



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul 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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
COMPARTIMENTUL ADMINISTRAȚIE LOCALĂ ȘI
RELAȚIA CU CONSILIUL LOCAL**

NR.27331/27.05.2020

ANUNȚ,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 27 mai 2020, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

-Proiect de hotărâre privind aprobarea planului Urbanistic Zonal "Dezmembrare teren în 7 loturi", beneficiar S.C.PALAS SRL" .

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu la adresa [http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de hotărâri cu caracter normativ](http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul%20local/proiecte%20de%20hotarari%20cu%20caracter%20normativ).

Proiectul de act normativ se poate obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Registratura instituției din B-dul București, nr.49-51.

În conformitate cu prevederile art.7, alin.4 din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 08 iunie 2020 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile , sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ, se va transmite pe e-mail:primarie@primariagiurgiu.ro sau la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă , doamna Cocoș Adriana-Biroul Relații Publice, Protocol și Registratură din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Responsabil Leg.52/2003,

Dinu Aurelia

Avizat
/ Secretar general
Liliana BAICEANU



ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in 7 loturi”,
beneficiar SC PALAS SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Întrunit în ședință _____,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.25101/18.05.2020;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, a Primăriei municipiului Giurgiu, înregistrat la nr. 25910/20.05.2020 .
- raportul de informare și consultare a publicului nr.25629/19.05.2020 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, întocmit pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat în Giurgiu, str. Stejarului nr. 10, în vederea realizării obiectivului „ Dezmembrare teren in 7 loturi ” , însoțit de punctul de vedere al Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu, înregistrat cu nr. 25638/19.05.2020;
- cererea nr. 25101/15.05.2020 a SC PALAS SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „ Dezmembrare teren in 7 loturi” ;
- Certificatul de urbanism nr. 136/15.03.2019 emis pentru SC PALAS SRL, în scopul „ Dezmembrare teren in 7 loturi” ;
- Avizul de oportunitate nr. 28184/18.06.2020 pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal „ Dezmembrare teren in loturi (parcelare in vederea construirii) “ .
- avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările și completările ulterioare, ale Legii 50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, ale HCL Giurgiu nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic

General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCL nr. 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului ;

- dispozițiile art. 129, alineatul 6 litera c) din OUG 57/2019 - Codul Administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 196, alineatul 1, litera a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in 7 loturi ” ce se va realiza pe terenul in suprafață de 3808 mp, beneficiar SC PALAS SRL , situat în municipiul Giurgiu, str. Stejarului nr. 10, identificat prin cartea funciară 39380 , conform proiectului nr. 8/2019, elaborat de SC ARHITRAD 474 S.R.L., anexa 1, parte integrantă din prezenta hotărâre, .

Art.2. Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Dezmembrare teren in 7 loturi” , insotit de punctul de vedere al arhitectului sef , conform anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.4. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in 7 loturi ” ce se va realiza pe terenul aparținând SC PALAS SRL, situat în municipiul Giurgiu, str. Stejarului nr. 10, identificat prin cartea funciară 39380 , beneficiar SC PALAS SRL, conform proiectului nr. 8/2019, elaborat de SC ARHITRAD SRL, este de 36 de luni, de la data adoptării prezentei hotărâri, cu condiția ca în acest interval beneficiarul să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările autorizate, în condițiile precizate anterior, valabilitatea prevederilor prezentului PUZ se extinde pentru investiția autorizată care a început în perioada de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art.5. La elaborarea proiectului pentru emiterea autorizația de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in 7 loturi ”, privind zonificarea funcțională, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, bilanțul teritorial, asigurarea obligatorie a utilităților în condițiile impuse de avizatori, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului Șef, Direcției Urbanism - Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism si beneficiarului SC PALAS SRL, pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

Presedinte de sedinta

Giurgiu, _____

Nr. ____

Adoptată cu un număr de ____ voturi pentru, ____ voturi împotriva și ____ abțineri,
din totalul de ____ consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in 7 loturi”,
beneficiar SC PALAS SRL**

Prin cererea nr. 25101/15.05.2020, SC PALAS SRL, cu sediul in satul Remuș, comuna Frătești, str. Morii nr. 58, a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in 7 loturi”, in conformitate cu dispozitiile art. 56, alineatul 6 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Planul de urbanism zonal a fost întocmit , in baza Certificatului de urbanism nr. 136/15.03.2019, fiind emis avizul de oportunitate nr. 28184/18.06.2019, pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in loturi (parcelare in vederea construirii) “.

S-au parcurs toate etapele privind procedura informării si consultării publicului in conformitate cu dispozițiile Ordinului 2701/2010, fiind redactat si aprobat Raportul informării si consultării publicului nr. 25629/19.05.2020, insoțit de punctul de vedere al arhitectului sef nr. 25638/19.05.2020, in vederea însușirii de Consiliul Local.

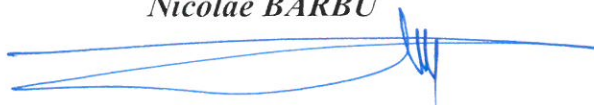
Având în vedere prevederile art.155 alineatul 5), litera f) din OUG 57/2019 - Codul Administrativ , coroborat cu dispozitiile art. 129, alineatul 6 litera c), din acelasi act normativ, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren in 7 loturi”, beneficiar SC PALAS SRL,

Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, a Primăriei municipiului Giurgiu, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care le vor susține în fața Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.

PRIMAR,

Nicolae BARBU





Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 25629/ 19.05.2020

vizat,
PRIMAR,
Nicolae BARBU

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 „Dezmembrare teren în loturi (parcelare în vederea construirii)”**, situat în str. Stejarului, nr. 10, nr. cadastral 39380 și carte funciară 39380 – teren ce a fost dezmembrat ulterior emiterii CU, și din care au rezultat următoarele imobile identificate prin nr. cad. și CF 39678; 39679; 39680; 39681; 39682; 39683; 39684, aflat în proprietatea SC PALAS SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 136/ 15.03.2019, și avizul de oportunitate nr. 28184/ 18.06.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ nr. 8/ 2019 de SC ARHITRAD 474 SRL, întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor 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:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 30562/ 01.07.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 01.07.2019-29.07.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, 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. 136/ 15.03.2019;

- aviz de oportunitate nr. 28184/ 18.06.2019;
- studiu de oportunitate elaborat de SC ARHITRAD 474 SRL, întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (1. plan de încadrare în zonă; 2. Situația existentă; 3. Reglementări urbanistice).

Rezultate:

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 37027/ 07.08.2019 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 60481/ 10.12.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 10.12.2019-24.12.2019 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, 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:

- piese scrise (memoriu de urbanism și regulament de urbanism);

- piese desenate (1. Plan de încadrare în zonă; 2. Situația existentă; 3. Reglementări urbanistice; 4. Situația juridică; 5. Reglementări edilitare; 6. Mobilare urbană).

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 alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit cu nr. 64490/ 31.12.2019 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; 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



PUNCT DE VEDERE AL ARHITECTULUI ȘEF

Privind documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”, beneficiar SC PALAS SRL

Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” studiază un teritoriu cu o suprafață totală de 3808 mp, situat în intravilanul mun. Giurgiu, identificat cf. planului de situație anexat la certificatul de urbanism, teritoriu aflat în domeniul privat al persoanelor juridice (SC PALAS SRL), pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 136/15.03.2019, prelungit până la data de 14.03.2021 și avizul de oportunitate nr. 28184/18.06.2019.

Terenul studiat prin PUZ este situat în intravilanul Giurgiu potrivit P.U.G. aprobat prin HCLM nr. 37/2011, are o suprafața totală de 3808,00mp și se afla în proprietatea SC PALAS SRL (CUI 16796359), conform actului de alipire autentificat sub nr. 2831/09.11.2018 BIN Dragulin Steluta Nicoleta.

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 39380 inițială, UAT Giurgiu, dezmembrat ulterior în următoarele imobile identificate cu nr. Cad. și CF 39678, 39679, 39680, 39681, 39682, 39683, 39684.

Terenul are categoria de folosință arabil intravilan și este liber de construcții;

Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”, proiect nr. 8/2019 a fost elaborat de SC ARHITRAD SRL, șef de proiect fiind arh. Sofian Niculescu, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D și E.

Conform P.U.G. Mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenul este situat în intravilanul localității, în zona LM2 destinată locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite; POT max 35% și CUT max. pentru P+1+M = 1,0 mp ADC/mp teren..

Obiective urmărite prin PUZ:

- schimbarea categoriei de folosință a terenului și reglementarea acestuia;
- amenajări specifice conform temei program stabilită cu beneficiarul și avizului de oportunitate;
- studierea accesibilității (pietonal/carosabil) și corelarea cu dezvoltarea circulațiilor propuse în PUG, pentru zonele adiacente;
- evidențierea problemelor de mediu și a măsurilor ce se impun;
- echiparea edilitară ca suport a noii dezvoltări urbanistice;
- realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzona funcțională propusă, corelat și cu prevederile RLU aferent PUG mun. Giurgiu, în vigoare.

Scopul Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” este stabilirea condițiilor de constructibilitate pentru loturile rezultate în urma dezmembrării, vederea construirii unui ansamblu de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+2E: reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale. Argumentele care au condus la necesitatea realizării unui ansamblu rezidențial sunt:

- a. Amplasamentul este situat în intravilan,
- b. Accesibilitate sporită, legătura favorabilă cu municipiul Giurgiu
- c. Tendința de dezvoltare ale zonei cu construcții destinate comerțului, serviciilor și locuirii individuale și colective

Prin PUZ se păstrează utilizarea funcțională stabilită prin PUG, unitatea teritorială de referință va fi L – subzona locuințelor individuale și colective cu maxim P+2E niveluri, cu următoarele utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri în regim de discontinuu izolat.
- 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;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

POT max. propus conform PUZ: 40%

CUT max. propus prin PUZ: 1,0 mp ADC/mp teren pentru P+2E

Propunerile din PUZ se înscriu în reglementările privind indicatorii urbanistici aprobate anterior prin documentația de urbanism P.U.G. mun. Giurgiu, aprobat prin HCL nr. HCL nr. 37/10.03.2011

Realizarea investiției se poate face treptat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Bilanțul teritorial propus prin PUZ:

Zone, funcționalități		Supr. Lot (mp)	Supr.edif (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		3808,00	1322,80	100,00
Construcții edificabil POT max 40%	LOT 1	551	220.40	40
	LOT 2	551	220.40	40
	LOT 3	549	219.60	40
	LOT 4	555	222.00	40
	LOT 5	555	220.00	40
	LOT 6	556	222.40	40
	LOT 7	491	-	-
	Total	3808	1324.80	34.84
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	1091 mp total din care: 491 lot 7 6X100/LOT 600mp.	28.66
Spații verzi amenajate (30%)		0,00	995	30
Locuri de parcare	autovehicule	6x2/lot=12,00		
Nivele ale construcției		3 {parter+2etaje}		
P.O.T. (100xSc/St)		40.00%		
C.U.T. (Scd/St)		1.0		

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 „Dezmembrare teren în 7 loturi” a fost realizată informarea și consultarea publicului în toate etapele de elaborare, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 25629/19.05.2020.

Având în vedere cele de mai sus formulăm următorul punct de vedere cu privire la Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”:

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul SC PALAS SRL și cele stabilite prin certificatul de urbanism nr. 136/15.03.2019, prelungit până la data de 14.03.2021 și avizul de oportunitate nr. 28184/18.06.2019, în acord cu disfuncționalitățile constatate și concluziile analizei situației existente, având ca finalitate eliminarea sau reducerea disfuncționalităților constatate în structura urbană a zonei concomitent cu valorificarea potențialului de dezvoltare.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina Vărzaru



ȘEF BIROU,
Cornoiu Silvia



Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Dezmembrare teren în 7 loturi”, beneficiar SC PALAS SRL

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 25101/18.05.2020, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”, beneficiar SC PALAS SRL, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

Conform art.136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, a Primăriei municipiului Giurgiu, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport, în termenul prevăzut de lege.

III. Argumente de oportunitate

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism Nr. 136 din 15.03.2019, și în baza avizului de oportunitate nr. 28184/18.06.2019, ce servește la reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale pentru terenul în suprafață totală de 3808,00 mp conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciară a imobilului- teren situat în municipiul Giurgiu, str. Stejarului, nr. 10, având număr cadastral 39380.

Terenul este amplasat în intravilanul Giurgiu potrivit P.U.G. – ului aprobat cu HCL nr. 37/2011 a Consiliului Local Giurgiu, în strada Stejarului nr. 10, în suprafață totală de 3808,00 mp se află în proprietatea SC PALAS SRL (CUI 16796359), conform Actului de Alipire autentificat sub nr. 2831/09.11.2018 BIN Dragulin Steluța Nicoleta.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La Nord – Stradă Stejarului; teren domeniul public al municipiului Giurgiu;
- La Sud – Dumitru Florea; terenuri proprietate privată;
- La Vest – Drum, teren domeniu public al mun. Giurgiu;
- La Est – Pașcan George, și Ghiulea Ștefan; terenuri proprietate privată.

Potrivit reglementărilor actualului Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/10.03.2011, imobilul se află în zona LM2 destinată locuințelor individuale cu nivel de înălțime maxim P+1+M, niveluri în zone construite; POT max 35% și CUT max. pentru P+1+M = 1,0 mp ADC/mp teren.

În prezent imobilul teren analizat, nu este branșat la rețelele edilitare existente. Terenul se va branșa la rețele de alimentare cu apă și canalizare conform indicațiilor din avizul tehnic de racordare eliberat de APA SERVICE Giurgiu, iar gaze naturale și energie electrică conform avizelor de amplasament atașate.

În urmă analizării documentației Planului urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi”, se propune:

- Schimbarea categoriei de folosință a terenului și reglementarea acestuia;
- Amenajări specifice a temei program;
- Studierea accesibilității (pietonal/carosabil) și corelarea cu dezvoltarea circulațiilor propuse în PUG, pentru zonele adiacente;
- Evidențierea problemelor de mediu și a măsurilor ce se impun;
- Echiparea edilitară că suport a noii dezvoltări urbanistice;

- Realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzonele funcționale, corelat și cu prevederile RLU aferent PUG mun. Giurgiu, în vigoare.

Hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu Nr. 37/10.03.2011 de aprobare a Planului Urbanistic General, reglementează suprafață de teren studiată, ca zona de locuințe și funcțiuni complementare, cu următorii indicatori : H max = P+1E+M, POT max = 35%, CUT max =1.0.

Scopul Planului Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în 7 loturi” este stabilirea condițiilor de constructibilitate pentru loturile rezultate în urma dezmembrării, în vederea construirii unui ansamblu de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+2E: reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale. Argumentele care au condus la necesitatea realizării unui ansamblu rezidențial sunt:

- amplasamentul este situat în intravilan,
- accesibilitate sporită, legătură favorabilă cu municipiul Giurgiu
- tendența de dezvoltare ale zonei cu construcții destinate comerțului, serviciilor și locuirii individuale și colective.

Prin PUZ se păstrează utilizarea funcțională stabilită prin PUG, unitatea teritorială de referință va fi L – subzonă locuințelor individuale și colective cu maxim P+2E niveluri, cu următoarele utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri în regim de discontinuu izolat.
- 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;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

POT max. propus conform PUZ: 40%

CUT max. propus prin PUZ: 1,0 mp ADC/mp teren pentru P+2E

Propunerile din PUZ se înscriu în reglementările privind indicatorii urbanistici aprobate anterior prin documentația de urbanism P.U.G. mun. Giurgiu, aprobat prin HCL nr. HCL nr. 37/10.03.2011

Realizarea investiției se poate face treptat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Bilanțul teritorial propus prin PUZ:

Zone, funcționalități		Suprafață lot (mp)		
		3808,00	Supr. edificabil (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		LOT 1	1322,80	100,00
Construcții edificabil POT max 40%	LOT 2	551	220.40	40
	LOT 3	551	220.40	40
	LOT 4	549	219.60	40
	LOT 5	555	222.00	40
	LOT 6	555	220.00	40
	LOT 7	556	222.40	40
	Total	491	-	-
	0.00	3808	1324.80	34.84
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0,00	1091 mp total din care: 491 lot 7 6X100/LOT 600mp.	28.66
Spații verzi amenajate (30%)		autovehicule	995	30

Locuri de parcare	3 (parter+2etaje)	6x2/lot=12,00
Nivele ale construcției	3 (parter+2etaje)	
P.O.T. (100xSc/St)	40.00%	
C.U.T. (Scd/St)	1.0	

IV. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temelie special de drept prevederile art. 56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările și completările ulterioare, ale Legii 50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, ale HCL Giurgiu nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCL nr. 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului .

V. Concluzii și propuneri

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 „Dezmembrare teren în 7 loturi” a fost realizată informarea și consultarea publicului în toate etapele de elaborare, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 25629/19.05.2020.

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul SC PALAS SRL și cele stabilite prin certificatul de urbanism nr. 136/15.03.2019, prelungit până la dată de 14.03.2021 și avizul de oportunitate nr. 28184/18.06.2019, în acord cu disfuncționalitățile constatate și concluziile analizei situației existente, având ca finalitate eliminarea sau reducerea disfuncționalităților constatate în structura urbană a zonei concomitent cu valorificarea potențialului de dezvoltare.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbateră și aprobarea în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

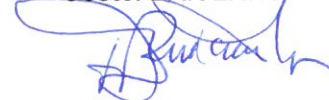
Arhitect Șef
Ioana Cătălina Vărzaru



Șef Birou
Silvia CORNOIU

Întocmit

Costel BAICEANU





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

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 25855/ 20.05.2020

vizat,
PRIMAR,
Nicolae BARBU

REFERAT TEHNIC DE SPECIALITATE AL ARHITECTULUI ȘEF

În conformitate cu prevederile art. 56 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, prevederilor Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism 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*;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în loturi (parcelare în vederea construirii)”**, situat în str. Stejarului, nr. 10, nr. cadastral 39380 și carte funciară 39380 – teren ce a fost dezmembrat ulterior emiterii CU, și din care au rezultat următoarele imobile identificate prin nr. cad. și CF 39678; 39679; 39680; 39681; 39682; 39683; 39684, aflat în proprietatea SC PALAS SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 136/ 15.03.2019, și avizul de oportunitate nr. 28184/ 18.06.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ nr. 8/ 2019 de SC ARHITRAD 474 SRL, întocmită de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaștilor din România pentru categoriile D, E;

formulăm următorul punct de vedere:

Prin Planul Urbanistic Zonal „Dezmembrare teren în loturi (parcelare în vederea construirii)” se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a zonei studiate și se asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei studiate cu Planul Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Șef Birou,
Silvia CORNOIU