



Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 34480/ 23.07.2018

aprob,
PRIMAR,
Nicolae BARBU



AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU,
cu sediul în bd. 1907, nr. 1, sc. B, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu,
înregistrată la nr. 33258/ 16.07.2019;
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 „Extindere sediu
O.C.P.I. Giurgiu”
generat de imobilul situat în bd. 1907, nr. 1, cf. CU nr. 243/ 09.05.2019

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Adresa:

mun. Giurgiu, bd. 1907, nr. 1.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 1476mp, de formă neregulată, fără declivitate majoră; identificat prin nr. cadastral 33586 (vechi: 2868) și carte funciară 33586 (vechi: 3015/ N).

Cf. extras CF nr. 33586/ 15.07.2019, pe teren există o construcție cu regim de înălțime P+2, cu destinația din categoria construcțiilor administrative și social culturale, cu suprafața de 454mp.

Vecinătăți:

- Nord: teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu – bd. 1907/ DN 5C/ nr. cad. 38044; teren aflat în domeniul public al statului – M.A.I./ nr. cad. 35363 și nr. cad. 33997
- Sud: teren aflat în domeniul public al statului – M.A.I./ nr. cad. 35363;
- Est: teren aflat în domeniul public al statului – M.A.I./ nr. cad. 35363 și nr. cad. 33997;
- Vest: teren aflat în domeniul public al statului – M.A.I./ nr. cad. 35363 și nr. cad. 32705;

Situația juridică:

Imobilul (teren + construcții) se află în domeniul public al statului român cf. H.G. nr. 841/ 1995, și în administrarea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu (CIF 9968753) cf. H.G. nr. 909/ 2017.

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:

- C2 – Zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase; POT max. = 50%, CUT max. = 1,0mp ADC/ mp teren;
- S – Zone cu destinație specială; POT max. cf. reglementări specifice dar nu mai mult de 50%, CUT max. cf. reglementări specifice dar nu mai mult de 2,0mp ADC/ mp teren.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea UTR-urilor existente din S în IS1' – Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar bancar.

- 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 față de construcțiile existente.
- 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 LOGIC PLAN SRL, urb. Laura-Elena TUCAN, pentru IS1' – Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar bancar, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 50%; CUT maxim propus = 1,5mp 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 = min. 5%.

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. 1907 (DN 5C) pe drumul de acces existent. Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-23m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3m/ 3,5m x2); pietonal (2,5-5m x2) și/ spațiu verde între carosabil și pietonal (1,5m).

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, dacă este cazul;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei, sau în cazul în care nu se pot asigura toate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei se va demonstra prin prezentarea formelor legale realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor de parcare într-un parcaj colectiv;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

5. Capacitățile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 243/ 09.05.2018.

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

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 in 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 elaborează 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. 243/ 09.05.2019.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,
Silvia CORNOIU

