



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. 46857/ 06.10.2021

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de ROZUA ASOCIAȚII SRL pentru TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL cu sediul în județul ILFOV, orașul VOLUNTARI, str. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, Sala de ședințe "Inspirație", înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 43004/ 14.09.2021; 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

„Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare”
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 57, cf. CU nr. 493/ 27.07.2021

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, bd. București, nr. 57

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 5000mp de formă neregulată, fără declivitate majoră, liber de construcții; identificat prin nr. cadastral 30134 (3404 vechi) și carte funciară 30134 (3413 vechi);

Cf. extrasului de CF, pe teren nu există construcții. Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;
- Sud: imobil (teren+construcții) proprietate privată a persoanelor juridice (Supermarket LIDL), nr. cad. 33100;
- Est: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (drum de acces);
- Vest: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietatea TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL conform act notarial nr. 1247/ 17.06.2021 emis de NP Gagiu Meda.

Cf. extras CF nr. 52441/ 18.06.2021 imobilul este liber de sarcini.

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 se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui

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 funcțiilor, 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;

- CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificarea UTR-ului existent IS2A în UTR specific următoarelor utilizări admise: locuințe colective; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; parcaje la sol și multietajate; spații comerciale; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate.

La întocmirea documentației se vor avea 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 construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;

- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;

- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;

- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;

- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor 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;

- 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 ROZUA ASOCIAȚI SRL, arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE obiectivele principale ale studiului de oportunitate sunt: stabilirea unui mod de organizare coerentă și configurarea unui cadru spațial-volumetric precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.), ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile; și analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%

CUT maxim propus = 4,0mp ADC/ mp teren

H maxim = S+P+10E+11DX (48m)

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor defini definitiv prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 20%.

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

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

- Pentru funcțiuni 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 funcțiuni 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 locuințe colective:

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.

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

Accesul pe teren în prezent se realizează pe latura de est, din drumul de acces din bd. Mihai Viteazul; 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).

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.

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelilor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

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. 493/ 27.07.2021.

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

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

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

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU nr. 45712/ 29.09.2021 .

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 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. 493/ 27.07.2021.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit
Adriana DAIA