

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, necesar realizării obiectivului „Construire imobil cu destinația spațiu pentru servicii medicale (ambulatoriu)”, pe un teren situat în Giurgiu, Bulevardul București, km. 1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată cu nr. 33.113/18.09.2017;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat cu nr.33.674/19.09.2017;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, ale Ghidului G.M. nr.009/2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/N/08.06.2000, ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu, ale Regulamentului Local de Urbanism și ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.835/2014.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„c” și art.45 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu pentru realizarea obiectivului „Construire imobil cu destinația spațiu pentru servicii medicale (ambulatoriu)” pe un teren situat în Giurgiu, Bulevardul București, km.1, identificat prin număr cadastral 1451/6, pentru beneficiar S.C. Multi Active Service S.R.L., conform proiectului nr.12/2017 din anexă, elaborator S.C. Arhitrad 474 S.R.L..

Art.2. Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu necesar realizării obiectivului „Construire imobil cu destinația spațiu pentru servicii medicale (ambulatoriu)” elaborat de S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., conform proiectului nr.12/2017 din anexa, pentru terenul identificat prin nr. cadastral 1451/6 beneficiar S.C. Multi Active Service S.R.L. este de 24 de luni de la data emiterii prezentei, cu condiția ca în acest interval beneficiarul să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările autorizate, în condițiile precizate anterior, valabilitatea prevederilor prezentului P.U.D. se extinde pentru investiția autorizată care a început în perioada de valabilitate, pînă la finalizarea acesteia.

Art.3. La elaborarea proiectului pentru autorizația de construire se vor respecta reglementările din Planului Urbanistic de Detaliu conform proiectului nr.12/2017 din anexa la prezenta hotărâre, privind zonificarea funcțională, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, bilanțul teritorial, asigurarea obligatorie a utilităților în condițiile impuse de avizatori, ameliorarea microclimatului prin amenajarea spațiilor verzi plantate, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Arhitectului șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism și beneficiarului S.C. Multi Active Service S.R.L., pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Barbu Ionuț



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 28 septembrie 2017
Nr. 355

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

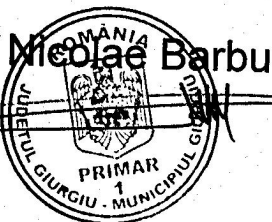
EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu necesar realizării obiectivului „**Construire imobil cu destinația spațiu pentru servicii medicale (ambulatoriu)**”, pe un teren situat în Giurgiu bd.București km 1 identificat prin nr. cadastral 1451/6 , beneficiar SC MULTI ACTIVE SERVICE SRL, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu necesar realizării obiectivului „Construire imobil cu destinația spațiu pentru servicii medicale (ambulatoriu)”, pe un teren situat în Giurgiu, bd.București km 1.

Arhitectul șef prin Biroul autorizații și documentații de urbanism va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care îl va susține în fața comisiei de urbanism.

PRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE

I.TEMEIUL DE FAPT

Prin expunerea de motive nr. 33113/18.09.2017, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu necesar realizării obiectivului „Construire imobil cu destinația spațiu pentru servicii medicale (ambulatoriu)”, pe un teren situat în Giurgiu bd.București km 1 identificat prin nr. cadastral 1451/6 , beneficiar SC MULTI ACTIVE SERVICE SRL,” în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II.TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Direcția urbanism prin prin biroul autorizatii si documentatii de urbanism în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III.ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare stabilirea condițiilor de construire a unui imobil cu destinația spațiu pentru servicii medicale (ambulatoriu) pe un teren situat în Giurgiu bd.București km 1 identificat prin nr. cadastral 1451/6 , beneficiar SC MULTI ACTIVE SERVICE SRL, astfel încât să se asigure valorificarea superioară a terenului, în prezent liber de construcții, în corelare cu prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, integrarea construcției în fondul construit existent în concordanță cu modul de dezvoltare a municipiului și a zonei, preluate din regulamentul P.U.G. si dezvoltate in planul urbanistic de detaliu.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc amplasamentul imobilului cu destinația spațiu pentru servicii medicale si amenajarile necesare unei bune functionari și se urmărește integrarea si armonizarea noii constructii si a amenajarilor cu cele existente în vecinătate.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul

spațiilor publice cuprinse în ilustrarea urbanistică, zona verde propusă care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Concretizarea propunerilor din PUD nu contravine reglementărilor urbanistice aprobate prin Planul Urbanistic General și va crea posibilitatea valorificării potențialului terenului prin concretizarea opțiunii investitorului fără a afecta cadrul existent și reglementat, mării atractivității zonei contribuind totodată la definirea cadrului urban.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

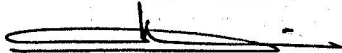
Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.32, alin.(1) litera „d” din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii 50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, ale Ghidului G.M. nr.009/2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/N/08.06.2000, ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu și Regulamentului Local de Urbanism precum și art.36, alin.2, lit.„c”, alin.5, lit.„c” și art.45 din Legea 215/2001, privind Administrația Publică Locală, republicată, ale Ordinului MDRT 2701/2010 modificat prin Ordinul MDRAP 835/2014 și are caracter individual nefiind supus prevederilor Legii 52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate și propunem dezbateră și aprobarea sa în ședința Consiliului Local.

ARHITECT SEF

Cătălina Ioana Vărzaru



SEF BIROU

Cornoiu Silvia



BORDEROU

PR. 12/2017

P.U.D. NR.CAD 1451/6

**CONSTRUIRE IMOBIL PARTER CU DESTINAȚIA DE SPAȚII PENTRU SERVICII
MEDICALE (AMBULATORIU)**

PIESE SCRISE

BORDEROU

MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

- 0. INCADRARE IN TERITORIU**
- 1. SITUATIA EXISTENTA 1:500**
- 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1:500**
- 3. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ 1:500**
- 4. REGIMUL JURIDIC 1:500**
- 5. MOBILARE URBANĂ 1:500**

ACTE ANEXATE

- CERTIFICAT DE URBANISM**
- ACTE DE PROPRIETATE**
- PLANURI CADASTRALE**
- CERTIFICAT DE INREGISTRARE BENEFICIAR**

1. INTRODUCERE

a) Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: "Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil cu destinația de spații pentru servicii medicale (ambulatoriu)"

NR.CAD 1451/6, CF 38200

Beneficiar **SC MULTIACTIVE SERVICE SRL - REPREZENTANT D-L LĂZUREANU LIVIU CONSTANTIN**

Proiectant

- **SC ARHITRAD 474 SRL GIURGIU**
- B-dul. Bucuresti, bl 113, Giurgiu
- C.U.I 34149229, J52/121/2015
- Arh. Sofian Niculescu

Data elaborării:

- IULIE 2017

b) **Obiectul lucrării**

Obiectul prezentului studiu îl constituie identificarea conditionarilor de edificare a unui imobil parter plus etaj partial cu destinația de spații pentru servicii medicale în ambulatoriu.

Este vorba asadar de realizarea unei constructii care urmeaza sa inglobeze trei macrozone functionale (laboratoare medicale, săli de consultație, cabinete medicale, săli de așteptare, spatiu destinat pacienților, spații destinate personalului medical), de amenajarea spatiilor exterioare (trotoare, alei pietonale, acces auto, parcuri, spatii verzi) cat si asigurarea utilitatilor pentru acest complex (alimentare apa, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrica si cu gaze naturale etc).

Parcela în studiu se află în zona nordică a municipiului Giurgiu, zonă cu puternic potential de dezvoltare în domeniul serviciilor în general și a serviciilor medicale în special. Drumul ce deservește terenul are ca și cap de perspectivă sediul Direcției Sanitar Veterinare Giurgiu, aceasta fiind la o distanță de aproximativ 60m de obiectiv. Pe terenul parcului tehnologic Dunăreana, în clădirea fostei cantine, funcționează deja un spital de îngrijiri paleative, acesta manifestându-și interesul pentru mărirea capacității de funcționare, spital situate la aproximativ 500m.

Totodată, deși se află în proximitatea bulevardului București (DN5), terenul se situează în planul doi și este deservit de un drum de importanță redusă ceea ce asigură un climat liniștit, fără zgomote puternice, potrivit pentru potențialii clienți, pacienți ai serviciilor medicale în ambulatoriu.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr 297 din 22.06.2017), a fost deci intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in municipiul Giurgiu, b-dul..București, km. 1. Documentatia prezenta isi propune:

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei

documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar si cu stadiul aplicarii prevederilor PUG;

- Sublinierea compatibilitatii functiunii propuse in cadrul subzonei functionale reglementata prin PUG Giurgiu, a conditiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu o functiune de tip clădire multifuncțională care include servicii medicale, in scopul eliberarii autorizatiei de construire;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin indicatori urbanistici si a posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Studiul cuprinde parcela cu numărul cadastral 1451/6, inregistrata in CF cu numărul 38200 (CF vechi 3353/n), situata pe b-dul.. București, km 1. Categoria de folosinta a acestui teren este curți-construcții in intravilan dupa cum rezulta din fisa bunului imobil și din certificatul de urbanism nr 297/22.06.2017.

Terenul este intravilan si este amplasat in zona nordică a municipiului Giurgiu, vis-a vis de Parcul tehnologic Dunăreana, in zona altor dotari de interes municipal (Direcția sanitar-veterinară).

Conform RLU, PUG mun. Giurgiu, (planul urbanistic in vigoare cu incidenta de reglementare asupra terenului studiat) terenul se afla in **subzona functionala IS 6** - subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale, conform RLU PUG al municipiului Giurgiu. Aceasta subzona functionala este caracterizata prin urmatoarele utilizari:

UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, spitale de urgenta, institutii medicale de specialitate;
- stationare, ambulatorii;
- unitati medico-sociale;
- centre de sanatate;
- policlinici
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;

- cabinete de medicina de familie;
- cabinete de fizioterapie
- laboratoare medicale
- cabinete stomatologice
- farmacii si puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- parcaje la sol si multietajate aferente institutiilor medicale;
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;

Se admit completări cu funcțiuni complementare, precum și clădiri multi funcționale care includ servicii medicale

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Pentru orice alte utilizări se va tine seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

- cabinetele medicale individuale si punctele farmaceutice se pot amplasa si in toate subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- Detalierea reglementarilor pentru policlinici si spitale se va face printr -o documentatie de urbanism

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată C2 (policlinici, spitale etc)
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe terenurile adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Deasemenea s-a realizat o ridicare topografică a parcelei studiate, de PFA Spanu Stelica (autorizția ANCPPI seria RO-B-F, nr. 0312).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitate la cai de comunicație

Cadastral, terenul beneficiază de posibilitatea accesului principal pe latura de sud, un drum de pământ care asigură accesul la DSV din care este propusă o alee pentru accesul pietonal în limita sud-estică și o alee de acces mixt, auto și pietonal, în limita sud-vestică a terenului.

În momentul de față terenul mai are un acces secundar la drumul de servitute proprietate SC ALMAS INVEST SRL în partea estică.

De asemenea terenul se află situat la cca 50m față de b-dul. București (DN5), importantă arteră a municipiului Giurgiu.

Distanțele de la amplasament la principalele obiective zonale sunt:

- centrul Giurgiu 2,6km
- Vama Giurgiu 2,4 km
- Portul Giurgiu 4.7km

Suprafata studiata, limite si vecinatati

Terenul studiat, insumeaza, dupa cum rezulta din acte, o suprafata de 2023mp. Terenul, de forma aproximativ dreptunghiulara are urmatoarele vecinatati :

- nord – SC ALMAS INVEST SRL
- sud – drum beton, acces DSV
- est – drum de servitute, proprietate SC ALMAS INVEST SRL
- vest – SC ALMAS INVEST SRL

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

La data elaborarii prezentului studiu, terenul este liber de constructii, astfel incat

POT existent – 0%, CUT existent – 0,00.

Terenul nu este imprejmuit si nu a fost construit.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural

Din punct de vedere **functional**, caracterul zonei studiate este in curs de cristalizare, prin insertia aici, a Centrului cu destinația spații servicii medicale-ambulatoriu, în corelare cu cu spitalul de îngrijiri paliative și direcția sanitar veterinară.

Din punct de vedere al **aspectului arhitectural**, imaginea generala este eterogena in curs de constituire si in legatura cu functiunea adapostita; un caracter omogen se observa la modul de ocupare al terenului care este izolat, cu amprente situate in jurul valorilor de 500-1000mp, retrase de la aliniament fara a crea fronturi deci fronturi continue si ritmate. Din punct de vedere al limbajului arhitectural zona nu prezinta un specific plastic, deși există o tendință de continuare a funcționalismului specific construcțiilor edificate în regimul comunist.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul este proprietatea SC Multi Active Service SRL, persoana juridica, dupa cum rezulta din contractul de vanzare nr. 1298/26.04.2017 autentificat la BNP Neagoie Mihaela - Giurgiu

Terenul nu este grevat de sarcini.

Terenurile invecinate nu sunt construite și sunt proprietatea SC Almas Invest SRL, obținut prin vânzare-cumpărare de la SC Carnig SA. În proximitatea terenului studiat, la vest se află clădirea DSV și la est Stație de alimentare cu carburanți.

Concluziile **studiului geotehnic**: umpluturile din jurul fundatiilor se vor executa din pamant loessoid curat (fara material de umplutura sau resturi vegetale) prin compactare cu maiul mecanic sau manual, in straturi de 10 -15 cm grosime; se vor lua masurile necesare pentru evitarea infiltrarii in teren a apelor de suprafata; la proiectarea si executarea cladirii se va tine seama de prevederile Normativului P7/2000, privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare); în cazul in care la deschiderea sapaturilor se vor constata neconcordante fata de datele din studiu, va fi chemat proiectantul de specialitate pentru a stabili masurile corespunzatoare.

Întucât parcela nu a fost construită niciodată, nu există accidentente de teren artificiale; de asemenea, conform studiilor din teren și a ridicării topografice nu există denivelări notabile ale terenului.

Nivelul apei subterane a fost interceptat in zona, la 8,0 (10,0) m adancime de la cota terenului natural, avand caracter fluctuant functie de regimul de precipitatii si nivelul apelor Dunarii.

Seismicitatea zonei, conform P100/2013 este caracterizata de urmatirii parametrii de calcul : acceleratia trenului pentru cutremure as = 0,25 g si perioada de colt $T_c = 1,0$ secunde.

Analiza fondului construit si a ocuparii terenului

Zona in care urmeaza a se realiza investitia este o zona în dezvoltare, cu intensă activitate, aflată în apropierea unei mari artere rutiere a orașului, bulevardul București (DN5).

În dreptul parcelei studiate, bulevardul București, parte din Drumul Expres are o lățime a părții carosabile de 14,00 m (4 benzi) și o bandă de decelerare de lățime 2,00 m. La limita acestuia se află un trotuar destinat circulațiilor pietonale și un scuar de zonă verde. Din acesta (bulverdul București) se desprinde drumul secundar ce desevește lotul studiat și loturile vecine, inclusiv terenul Direcției Sanitar Veterinară Giurgiu.

Ca și construcții, în zonă există clădirea Direcției Sanitar Veterinară Giurgiu, construcție parter, două etaje plus pod înalt, clădire durabilă.

In urma acestei analize urbane morfologice, se contureaza urmatoarele principii de conformare reglatoare a volumului preconizat:

- ocuparea terenului va fi izolata in concordanta cu specificul zonal cat si cu specificul zonal functional - echipamente de interes municipal

- inaltimea maximă propusă nu va depăși înălțimea maximă a clădirii învecinate.

- se va ține cont de particularitatea sitului și de aspectul general al zonei, conf exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene

4. REGLEMENTĂRI

În urma analizei sitului studiat, a corelării acestuia cu fondul construit din zonă, a principiilor urbanistice și a intențiilor de dezvoltare a municipiului s-a conturat o zonă edificabilă (planșa 2 – Reglementări urbanistice) având o formă aproximativ dreptunghiulară ($S=1432 \text{ m}^2$), de lungime 44,50 metri și lățime 32,50 metri, aliniată la drumul de acces de la sudul parcelei, la 4,50 metri de acesta. Retragerile zonei edificabile sunt: la sud, 4,50 metri, la nord, minim 1,00m - maxim 2,61m, la est, minim 1,00m - maxim 4,02m și la vest, minim 1,00m - maxim 6,25m.

La sudul parcelei se definește o zonă nonedificandi, de lățime 4,50 metri, zonă rezervată unei posibile modernizări a drumului de acces; de menționat că pe această zonă există rețele ale pricipalilor furnizori de utilități (conform avizelor atașate).

Aliniamentul construcției propuse este preluat de la construcția existentă (sediul Direcției Sanitar Veterinară), respectiv la 6,00 metri de limita sudică a parcelei studiate, creându-se astfel un front armonios și coerent.

Construcția propusă va fi amplasată la 6,00 metri de limita sudică a parcelei, la 2,73 metri (minim) și 5,01 metri (maxim) de cea nordică, la 6,96 metri de cea estică și 3,33 metri (minim) și 8,49 metri (maxim) de cea vestică. Ca funcțiune, aceasta va fi "imobil cu destinația spații pentru servicii medicale (ambulatoriu)" și va avea următorii indicatori:

Indicatori tehnici	
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	785m ²
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ	1120 m ²
P.O.T	38,80%
C.U.T	0,55
REGIM DE ÎNĂLȚIME	parter+etaj parțial
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ	6,80m

Funcțiunea necesită realizarea a două accesuri, ceea ce concorda cu situația lotului analizat având în vedere faptul că este marginită de drumuri pe două laturi, terenuri rezervate pentru realizarea de drumuri, chiar dacă doar cel dinspre sud-est este materializat. Astfel se prevede următoarele accesuri:

- accesul pietonal, intrare/iesire pe latura sudică. Acest acces va avea o lățime de 1.5m pentru intrare/iesire.

- accesul mixt, pietonal și auto, situat tot pe latura sudică, va avea de asemenea o lățime de minim 7.00m și va debusa în parcare. Nu se estimează trafic greu de aprovizionare.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe locurile special amenajate pe latura sud-estică, în interiorul parcelei; suprafața acestora va fi proporțională cu suprafața desfășurată a investiției, cu un indicator de 1 loc parcare/la patru persoane angajate cu un spor de 10% pentru vizitatori. În interiorul parcelei s-au prevăzut locuri de parcare de depunere rapidă, pentru persoane cu dizabilități, cât și locuri parcare personal, respectiv 10 locuri de parcare

Această investiție se va realiza în două etape astfel:

- într-o primă fază se va realiza corpul propriu-zis cu destinația de spații servicii medicale (ambulatoriu)

- ultima fază presupune amenajarea curții cu alei, amenajări peisagere, parcări și spații verzi.

Solutia prezentata in plansa 5 aferenta prezentului studiu, solutie elaborata in baza reglementarilor de mai sus se caracterizeaza prin urmatorul bilant teritorial :

BILANȚ TERITORIAL		
IMOBIL PROPUS	785m ²	38,80%
TROTUAR PROTECȚIE CONSTRUCȚIE	132 m ²	6,53%
ACCES AUTO/PARCĂRI	293 m ²	14,48%
ACCES/CIRCULAȚII PIETONALE	47 m ²	2,32%
SPAȚIU VERDE	766 m ²	37,87%
TOTAL	2023 m ²	100%

Si prin urmatorii indicatori urbanistici:

INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTATI		
	conform PUG in vigoare	propus
POT maxim	50%	50%
CUT maxim	1,5	1,5
Regim de inaltime	Parter+etaj	Parter+etaj
Inaltime maxima	20m	10m
Spatiu verde minim	20%	30%
Numar parcare	10 locuri/112,5 m ²	10 locuri/112,5 m ²

Asigurarea utilităților

Construcția nouă va fi obligatoriu racordată la rețeaua urbană electrică și gaze, rețele existente adiacent amplasamentului. Racordul la rețeaua de apă potabilă și racordurile pentru evacuarea apelor pluviale și menajere se vor face în rețelele existente pe terenul studiat, conform acordului notarial atașat (3036/19.09.2017 – BNP Mihaela Neagoe).

În funcție de rezultatele procedurii specifice de avizare, la această fază de proiectare (PUD) se va alege soluția posibilă a fi implementată.

5. CONCLUZII

Analizând comparativ Planul Urbanistic General și reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- funcțiunea de servicii medicale în ambulatoriu se înscrie atât în reglementările RLU/PUG cât și în cadrul construit actual (in-situ), datorită următoarelor considerente:
 - nu afectează caracterul general al zonei
 - concorda cu tipul celorlalte investiții din zonă
 - din punct de vedere al reglementărilor de edificare se păstrează caracterul general zonal dat de retragerile propuse, POT, CUT și regim de înălțime se înscrie în indicatorii stipulați prin PUG pentru IS6
- amplasarea construcției se face ținând cont de constrângerile locale, proprii lotului analizat având ca scop, dincolo de o bună funcționalitate a clădirii propuse, principiul afectării minime a construcțiilor de pe terenurile învecinate cât și a cristalizării unei imagini coerente din spațiul public.

5.2. Prioritati de interventie, masuri

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii , se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- **Adoptarea - prin Hotarare de aprobare a prezentei documentatii- a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nr.cad. 1451/6**
- **Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de constructie**
- **Realizarea investitiei .**

Punctul de vedere al elaboratorului

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

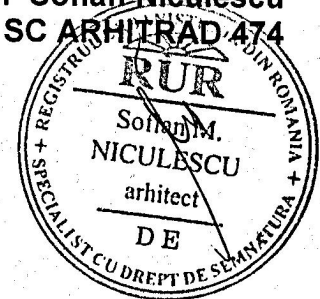
- Asigura posibilitatea concretizarii optiunilor investitionale ale proprietarului pe lotul analizat fara insa a afecta cadrul comunitar existent si reglementat;
- Asaneaza si asigura atractivitate in zona ;
- Confera personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban ;

La argumentele de ordin urbanistic enuntate mai sus se adauga si argumentele de ordin economico-social , noua investitie urmind a asigura noi locuri de munca (in executie si utilizare).

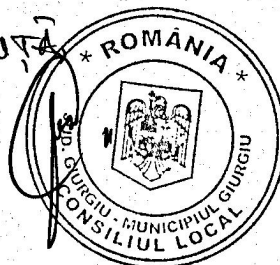
Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera benefica initiatia detalierei propunerilor PUG prin reglementarile prezentului PUD nr.cad. 1451/6 pentru investitia « Construire Imobil cu destinatia de spatii pentru servicii medicale (ambulatoriu) »



intocmit
arh Sofian Niculescu
SC ARHITRAD 474



PRESEDINTE DE SEDINTA



SECRETAR,
[Signature]