



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

Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 83787/09.09.2024

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de MALEK AL-SHARE, în calitate de reprezentant al SC PROMEDENT CLEAR SRL cu sediul în Valea Seman, nr. 34, oraș Urlați, jud. Prahova, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 81081/30.08.2024; 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 CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE ”
generat de imobilul situat în Bd. Mihai Viteazu nr. FN cf. CU nr. 582/23.08.2024

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. Mihai Viteazu, nr. FN identificat cu nr. cad. 44860

Descrierea imobilului:

Terenul care a generat PUZ este localizat în intravilanul Mun. Giurgiu, în zona estică a acestuia, fiind situat pe Bd. Mihai Viteazu, între arterele str. 1 Decembrie 1918 și str. Unirii.

Terenul în suprafață de 973 mp este proprietatea privată a SC PROMEDENT CLEAR SRL.

Accesul pe teren este realizat din Bd. Mihai Viteazu. Artera se conectează la vest cu Bd. București și la est cu E75.

Vecinătăți:

- nord: nr. cad. 42469, proprietate privată (DIRECȚIA SILVICĂ GIURGIU)
- sud: nr. cad. 38020 Bd. Mihai Viteazu
- est: nr. cad. 44861 (proprietate privată);
- vest: nr. cad. 42469 proprietate privată (DIRECȚIA SILVICĂ GIURGIU);

Situația juridică:

Imobilul – teren (S = 973 mp) se află în proprietatea privată a persoanelor juridice (SC PROMEDENT CLEAR), cf. Act Notarial nr. 3859/ 11.12.2023 emis de Costescu Andra Maria, situat în intravilanul municipiului Giurgiu.

Cf. CF nr. 44860 (nr. cerere 107743/21.08.2024) 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 servituți

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință LI1 – Subzona locuințelor colective medii P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

UTILIZĂRI ADMISE:

- Reparații și extinderi la locuințele existente;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Echipamente publice specific zonei rezidențiale;
- Parcaje la sol sau multietajate;
- Spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Locuri de joacă pentru copii ;
- Spații pentru sport și recreere;
- Mobilier urban;
- Spații libere și pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6 din Regulamentul General de Urbanism al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr. 37/2011.
- IS1: subzone de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar;
- IS2A: subzona de comerț și servicii;
- IS3: subzone activităților legate de culte;
- IS4: subzone construcțiilor pentru învățământ;
- IS5: subzona construcțiilor pentru cultură;
- **IS6: subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale.**

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozitare de marfă, ateliere de reparații, etc
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, accese culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.
- Curățătorii chimice;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozitare de material re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Stații de betonare;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- Anexe gospodărești;
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizările admise și admise cu condiționări
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

Reglementări urbanistice pentru zona IS6:

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 de regulă discontinuu; înălțimea maximă recomandată va fi de 20m;

Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui P.U.Z. care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

În cazul construcțiilor cu suprafața utilă situată între 500 și 1.000mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin P.U.D.. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1.000mp, detalierea reglementărilor se va face prin P.U.Z. care va include și un studiu de circulație.

Prevederile prezentului capitol completează reglementările, cuprinse la categoriile: C1A, C1B, C2 și C3 și, după caz, LI și LM.

UTILIZĂRI ADMISE:

- Spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate; staționare, ambulatorii; unități medico-sociale;

- Centre de sănătate; policlinici;

- Dispensare medicale;

- Centre de transfuzii;

- Cabinete medicale de specialitate;

- Cabinete de medicină de familie;

- Cabinete de fizioterapie;

- Laboratoare medicale;

- Cabinete stomatologice;

- Farmacii și puncte farmaceutice;

- Spații libere pietonale;

- Spații plantate; parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

- Cabinetele medicale individuale și punctele farmaceutice se pot amplasa și în toate subzonele de locuit.

- Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism.

UTILIZĂRI 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;

- oricare 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 parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 40%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,0 mp ADC/mp teren

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

□ Hmax = P+4 (20,00m)

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 SC CEC DESIGN CONSTRUCT SRL, obiectivul documentației de urbanism constă în construirea clădirii cu funcțiunea de sănătate, reglementând retragerile construcției față de limitele terenului. Se vor detalia aspecte referitoare la asigurarea accesurilor carosabile și pietonale pe teren, zona de staționare a autovehiculelor în interiorul parcelei și modul de asigurare al spațiului verde pe lot.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin documentația P.U.Z. se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de sănătate

UTILIZĂRI ADMISE:

- spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici;
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie;
- laboratoare medicale;
- cabinete stomatologice;
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- foișoare, pergole și structuri ușoare care să nu impermeabilizeze spațiul verde peste procentul de 10% din suprafața totală raportată la aria terenului.
- Buticuri și chioșcuri alimentare, cu condiția să respecte protocoalele Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorului.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Toate construcțiile și amenajările care nu sunt cuprise la capitolele Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări.

Indicatori urbanistici propuși:

CLĂDIRE PENTRU SĂNĂTATE

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren

Rh max = P+5

Hmax = 30,00 m.

Amplasarea față de aliniament

În zonele construite existente, retragerea va respecta frontul constituit existent și caracterul acestuia.

Terenul este retras de la aliniament la o distanță cuprinsă între 5,00 și 5,50m.

Construcția se va retrage de la limita de sud la minim 10,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale terenului, conform planșa

U0.3 Plan reglementări urbanistice (retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi de 3,0 m)

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului emis de autoritățile competente

Accesurile carosabile

Soluția propusă asigură accesurile pietonale și carosabile din Bulevardul Mihai Viteazul. Acesta are un profil total existent și menținut variabil între 38,50m și 43,00m, compus din carosabil de 14,00, sensuri separate de o fâșie de spațiu verde de 3,50m, pistă velo de 1,50m pe latura de nord a arterei, circulații pietonale de 3,50m pe latura de sud, respectiv 1,50m pe latura de nord și spații verzi cu suprafață cuprinsă între 4,50m și 8,00m pe latura de nord, respectiv între 10,00m și 11,00m pe latura de sud.

Terenul este amplasat pe Bulevardul Mihai Viteazul, tronson cuprins între arterele DJ 507 – Strada 1 Decembrie 1918 și Strada Unirii. Bulevardul Mihai Viteazul este arteră de categoria II, ce asigură accesul către Municipiul București și către Bulgaria – Ruse.

Accesurile pietonale

Accesurile pietonale pe teren se vor propune astfel încât să asigure mobilitatea și accesibilitatea utilizatorilor spațiului în raport cu funcțiunea propusă. Acestea se vor dimensiona corespunzător astfel încât să asigure siguranța utilizatorilor.

Parcelarea

Construibilitatea parcelelor este condiționată de următoarele:

- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150mp pentru construcții înșiruite, minim 200mp pentru construcțiile cuplate și minim 250mp pentru construcții izolate. În cazul parcelărilor în zonele noi, neconstruite,

suprafața minimă va fi de 200mp pentru construcții înșiruite, minim 250mp pentru construcțiile cuplate și minim 300mp pentru construcții izolate.

- Parcela va avea acces de la un drum public.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcției se va armoniza din punct de vedere cromatic și arhitectural-volumetric cu construcțiile existente din vecinătatea terenului. Aspectul arhitectural-volumetric se va defini în baza corelării acestuia cu funcțiunea propusă, iar soluția va asigura integrarea propunerii în contextul existent prin cromatică, finisaje, tipul acoperirii, detaliile arhitecturale, stilul arhitectural sau regimul de înălțime.

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor definitiva 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.

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.

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

Parcări

Parcărilor necesare raportate la funcțiune și la numărul de utilizatori se vor asigura în interiorul parcelei. Suprafața destinată parcărilor se va determina în funcție de necesarul redat de capacitatea soluției și de normativele tehnice.

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

a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Spații verzi și plantate

La nivelul terenului se vor asigura minim 30% spațiu verde din care minim 20% pe sol natural.

Se recomandă ca spațiul verde să reprezinte min. 20% astfel încât să se asigure plantații de alinament perimetrale și parc organizat cu min. 10mp/ bolnav.

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

Echiparea edilitară

Soluția propusă se va racorda la toate rețelele publice de apă, canalizare, curent, gaz, internet și telecomunicații. Pentru acestea se vor obține toate avizele și acordurile din partea operatorilor și administratorilor de rețete.

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 rețelelor 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 rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- 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. 467/04.07.2024.

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, înscriere, etc.).

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/acorduri: studiu geotehnic, studiu topographic;

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 autorităților publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, **în patru exemplare.**

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 582/23.08.2024

ARHITECT ȘEF,
Răzvan Adrian CĂLOTĂ

Achitat taxa de: **500 lei**, conform chitanță nr. 473096 **din 09.09.2024**