



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 36239/ 13.07.2020

aprob,
PRIMAR,
Nicolae BARBU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL,
reprezentată prin Georgescu Marius, cu sediul în mun. București, str. Decebal, nr. 5, bl. S12A, et. 1, ap. 26,
înregistrată la nr. 35661/09.07.2020;
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
„Construire Complex Comercial”
generat de imobilul situat în bd. Miron Nicolescu, nr. 10, cf. CU nr. 337/ 07.07.2020

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

Adresa:

mun. Giurgiu, bd. Miron Nicolescu, nr. 10.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 30934mp, de formă neregulată (max. aprox. 300mx 130m), fără declivitate majoră; identificat prin nr. cadastral 40403 și carte funciară 40403.

Cf. extras CF nr. 28912/ 04.06.2020, pe teren există o construcție:

- corp C1 – centrală termică, construcție realizată în anul 2001, din zidărie, cu regim de înălțime parter și suprafață construită 44mp; propusă spre desființare;
- terenul este împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – alei carosabile ce deservește locuințele colective, și în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 33522 (Grădinița Îngerașii a Episcopiei Giurgiului);
- Sud: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – bd. Miron Nicolescu, și în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 33760;
- Est: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – spații ce deservește locuințele colective;
- Vest: teren aflat în proprietate privată a persoanelor juridice/ nr. cad. 33521 (benzinărie Petrom).

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea SC OMV PETROM SA.

Cf. extras CF nr. 28912/ 04.06.2020 imobilul este domeniu privat al persoanelor juridice (SC OMV PETROM SA) conform act notarial nr. 1416/ 2020 emis de Ivănescu Adina și Hotărârea Judecătorească nr. 1495/ 24.02.2009 emisă de Judecătoria Giurgiu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011, imobilul se află situat în următoarele unități teritoriale de referință:

- LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale; POT max. = 30%, CUT max. pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren.

- LI4 – Subzona mixtă, destinată construcțiilor înalte cu P+5-15 niveluri destinate locuirii și serviciilor în zone neconstruite sau propuse spre restructurare; POT max. = 35%, CUT max. pentru înălțimi P+3-4 = 1,5mp ADC/ mp teren.

- IS2A – Subzona de comerț, servicii; POT max. = 50%, CUT max. = 2mp ADC/ mp teren;

- CC1 – Zona transporturilor rutiere.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-urilor existente din LI1, LI4, IS2A, în IS2A – Subzona de comerț, servicii.

Zona de studiu va cuprinde teritoriul direct învecinat cu terenul ce face obiectul PUZ, astfel încât la întocmirea documentației să fie 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 ansamblurile rezidențiale 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/ingreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente

- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de SC Square Birou Arhitectură Urbanism SRL, arh. s-urb. Veronica Ileana Marin, pentru IS2A – Subzona de comerț, servicii din IS – Zona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 50%; CUT maxim propus = 2mp ADC/ mp teren.

Regim de înălțime = P+4.

H maxim se va defini 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 acolo unde terenul se învecinează cu zonele de locuire.

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 parcelele 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. Miron Nicolescu (la sud) și din aleea de circulație adiacentă locuințelor colective (la nord). Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. Miron Nicolescu (2-2' – artere de gradul 1 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), și pentru aleea de circulație adiacentă locuințelor colective (3-3' – artere secundare 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).

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 acordul proprietarului imobilului (teren + construcții) - SC OMV PETROM SA pentru schimbarea reglementărilor prin PUZ, precum și acordul proprietarilor ce pot fi afectați de propunerea din PUZ (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, 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. 337/ 07.07.2020.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,
Silvia CORNOIU

