



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 47812/ 14.09.2020



### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC ROZUA ASOCIAȚI SRL pentru SC COMETEX SRL cu sediul în oraș Voluntari, șos. București Nord, nr. 10, Clădirea Global City Business Park, corpul 011, sala de meeting 1, et. 10, jud. Ilfov, înregistrată la nr. 46064/ 04.09.2020; 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**  
**„Centru Comercial Aurora Mall”**  
**generat de imobilul situat în bd. București, nr. 57, cf. CU nr. 307/ 26.06.2020**

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, bd. București, nr. 57.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 25423mp, de formă neregulată, fără declivitate majoră, liber de construcții, format din patru loturi identificate prin: nr. cadastral 5173, CF 31695, S=21470mp; nr. cadastral 3086/ 4/ 2 CF 31703, S=1700mp; nr. cadastral 36652, CF 36652, S=390mp; nr. cadastral 38676, CF 38676, S=1863mp.

Cf. extraselor CF, pe teren nu există construcții. Terenul este parțial împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord: imobil (teren+construcții) proprietate privată a persoanelor juridice (Supermarket LIDL);
- Sud: imobil (teren+construcții) proprietate privată a persoanelor juridice, teren aflat în patrimoniul municipiului Giurgiu (alee de circulație) și alte instituții publice;
- Est: imobil (teren+construcții) aflat în administrarea Inspectoratului de Jandarmi, jud. Giurgiu;
- Vest: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul).

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietatea SC COMETEX SRL astfel:



- act notarial nr. 2746 din 29.09.2016 emis de NP Dinculescu Raluca Adriana (pentru nr. cad 5173);
- act notarial nr. 2746 din 29.09.2016 emis de NP Dinculescu Raluca Adriana (pentru nr. cad 3086/ 4/ 2);
- act notarial nr. 1140 din 13.04.2018 emis de NP Neagoe Mihaela (pentru nr. cad. 36652);
- act notarial nr. 1140 din 13.04.2018 emis de NP Neagoe Mihaela (pentru nr. cad. 38676).

**1b.** Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat conform planului de situație anexat, și cuprinde imobilele învecinate arterei de circulație propuse prin PUG aflată la sud și la est de teritoriul ce a generat PUZ, astfel încât să fie asigurate condițiile de constructibilitate și utilizare judicioasă a funcțiunii propuse.

**1c.** Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ este identificat conform planului de situație anexat, și este delimitat de bd. București, bd. CFR și bd. Mihai Viteazul, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența noua funcțiune 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:

- C1A – subzona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; prevederile se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: IS (Zonele destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general), LI și LM (Zona locuințelor colective și individuale), V2 (Spații verzi tip parcuri și scuaruri) și CC1 (Zona transporturilor rutiere)

- IS2A – subzona de comerț, servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal se menține UTR-ul existent IS2A – Subzona de comerț, servicii.

La întocmirea documentației vor fi avute 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;
- se va studia amplasarea construcțiilor propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale 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;
- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul;
- 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 ROZUA ASOCIAȚI SRL, arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, pentru IS2A – Subzona de comerț, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%; CUT maxim propus = 4,0mp ADC/ mp teren.

H maxim se va defini definitiv prin PUZ, și se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 20%.

Suprafața de spațiu verde se poate reduce în funcție de propunerea de circulație a terenurilor astfel încât să fie asigurate prospectele stradale direct învecinate cu terenul care a generat PUZ.

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

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă, cf. PUG:

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
- un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.



b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.

c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea 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 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 realizează din bd. Mihai Viteazul și din aleea de circulație adiacentă laturii de sud a terenului (acces pt. marfă); dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. Mihai Viteazul (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); pietonal (1,5-3m x2) și pentru aleea de circulație adiacentă locuințelor colective (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu) lățime min. 9-12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2).

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.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

#### **5. Capacitățile de transport admise**

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, în baza studiului de circulație, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

#### **Avizare PUZ**

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 244/ 25.05.2018.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza intențiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

#### **Elaborare PUZ**

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM 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 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 definitivează 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. 307/ 26.06.2020.**

ARHITECT ȘEF,  
Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,  
Silvia CORNOIU

