

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă”, beneficiar TEBO S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.3.421/12.01.2023;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.10.356/01.02.2023;
- avizul Arhitectului șef al Municipiului Giurgiu nr.3.408/12.01.2023 privind aprobarea documentației de urbanism;
- avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.27.489/21.06.2022;
- avizul de oportunitate nr.38.560/11.08.2021 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de urbanism nr.101/25.02.2021;
- cererea nr.55.993/09.12.2022 a TEBO S.R.L. prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- adresa nr.29.515/27.03.2023 a Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Certificatul de urbanism nr.111/02.03.2023;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, prevederile Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.89/2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, modificat prin Hotărârea Consiliului Local nr.270/26.08.2021, prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Legii nr.52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică și prevederile art.129, alin.(6), lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(3), lit.„e” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”, generat de imobilul - teren în suprafață de 1.207,00 mp., (din acte) și 1.173,00 mp., (din măsurători), situat în Municipiul Giurgiu, strada Vasile Alecsandri, nr.27, identificat cu nr. cad. 2313, CF 32793, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.1051/2021 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L., întocmită de arh. Dragoș Negulescu, conform anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă”, conform anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă” este de 3 ani de la data adoptării prezentei hotărâri, valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art.4. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț - servicii și locuire colectivă”, privind 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, precum și condițiile impuse de avizatori.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului - Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului TEBO S.R.L., elaboratorului documentației 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L., pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nichita Tereza

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 30 martie 2023
Nr. 73

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți



Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 31357/ 14.07.2022

vizat,
PRIMAR,
Adriaș ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire”**, situat în str. Vasile Alecsandri, nr. 27, identificat prin nr. cadastral 2313 și carte funciară nr. 32793, aflat în proprietatea TEBO SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 101/ 25.02.2021, și avizul de oportunitate nr. 38560/ 11.08.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 1051/ 2021 de 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 39120/ 16.08.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 16.08.2021-30.08.2021 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-13:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 101/ 25.02.2021;
- aviz de oportunitate nr. 38560/ 11.08.2021;

- studiu de oportunitate elaborat 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmit de arh. Dragoș NEGULESCU; ce cuprinde piese scrise (memoriu – studiu de oportunitate) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. foto satelit și breviar foto; 3. planuri urbanistice în vigoare; 4. situație existentă zonală; 5. propunere orientativă).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 41202/ 31.08.2021; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 47165/ 07.10.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 07.10.2021-21.10.2021 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-13:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- documentația de urbanism elaborată 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de arh. Dragoș NEGULESCU; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (1. încadrare în teritoriu; 2. situație existentă; 3. reglementări urbanistice; 4. reglementări tehnico-edilitare; 5. Regimul juridic; 6. Propunere orientativă).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost solicitate Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu informații despre proprietarii direct învecinați prin adresa nr. 50682/ 29.10.2021.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ; privind intenția și propunerile documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:

- dlui. Petrică GHEORGHE, reprezentant al locatarilor blocului 3 – notificare nr. 51898/ 08.11.2021 (confirmare de primire - 09.11.2021);

- IMO PROPERTY INVESTMENTS BUCUREȘTI SA – notificare nr. 51899/ 08.11.2021 (confirmare de primire - 18.11.2021);

Rezultate:

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce a generat PUZ, au fost primite observații și/ sau propuneri din partea acestora:

- adresa proprietarilor apartamentelor blocului 33, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 54230/ 19.11.2021, prin care transmite observații cu privire la reglementările de urbanism propuse.

În urma adresei primite din partea proprietarilor apartamentelor blocului 33, cu adresa nr. 54817/ 24.11.2021 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aspectele ridicate de aceștia. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 56959/ 09.12.2021 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate, reducând totodată în documentație regimul de înălțime inițial propus, precum și coeficientul de utilizare al terenului.

Au fost informați în scris proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ care au transmis observații și/ sau propuneri, cu privire la clarificările primite din partea inițiatorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia; și cu privire la posibilitatea organizării unei dezbateri publice la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu la care să participe inclusiv elaboratorul documentației, prin adresa nr. 57458/ 13.12.2021.

În urma transmiterii informărilor proprietarilor parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ, au fost primite solicitări pentru organizarea unei dezbateri publice pentru clarificarea aspectelor ridicate de aceștia:

- adresa proprietarilor apartamentelor blocului 33, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 59015/ 22.12.2021, prin care aceștia au comunicat menținerea dezacordului față de propunerile din documentația de urbanism, solicitând organizarea unei dezbateri la fața locului cu reprezentanții primăriei;

În urma adresei primite din partea proprietarilor apartamentelor blocului 33, cu adresa nr. 59524/ 27.12.2021 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost invitați să participe la dezbateră publică, de asemenea cu adresa nr. 59526/ 27.12.2021 proprietarii apartamentelor blocului 33 au fost invitați să participe la dezbateră publică. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 830/ 07.01.2022 a transmis răspunsul argumentat cu privire la clarificările solicitate, iar proprietarii apartamentelor blocului 33 prin adresa nr. 1320/ 11.01.2022 au confirmat prezența la dezbateră publică.

În data de 17.01.2022, la ora 10:00 a avut loc dezbateră publică, la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru care s-a întocmit Proces verbal nr. 2047/ 17.01.2022. La dezbateră publică au participat reprezentanți ai Primăriei Municipiului Giurgiu, proprietari ai apartamentelor blocului 33, inițiatorul și elaboratorul documentației. În cadrul dezbaterii publice a fost prezentată documentația și au avut loc discuții referitoare la aspectele ridicate de proprietarii apartamentelor blocului 33 învecinat cu terenul ce a generat PUZ; dar și la aspectele solicitate din cadrul Direcției Urbanism de actualizare/ modificare a documentației în conformitate cu prevederile solicitate, urmând ca la faza următoare documentația să fie actualizată în conformitate cu măsurătorile reale din teren și ținând cont de limitele reale ale terenului conform documentelor de proprietate. De asemenea, având în vedere unele neconcordanțe/ neclarități, inițiatorul și elaboratorul documentației și-au luat angajamentul de a reface măsurătoarea topografică/ cadastrală și implicit de a actualiza documentația de urbanism, iar proprietarii apartamentelor blocului 33 și-au luat angajamentul de transmite documentele de proprietate pe care le dețin asupra terenului pentru verificarea suprapunerii cu terenul ce a generat PUZ.

În urma dezbaterii publice din data de 17.01.2022,

- prin adresa nr. 9560/ 25.02.2022 TEBO SRL a transmis măsurătoarea topografică/ cadastrală revizuită așa cum a fost solicitată în cadrul dezbaterii publice;

- prin adresa nr. 11104/ 09.03.2022 Direcția Urbanism a transmis către locatarii blocului 33 măsurătoarea topografică/ cadastrală revizuită și a solicitat documente din care să reiasă dovada titlului asupra imobilelor (teren și construcții) aflate în vecinătatea imobilului aparținând TEBO SRL în max. de 10 zile de la data primirii adresei;

- prin adresa nr. 12899/ 18.03.2022 locatarii blocului 33 confirmă primirea măsurătorii topografice/ cadastrale, pe care o contestă, solicitând un termen de 45 de zile pentru realizarea altor măsurători și expertiză în acest sens, inclusiv pentru transmiterea documentele de proprietate pe care le dețin asupra terenului pentru verificarea suprapunerii cu terenul ce a generat PUZ;

- prin adresa nr. 20473/ 05.05.2022 Direcția Urbanism a transmis către TEBO SRL adresele nr. 11104/ 09.03.2022 și nr. 12899/ 18.03.2022 și a solicitat rectificarea erorilor apărute în cartea funciară și actualizarea documentației de urbanism;

- prin adresa nr. 26834/ 17.06.2022 TEBO SRL a transmis documentația de urbanism actualizată în conformitate cu documentația topografică/ cadastrală revizuită.

Ulterior, au fost solicitate clarificări Direcției Patrimoniu cu privire la proprietatea asupra imobilelor învecinate cu terenul ce a generat PUZ; documentația a fost analizată în data de 20.06.2022 în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism solicitându-se în vederea înaintării spre aprobare Consiliului Local completarea documentației cu extras de carte funciară actualizat și ridicare topografică actualizată vizată OCPI și respectarea distanței de ½ din înălțime față de limita de proprietate din est; iar până la data întocmirii prezentului raport locatarii blocului 33 nu au transmis documentele de proprietate pe care le dețin asupra terenului pentru verificarea suprapunerii cu terenul ce a generat PUZ, sau alte documente.

Nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor cu nr. 31351/ 14.07.2022; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic zonal va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;
- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;
- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

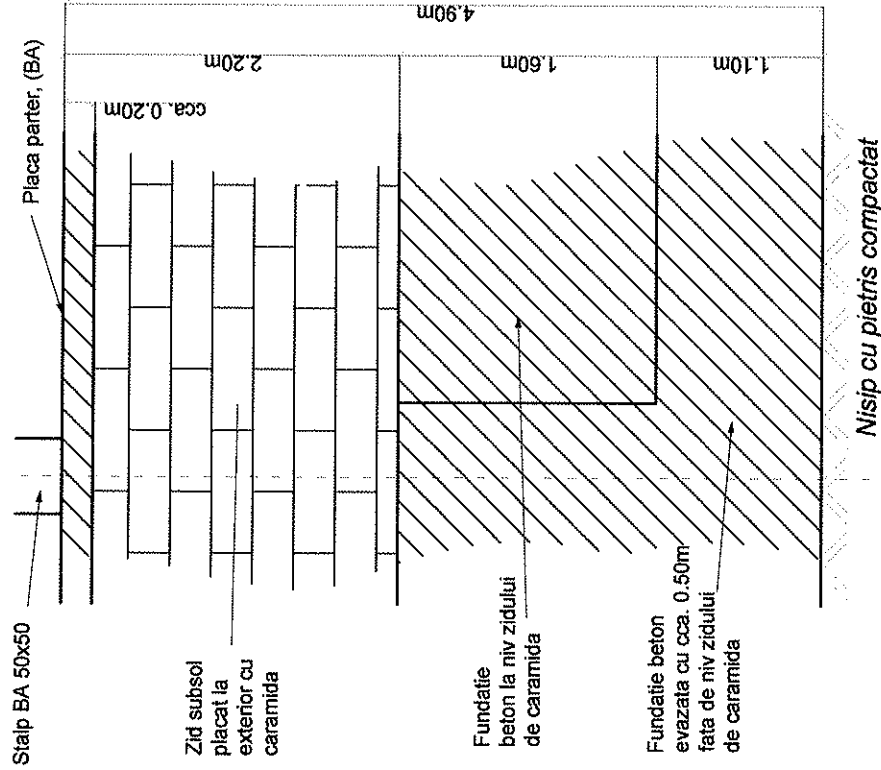
ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Întocmit,
Bogdan BONTAȘ

DEZVELIREA DE FUNDATIE

Df1

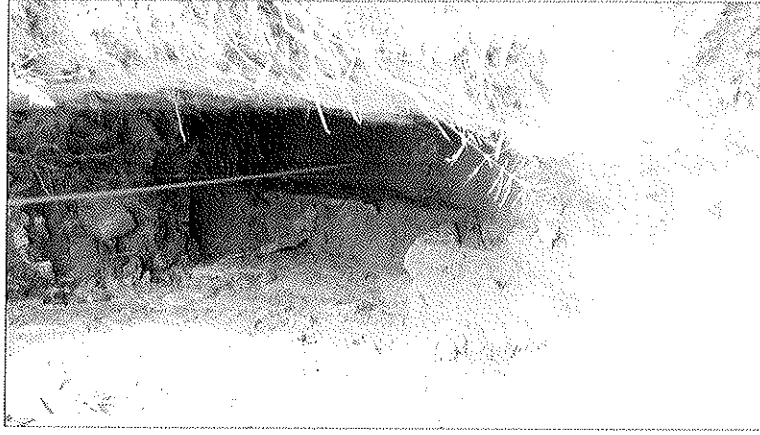
scara 1:50



$\pm 0.00m$ imobil

cca. -0.40m imobil = $\pm 0.00m$ CTA

cca. -4.50m CTA



proiect: "PUZ NR CAD 2313 Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva"
str. Vasile Alexandri 27, mun. Giurgiu, judetul Giurgiu

proiect nr.: G773/2022

plansa nr. 3