



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 28184/18.06.2019

aprob,
PRIMAR,
Nicolae BARBU



AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC PALAS SRL, reprezentată prin Ghețu Pană Diana, cu sediul în jud. Giurgiu, com. Frățești, sat Remuș, str. București, nr. 127, cam. 1, înregistrată la nr. 26325/05.06.2019; 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 „Dezmembrare teren în loturi
(parcelare în vederea construirii)”
generat de imobilul situat în str. Stejarului, nr. 10, cf. CU nr. 136/15.03.2019

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Adresa:

mun. Giurgiu, str. Stejarului, nr. 10.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 3808mp, de formă relativ dreptunghiulară (aprox. 58m x 66m), fără declivitate majoră; identificat prin 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.

Cf. extras CF nr. 39380/21.01.2019, terenul este liber de construcții.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – str. Stejarului;
- Sud: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice (Dumitru Forea);
- Est: teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice (Pascan George și Ghiulea Ștefan);
- Vest: drum.

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în proprietatea SC PALAS SRL (CUI 16796359), cf. act de alipire nr. 2831/09.11.2018 emis de BIN Drăgulin Steluța Nicoleta.

Cf. extras CF nr. 39380/ 21.01.2019 imobilul este grevat de sarcini.

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:

- LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite; POT max. = 35%, CUT max. pentru înălțimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea reglementărilor urbanistice în contextul unei parcelări în vederea construirii.

- 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 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 auto și pietonale astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele din vecinătate.

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

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de SC Arhitrad 474 SRL, arh. Niculescu Sofian, terenurile rezultate în urma dezmembrării vor avea caracteristici pentru LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite și CC1 – Zona transporturilor rutiere.

LM2a:

POT maxim propus = 40%; CUT maxim propus = 1,0mp ADC/ mp teren pentru P+1+M.

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 = min. 30%.

CC1:

Cf. studiilor de specialitate.

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 str. Stejarului pe drumul de acces existent. Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG (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, accesurilor 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;
- 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.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 136/ 15.03.2019.

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

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

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.

PUZ se elaborează, conform legislației în vigoare, după obținerea avizelor obligatorii cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a observațiilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

Pentru elaborarea documentației de urbanism se vor respecta prevederile Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001; Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 care aprobă „Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”; Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000 care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, precum și alte norme și normative în vigoare.

În ceea ce privește conținutul documentației de urbanism, va cuprinde:

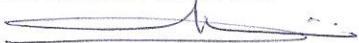
- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulației, zonificare funcțională, dezvoltarea echipării edilitare în corelare cu avizele obținute), regulament 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.

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. 136/ 15.03.2018.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,
Silvia CORNOIU

