



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. 38560/ 11.08.2021

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC TEBO SRL, prin Bogdan CALAGIU, Administrator cu sediul în bd. CFR, nr. 4, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, înregistrată la nr. 29713/ 15.06.2021; 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
„Imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire”
generat de imobilul situat în str. Vasile Alecsandri, nr. 27, cf. CU nr. 101/ 25.02.2021

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, str. Vasile Alecsandri, nr. 27.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 1207mp (din acte) și 1173mp (din măsurători), de formă neregulată, aprox dreptunghiulară (aprox. 50x 22m), fără declivitate semnificativă, identificat prin nr. cadastral 2313, CF 32793.

Cf. extras CF, pe teren există o construcție nefinalizată (construcții administrative și social culturale) Sc=615mp, iar cf. CVC nr. 1018/ 32.11.2020 emis de notar public Eliean Enise, construcția este la stadiul: „subsol din diafragme de beton armat realizat 100%, planșeu peste subsol realizat 100%, parter stâlpi din beton armat realizat 80%, planșeu peste parter realizat 20%, având structura de rezistență neprotejată, fiind expusă intemperii în perioada 1988-2020, prezentând uzura aferentă”. Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord-Vest: imobil (teren și construcții) cu funcțiuni de locuire individuală;
- Sud-Vest: imobil (teren și construcții) cu funcțiuni financiar-bancare;
- Nord-Est: imobil (teren și construcții) cu funcțiuni de locuințe colective;
- Sud-Est: imobil (teren) domeniu public al statului (nr. cad. 37693, CF 37693) – str. Vasile Alecsandri.

Situația juridică:

Imobilul (teren și construcții) se află în domeniul privat al persoanelor juridice – SC TEBO SRL, cf. contract de vânzare-cumpărare nr. 1018/ 32.11.2020 emis de notar public Eliean Enise.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ cuprinde și parcelele direct învecinate cu imobilul reglementat prin PUZ, astfel încât să fie asigurată integrarea construcției din punct de vedere volumetric în cadrul construit existent.

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:

- C2 – zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase; având următoarele utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; spații culturale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; comerț cu amănuntul; servicii turistice; locuințe individuale sau colective mici cu maxim 4 apartamente, înglobând spații cu alte destinații compatibile cu locuirea (comerț, servicii, birouri, etc.); locuințe individuale incluzând spații pentru profesii liberale; învățământ preșcolar și școlar; lăcașuri de cult; pensiuni sau minihoteluri cu maxim 20 locuri de cazare; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; sport și recreere în spații acoperite; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate.

- IS2A – subzona de comerț, servicii. Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

Prin Planul Urbanistic Zonal se modifică UTR-ul existent IS2A în UTR specific specific următoarelor funcțiuni:

- imobil cu funcțiune mixtă comerț-servicii și locuire colectivă.

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;
- argumentarea amplasării 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;
- 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;

Prin documentația de urbanism se vor analiza și se vor prezenta:

- desfășurări de fronturi și ilustrări de temă (inserții în sit real ale volumului propus) pentru a înțelege modul în care se raportează configurația spațial-volumetrică propusă la contextul existent;
- o evoluție a parcellarului și fondului construit și o raportare la valorile de patrimoniu din vecinătate pentru ilustrarea caracterului istoric al zonei.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime

Conform documentației întocmită de SC 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Dragoș Alexandru NEGULESCU, pentru UTR specific, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 55% (POT existent = 52,43%, majorare rezultată din închiderile cu termoizolație a construcției existente); CUT maxim propus = 1,8mp ADC/ mp teren (CUT existent = 0,53; coeficientul se va defini definitiv prin documentația de urbanism ținând cont și de prevederile Legii nr. 350/ 2001).

H maxim propus = P+2+3retras (regimul de înălțime se va definitiva prin PUZ, și se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, precum și în funcție de construcțiile învecinate; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat).

Suprafață spații verzi = min. 15%.

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 funcțiunile propuse, cf. PUG:

- Pentru construcții administrative, birouri:

a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 30% pentru vizitatori;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

- Pentru construcții comerciale:

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.

- Pentru construcții de locuințe:

a) pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;

- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 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 nr. 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.

Cf. art. 32, alin. (8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților

Accesul pe teren se realizează din str. Vasile Alecsandri; 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 prospectelor stradale existente.

Reglementarea circulațiilor, a acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, precum și relația cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin racordarea la rețelele publice și a echipamentelor speciale necesare;

- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei sau în imediata vecinătate;

- 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, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 101/ 25.02.2021.

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

Se va prezenta acordul proprietarului/ administratorului imobilului afectat pentru realizarea accesului (PMG - Direcția Patrimoniu) și dovada asigurării numărului de locuri de parcare necesare funcționării obiectivului.

Având în vedere situarea imobilului în zona de protecție a unor monumente istorice, se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu.

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 nr. 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 nr. 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 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. 101/ 25.02.2021.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

Întocmit,
Elena CIOCÎLTAN