

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii
Complexului Județean de Sănătate Giurgiu,
prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale”,
beneficiar CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de Aprobare al Primarului municipiului Giurgiu nr. 38729/ 12.08.2021;
- raportul de specialitate nr. 38778/ 13.08.2021 al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- raportul Informării și Consultării Publicului nr. 37842/ 06.08.2021 al Compartimentului Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 38562/ 11.08.2021 privind aprobarea documentației de urbanism;
- avizul de Oportunitate nr. 25534/ 18.05.2021 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 196/ 07.04.2021;
- cererea nr. 37096/ 02.08.2021 a CONSILIULUI JUDEȚEAN GIURGIU prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului agricultură și turism;
- prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 89/ 2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, ale Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;

- prevederile Legii nr. 52/ 2003 republicată privind transparența decizională în administrația publică

- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 139, alin. (3), lit. e), art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Planului Urbanistic Zonal pentru „Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii Complexului Județean de Sănătate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale” generat de imobilul – teren în suprafață de 92729mp, identificat cu nr. cad. 41115, CF 41115 (S=65490mp); nr. cad. 35057, CF 35057 (S=27239mp), în mun. Giurgiu, ad. Vama Nouă și DN5; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 335/ 21 UCG de SC ONE DESIGN SRL, întocmit de arh. Marcela Antoaneta PAIDIU, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii Complexului Județean de Sănătate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii Complexului Județean de Sănătate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale” este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri; valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art. 4. Documentația aferentă Planului Urbanistic Zonal „Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii Complexului Județean de Sănătate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale” are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii Complexului Județean de Sănătate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale”, privind 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; precum și condițiile impuse de avizatori;

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu

în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU, elaboratorului documentației SC ONE DESIGN SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bușcu Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **30 septembrie 2021**
Nr. **314**

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 37842/ 06.08.2021

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHESCU



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii Complexului Județean de Sănătate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale”**, situat în mun. Giurgiu, ad. Vama Nouă și DN5, identificat prin nr. cadastral 41115, 35057 și cărți funciare nr. 41115, 35057, aflat în domeniul public al județului Giurgiu; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 196/ 07.04.2021, și avizul de oportunitate nr. 25534/ 18.05.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 335/ 21 UCG de SC ONE DESIGN SRL, întocmit de arh. Marcela Antoaneta PAIDIU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile B, C, D, E;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 25580/ 28.06.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 19.05.2021-03.06.2021, marți și joi între orele 9:00-13:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro la secțiunea Direcției Urbanism; persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 196/ 07.04.2021;

- aviz de oportunitate nr. 25534/ 18.05.2021;

- studiu de oportunitate elaborat de întocmit de arh. urb. Alexandru Cristian BĂLAN, arhitect atestat de Registrul Urbaniştilor din România pentru categoriile B, C, D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (U01. Încadrare zonă și în PUG; U02. Situație existentă; U03. Reglementări urbanistice – zonificare; U04. Reglementări urbanistice – parcelare; U05. Reglementări edilitare; U06. Proprietatea asupra terenurilor – situație juridică).

ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (U08. Plan de situație. Propunere).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare, nr. 28467/ 07.06.2021; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 31597/ 28.06.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 28.06.2021-12.07.2021 marți și joi între orele 9:00-13:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- piese scrise (memoriu general; regulament local de urbanism);

- piese desenate (U.00. Încadrare zonă și în PUG; U.01. Situație existentă; U.02. Reglementări urbanistice – zonificare; U.03. Reglementări edilitare; U.04. Proprietatea asupra terenurilor – situație juridică; U.05. Exemplificări – posibilități de mobilare).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor, nr. 34067/ 13.07.2021; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de*

informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic zonal va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;
- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;
- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

/ întocmit,
Bogdan BONTAȘ

**Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de
Urbanism – teren adiacent Vama Noua
destinat construirii Complexului Judetean de
Sanatate Giurgiu, prin realizarea
infrastructurii in domeniul sanatatii si
asistentei sociale**



Volumul II

Regulament Local de Urbanism

Amplasament - DN 5 (E70), Mun. Giurgiu, Nr. Cad. 35057,
41115, 41117, 41205, 41206, Jud. Giurgiu

Beneficiar - Judetul Giurgiu prin Consiliul Judetean Giurgiu

Nr. proiect - 335/21UCG

Faza de proiectare – PUZ – Plan Urbanistic Zonal

Proiectant General - One Design S.R.L.

Cuprins

Sectiunea 1. Dispozitii generale.....	3
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	3
1.2. Baza legala a elaborarii	3
1.3. Domeniul de aplicare	4
1.4. Conditionari primare	5
Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	5
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	5
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	5
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.....	6
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	7
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri	7
Sectiunea 3. Zonificarea functionala.....	7
3.1. Unitati si subunitati functionale.....	7
Sectiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	7
4.1. Utilizare functionala	7
4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	8
4.3. Circulatii si accese.....	8
4.4. Stationarea autovehiculelor	8
4.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor.....	9
4.6. Aspectul exterior al cladirilor	9
4.7. Conditii de echipare edilitara	9
4.8. Spatii libere si spatii plantate	9
4.9. Imprejmuiri.....	10
4.10. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	10
4.10. Utilizare functionala	10
4.11. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	10
4.12. Circulatii si accese.....	11
4.13. Stationarea autovehiculelor	11
4.14. Inaltimea maxima admisa a cladirilor.....	11
4.15. Aspectul exterior al cladirilor	11

4.16.	Conditii de echipare edilitara	11
4.17.	Spatii libere si spatii plantate	11
4.18.	Imprejmuiri.....	11
4.11.	Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	11
Sectiunea 5.	Reglementari pentru zone ce nu pot fi schimbate prin documentatii de urbanism.....	11

Sectiunea 1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotararea Consiliului Local a municipiului Giurgiu.

In continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea accesului pe parcela;
- Schimbarea zonificarii functionale;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, POT, CUT);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
- Masuri de protectie a mediului;
- Asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
- Reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.2. Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie are ca baza legala de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent precum si urmatoarele acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrare spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;

- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor special privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Mediului și Pădurilor nr. 1278/2011 pentru aprobarea instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;
- HG nr. 477/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/200 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM-007-2000;
- Alte norme și reglementări legale aplicabile, în vigoare.

1.3. Domeniul de aplicare

Zona asupra careia se aplica Regulamentul Local de Urbansim și P.U.Z. aferent este delimitată astfel:

- la sud de Vama Giurgiu și DN5, NC 35951
- la est de dig de protecție
- la vest de complex de servicii NC 30061 și DN5, NC 38352, 41204, 41116
- la nord de DN5, NC 38352

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din zona reglementată, aplicându-se parcelelor identificate prin:

- NC 41205 – suprafața 1412mp
- NC 41117 – suprafața 3210mp
- NC 41115 – suprafața 65490mp
- NC 35057 – suprafața 35057mp
- NC 41206 – suprafața 39010mp.

Documentatia de urbanism a fost solicitata beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 196 din data de 07.04.2021 eliberat de catre Primaria Municipiului Giurgiu cerinta detaliata prin Avizul de Oportunitate cu nr. 25534 din data de 18.05.2021

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 139557 mp determinata conform plansei U.02 – Zonificare functionala. Suprafata zonei studiate este de 144179 mp determinata conform plansei U.00 – Plan de incadrare in zona.

1.4. Conditionari primare

Se vor respecta servitutiile si interdictiile generate de retelele edilitare conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal cuprinse in capitolul „Zone ce nu se pot modifica cu documentatii de urbanism”.

Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de prezentul regulament.

Se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor cu respectare normelor de protectie sanitare, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

Deseurile rezultate in timpul desfasurarii activitatii de construire cat si ca rezultat al utilizarii ulterioare a constructiilor vor fi colectate in recipiente speciale si eliminate de pe amplasament prin intermediul unor societati specializate in preluarea/prelucrare/eliminarea/depozitarea dupa caz a deseurilor menajere si separat a deseurilor spalicesti.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile legislatiei cu privire la apararea de risc si alimentare cu apa.

Se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului de Siguranta la Foc a Constructiilor avand indicativ P118-99, dar nu mai mici decat cele inscrise in prezentul RLU.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- La autorizarea executarii constructiilor se va tine cont pe cat posibil de respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea fata de drumurile publice

- Amplasarea fata de drumurile publice (nationale si expres) in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ la o distanta minima de 22 de metri din axul drumului.

Amplasarea fata de aliniament

- In cazul amplasarii fata de aliniament se va tine cont numai fata de distanta din axul strazii, numai in cazul constructiilor noi;
- Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea constructiilor in interiorul lotului unele fata de altele se va face conform patratelor de pe o tabla de sah, cu latura patratului de 30m. Astfel toate patratele pe care se construiesc o cladire pot avea maxim 30 m x 30m, iar imprejurul zonei construite vor fi benzi de spatii destinate doar circulatiilor si spatiilor verzi cu latimea de 30m. Acest amplasament este generat de conditiile geotehnice pentru cazul aparitiei dolinelor pentru a nu sacrifica decat cel mult o cladire restul ramanand intact. Liniile caroiajului de 30 x 30m vor fi paralele si perpendiculare pe directia izobatelor calcarului cretacic.
- Se admit pasarele intre cladiri pentru conectarea spatiilor, dar ca module structurale separate si doar pe un singur nivel.
- In caroiajul de 30x30m constructia va fi amplasata pe mijlocul caroului pentru minimalizarea efectelor conditiilor geologice.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
- Numarul acceselor carosabile este de minim 3, fiecare avand o latime minima de 4 metri.

Accese pietonale

- Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele edilitare:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatii de canalizare si energie electrica.

Realizarea de retele edilitare:

- Retelele noi de telefonie, comunicatii si date (internet, televiziune) precum si retelele de distributie a gazelor naturale si a energiei electrice vor fi amplasate in subteran.
- Obiectivul fiind de interes public major se impune dotarea cu generator electric si sursa de apa (cu echipamente de stocare a apei potabile si de incendiu) individuale pentru obiectiv, amplasate in incinta unitatii spitalicesti.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Tinand cont de faptul ca parcela se afla in proprietate publica a municipiului Giurgiu, in scopul realizarii investitiilor publice propuse se accepta orice forma de parcela, indiferent de dimensiune avuta cu conditiile respectarii prevederilor prezentului regulament.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri

Spatiile verzi:

- Se vor respecta prevederile prezentate pentru fiecare UTR in parte.
- Pentru functiunea principala:
 - Suprafata acoperita de cladiri – maxim 50%
 - Suprafata acoperita de alei si prafte – maxim 30%
 - Suprafata acoperita de spatii verzi – maxim 20%

Imprejuririle:

- Se vor respecta prevederile prezentate pentru fiecare UTR in parte.
- Se recomanda dublarea gardului cu perdea vegetala situata la interiorul incintei situata la crica 0,5m de gard.

Sectiunea 3. Zonificarea functionala

3.1. Unitati si subunitati functionale

Prin prezenta documentatie se modifica zonificarea functionala conform PUG prin crearea UTR-urilor ISm - Institutii si servicii medicale si TI – Circulatii locale.

Sectiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Prin prezentul regulament local de urbanism modifica unitatile teritoriale de referinta CC1 si IS2B, prin crearea de noi UTR denumite ISm - Institutii si servicii medicale si TI – Circulatii locale ale caror prevederi se regasesc in continuare.

UTR – ISm - Institutii si servicii medicale

4.1. Utilizare functionala

Utilizari admise:

- Functiuni de sanatate;
- Functiuni de invatamant;

- Functiuni sportive;
- Functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Functiuni aferente infrastructurii de transport public.

Utilizari admise cu conditionari:

- Functiuni comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, respective:
 - Comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600mp;
 - Comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600mp;
 - Alimentatie publica: restaurant, bistro, cantina, cofetarie, catering;
 - Servicii profesionale si cu acces public conexe functiunilor de sanatate (de exemplu: laboratoare de analize medicale, laboratoare de tehnica dentara, servicii funerare, servicii de tiparire/multiplicare, servicii financiare, spatii de birouri destinate unor activitati care nu genereaza zgomot sau emisii de orice fel);
- Functiuni rezidentiale
 - Cladiri destinate locuirii colective, cu functiunea de locuinte de serviciu permanente sau temporare, acordate in conditiile contractului de munca

Utilizari interzise:

- sunt interzise orice utilizari altele decat cele mentionate la punctele anterioare.
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimei lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt dar nu mai putin de 6,00m;
- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu 1/3 din inaltimea lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi 30m datorita conditiilor geotehnice.

4.3. Circulatii si accese

Parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica.

4.4. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice sau in spatii concesionate sau inchiriate in acest scop.

Pentru functiunea de spital si institutii de asistenta de specialitate, crese se va realiza cat un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori. Pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale se va prevedea cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori. Pentru alte tipuri de unitati medicale se vor prevedea cate un loc de parcare la 5 persoane angajate. In situatia in care se vor dezvolta functiuni diferite, complementare sau nu, in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

Distanta de amplasare a parcajelor la sol fata de functiunile admise va respecta prevederile OMS 119/2014.

Pentru functiunea de locuire colectiva se va asigura un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

4.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi P+2E, inaltimea masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15m de la cota terenului sistematizat.

4.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului si de caracterul general al zonei.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentivitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” si „eleganta”.

4.7. Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile edificate vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare potrivit reglementarilor legale.

4.8. Spatii libere si spatii plantate

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat un arbore sau arbust la fiecare 50mp de constructie.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesare pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Se va asigura un procent de 30% spatiu verde plantat la sol.

4.9. Imprejmuiri

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu gardurii vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00m cu soclu opac de 0.60m si partea transparenta dublata de gard viu. Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2.20m.

4.10. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Se admite un POT maxim de 50%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Se admite un CUT maxim de 1,60.

UTR – TI – Zona circulatiilor

4.10. Utilizare functionala

Utilizari admise:

- Drumuri, trotuare si alei
- Chioscuri de informare si vanzare bilete
- Cladiri provizorii pentru administrarea transportului
- Mobilier urban (cosuri de gunoi, banci, jardiniere, iluminat public local, etc)
- Imprejmuiri
- Echipamente de dirijarea circulatiei auto

Utilizari admise cu conditionari:

- zone adiacente necesare activitatii principale in exploatare

Utilizari interzise:

- orice lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin taierea copacilor sau arbustilor ori extragerea de materiale de constructii) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

4.11. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

- Nu este cazul.

4.12. Circulatii si accese

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

4.13. Stationarea autovehiculelor

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara carosabilului circulatiei publice.

4.14. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Nu este cazul.

4.15. Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul.

4.16. Conditii de echipare edilitara

Nu este cazul.

4.17. Spatii libere si spatii plantate

Nu este cazul.

4.18. Imprejmuiri

Nu este cazul.

4.11. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Nu este cazul

Sectiunea 5. Reglementari pentru zone ce nu pot fi schimbate prin documentatii de urbanism

Se constituie in zone de protectie, protectie severa si de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulatii rutiere de viteza respectiv Autostrazi, ocolitoare, DN, DJ si au restrictii de amplasare a constructiilor in intravilan astfel:
 - Autostrazi 50,0m de la carosabil
 - DN 22,0m din axul drumului
 - DJ,DC 21,0m din axul drumului
- Rețele edilitare majore pentru teritoriul national si regional:
 - LEA de 220KV 27,5m
 - LEA de 110KV 17,5m
 - LEA de 20KV 6,0m

- Prin studii de coexistenta se poate reduce latimea zonei de protectie severa la 14,0m deoarece aceasta este zona necesara de interventie in caz de reabilitare a retelei. Lumina firului este de minim 9,0m la teren in extravilan si 18,0m la traversarea peste ape de suprafata
- gaze de medie si inalta presiune
 - pentru SRM 200,0m
 - pentru retea de gaze de inalta 20,0m
 - retea de medie presiune 14,0m
 - retea de joasa presiune 3,0m
- fibra optica 6,0m
- canale de desecare:
 - pentru canale principale 3,0m
 - pentru canale secundare 2,0m
- Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ:
 - alimentari cu apa,
 - la aductiuni 12,0m cu conditiile urmatoare: apele de siroire si cele subterane nu trebuie sa curga perpendicular pe reseaua de aductiune a apei potabile,
 - la retele orasenesti 3,0m. Scurgerea eforturilor din fundatiile cele mai apropiate trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de alimentare cu apa.
 - surse de alimentare cu apa (foraje si fronturi de captare)
 - perimetru de restrictie severa foraj individual 5,0m
 - perimetru de restrictie severa front de foraje noi 50,0m
 - perimetru de restrictie severa front de foraje vechi conform studiului hidrogeologic
 - rezervoare de stocare a apei 28,0m.
 - Canalizare
 - canalizari importante 6,0m cu conditia ca scurgerea eforturilor din fundatiile cele mai apropiate trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de canalizare.
 - canalizari secundare 2,0m
 - electrice de joasa tensiune, 2,0m
 - curenti slabi (LES) 2,0m
 - gaze de joasa presiune, 2,0m
 - telefonie 2,0m
- Echipamente necesare retelelor edilitare si razele zonelor de protectie de amplasare:
 - Gospodarii de apa 28,0m
 - statii de pompare 5,0m
 - statii de epurare 300,0m
 - statii de gaze 14,0m
 - posturi electrice 10,0m
 - echipamente pentru fibra optica 10,0m

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a retelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare. Unele dintre ele au diferentieri intre zona destinata functionarii corecte si de

pastrare a integritatii retelei si echipamentului, prima este neconstruabila si are caracter de restrictie severa si nu poate fi modificata cu documentatii de urbanism. Adoua zona este cea in care conditioneaza inaltimea constructiilor si materialele utilizate la anvelopa constructiilor, acestea sunt zone doar de restrictie.

Se constituie in zone de protectie pentru elemente statii radio (piloni)

- H pilon emisie = R de protectie

COLECTIV ELABORARE

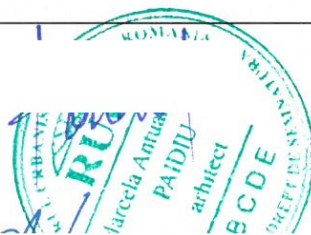
Manager de proiect

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN



Sef de proiect

arh. Marcela Antoaneta PAIDIU



Intocmit

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

arh. urb. Paul SAMSONESCU

ing. st. urb. Petre Sebastian PAIDIU

arh. Patricia Maria SAVU