

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Construire clădire cu funcțiunea de sănătate”,

beneficiar PROMEDENT CLEAR SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 72761/ 17.06.2025 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. ~~72761~~ 117 .06.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 67360/ 04.06.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 68487/ 05.06.2025 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 16701/ 12.02.2025;
- Avizul de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024;
- Cererea nr. 72463/ 17.06.2025 a PROMEDENT CLEAR SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină;
- avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.
- 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, modificat prin HCLM 270/ 26.08.2021, 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 „Construire clădire cu funcțiunea de sănătate” generat de imobilul – teren în suprafață de 973 mp, situat în mun. Giurgiu, Bd. Mihai Viteazul, nr. 73B, identificat cu nr. cad. 44860, CF 44860; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 03/ 2025 de CEC DESIGN CONSTRUCT SRL, întocmită de urb. Ioana Daniela JABAR, 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 „Construire clădire cu funcțiunea de sănătate”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Construire clădire cu funcțiunea de sănătate” este de 5 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 acestora.

Art. 4. Prezenta documentație 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 „Construire clădire cu funcțiunea de sănătate” Bd. Mihai Viteazul, nr. 73B, 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 PROMEDENT CLEAR SRL, elaboratorului documentației CEC DESIGN CONSTRUCT SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

Giurgiu, _____
nr. _____

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Construire clădire cu funcțiune de sănătate”
beneficiar PROMEDENT CLEAR SRL

Prin cererea nr. 72463/ 17.06.2025, PROMEDENT CLEAR SRL, a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Construire clădire cu funcțiune de sănătate”, în conformitate cu dispozițiile art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Documentația de urbanism a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024; a fost analizată în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; au fost parcurse etapele privind procedura informării și consultării publicului în conformitate cu dispozițiile Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM Giurgiu nr. 196/ 2011, fiind întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 67360/ 04.06.2025 în vederea însușirii de către Consiliul Local.

Având în vedere prevederile art. 155 alin. (5), lit. f) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, coroborat cu dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c), din același act normativ, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titlatură.

Hotărâre

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Construire clădire cu funcțiune de sănătate”
beneficiar PROMEDENT CLEAR SRL

Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, va întocmi raportul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care le vor susține în fața Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină și Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

**Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Construire clădire cu funcțiune de sănătate”,
beneficiar: PROMEDENT CLEAR SRL**

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 72761/ 17.06.2025, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clădire cu funcțiune de sănătate” beneficiar, PROMEDENT CLEAR SRL, aflat în proprietatea PROMEDENT CLEAR SRL, cf. Act Notarial nr. 3859/ 11.12.2023 emis de Costescu Andra Maria și Act Notarial 664/ 13.07.2023 emis de Durbac Marius-Laurențiu, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

Conform art. 136 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport, în termenul prevăzut de lege.

III. Argumente de oportunitate

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024 și în baza Avizului de Oportunitate 83787/ 09.09.2024, ce servește la reglementarea 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 generate de imobilul – teren în suprafață de 973 mp identificat cu nr. cad. 44860, CF 44860, situat în mun. Giurgiu, bd. Mihai Viteazul, nr. 73B; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 03/ 2025 de CEC DESIGN CONSTRUCT SRL.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop construirea unui imobil cu funcțiunea de sănătate.

Accesul pe teren se realizează printr-o arteră colectoare din Bd. Mihai Viteazu.

Prevederi cf. PUG aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, imobilul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

POT maxim = 30%

CUT maxim = P+3-4 = 1,4 mp ADC/ mp

H maxim = 16 m

- IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii locale;

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2,0

H maxim = 20 m

- CC1- zona transporturilor rutiere

Propuneri conform documentației de urbanism:

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.

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

POT maxim = 30%;

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

CUT maxim = $P+3-4 = 1,4 \text{ mp ADC/ mp}$

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 suprafață utilă situată între 500 și 1.000 mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin P.U.D.. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1.000 mp, 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 prevazute 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)

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal "Construire clădire cu funcțiune de sănătate", bd. Mihai Viteazu, nr. 73B, astfel:

- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr. 27009056/ 16.06.2025

- Aviz Apa Service SA nr. 2817/ 26.02.2025;

- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 66342-320.812-732/ 28.02.2025;

- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 6051/ 27.02.2025;
- Aviz Orange Romania Communications SA nr. AFO0805539/21734/20145/ 03.03.2025;
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu nr. 236.691/ 10.09.2024;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca” a județului Giurgiu nr.4221189/ 25.09.2024;
- Notificare Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 408/ 12.09.2024
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu nr. 9488/ 11.10.2024;

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de CEC DESIGN CONSTRUCT SRL, în sumă de 547,30 RON a fost achitat cu referința de plată nr. 05000210000000000000118406242/ 06.11.2024 în contul Registrul Urbanștilor din România.

Elaboratorul documentației de urbanism este responsabil pentru reglementările propuse și corectitudinea datelor înscrise în documentația de urbanism, precum și pentru respectare condițiilor impuse de avizatori.

Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât din motive economice, dar și funcționale, într-o zonă nestructurată urbanistic. Conform măsurilor propuse prin memoriul general, regulamentul local de urbanism, în baza studiilor de fundamentare documentația creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, cu beneficii pe termen mediu pentru municipiul Giurgiu.

IV. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art. 56 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 republicată, 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 și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Cf. art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 după aprobarea documentației de urbanism se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, aplicându-se corespunzător prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

V. Concluzii și propuneri

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 HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Construire clădire cu funcțiune de sănătate” bd. Mihai Viteazul, nr. 73B, a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 67360/ 04.06.2025.

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, având ca finalitate valorificarea potențialului de dezvoltare.

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

ȘEF SERVICIU
Emilia IONESCU

întocmit
Mădălina CUBOTARU



Direcția Arhitect Șef

nr. 68487 / 05.06.2025

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de PROMEDENT CLEAR SRL
cu domiciliul în jud. Prahova, loc. Urlați, str. Valea Seman, nr. 34C,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 33760/ 20.03.2025;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
pentru Planul Urbanistic Zonal
„Construire clădire cu funcțiune de sănătate”
generat de imobilul situat mun. Giurgiu, bd. Mihai Viteazu, nr. 73B

Inițiator: PROMEDENT CLEAR SRL, reprezentat prin dl. Al-Share Malek

Proiectant: CEC DESIGN CONSTRUCT SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: Ioana Daniela JABAR

Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 973 mp, situat în mun. Giurgiu, bd. Mihai Viteazu, nr. 73B, nr.cad. 44860.

Prevederi urbanistice aprobate anterior:

-UTR: LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim P+4 niveluri;
- POT max = 30 %
- CUT = P+3-4 = 1,4 mp ADC/mp
- H max = 16 m (P+4)

-UTR: IS6 – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii locale;

- Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,0
- Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,5
- H max = P+4 (20,00m)

Retragerile:

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza



Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Prevederi urbanistice propuse prin PUZ supus aprobării:

- UTR: IS6 - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii locale;
 - regim de construire: izolat;
 - funcțiuni predominante: locuințe individuale cu maxim P+3 niveluri;
 - POT maxim = 45 %
 - CUT=2,00 ADC/ mp teren
 - RH maxim – P+3E
 - H maxim – 17,00 m

Construcția se va retrage de la limita de sud/ aliniament la minim 5.00m;

- Distanța minimă față de limita laterală vest – 3,00m;
- Distanța minimă față de limita laterală est – 5,00m;
- Distanța minimă față de limita posterioară (nord) – 5,00m.

Se va asigura un minim de 20% spații verzi din suprafața terenului;

Construcțiile se pot separa spre stradă, de domeniul public, cu garduri vii sau gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 m și soclu opac cuprins între 0,30-0,90 m, dublat de gard viu/ vegetație, pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,50m.

- circulații și accese: – arteră colectoare cu scopul de a limita numărul accesurilor și ieșirilor directe în Bulevardul Mihai Viteazul.
- echipare tehnico-edilitară: clădirea se va racorda la toate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, extinderea acestora, dacă este cazul, fiind în sarcina investitorului.

Aprobarea documentației PUZ „Construire clădire cu funcțiune de sănătate” – este condiționată de revizuirea și prezentarea avizului de alimentare cu energie electrică, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024.

Documentația de urbanism a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 4 din data de 31.01.2025.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF,
Bogdan Constantin IONESCU

Am primit un exemplar

✓

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
CONSTITUITĂ LA NIVELUL MUN. GIURGIU CONFORM HCLM nr. 322/ 12.11.2024

În urma cererii adresate de PROMEDENT CLEAR SRL, cu domiciliul/ sediul jud. Prahova, loc. Urlați, oraș Urlați, str. Valea Seman, nr. 34, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 10521/ 30.01.2025; pentru documentația/ obiectivul/ proiectul: PUZ „Construire clădire cu funcțiuni de sănătate”, pentru terenul situat în bd. Mihai Viteazul, nr. fn., CF nr. 44860, nr. cad. 44860;

În urma analizării documentației în ședința nr. 4 a CTATU din data de 31.01.2025, se eliberează următoarul:

AVIZ FAVORABIL
cu condiții:

- corelarea RLU cu planșa de reglementări în ceea ce privește retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, detalierea modului de calcul al locurilor de parcare raportat la funcțiunile propuse, etc.;
- parcările la nivelul parterului vor fi menționate în RLU și proiectate conform normativului;
- revizuirea RLU (ex. RLU menționează că *Amplasarea față de aliniament spre limita de Sud este de min. 10*, diferit de planșa de reglementări 5m; clarificări privind *terenul este retras de la aliniament*, etc.)
- revizuirea articolului privind posibilitățile de parcelare;
- revizuirea utilizărilor admise cu condiționări – nu se va permite impermeabilizarea a 50% din spațiul verde total;
- accesul carosabil din bd. Mihai Viteazu se va face astfel încât să afecteze o suprafață cât mai mică din spațiul verde, domeniul-public, adiacent circulației;
- în planșa de reglementări urbanistice se vor adăuga indicatorii existenți și cei propuși;
- se va elimina zona de protecție sanitară din planșe;
- refacerea bilanțului teritorial în forma tabelară comparativă – existent, conform reglementărilor în vigoare și propus conform reglementărilor propuse.

având: 4 voturi favorabile,
1 vot nefavorabil;
1 abținere.

Drept pentru care se recomandă: emiterea avizului arhitectului șef doar după rectificarea/ completarea documentației.

PREȘEDINTE,
Adrian Valentin ANGHELESCU

Întocmit,
secretarul comisiei
Emilia IONESCU



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

nr. 67360/ 04.06.2025

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHEI FSCJ

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 „Construire clădire cu funcțiune de sănătate”**, situată în bd. Mihai Viteazu, nr. 73B., identificat prin nr. cadastral 44860 și carte funciară nr. 44860, aflat în proprietatea PROMEDENT CLEAR SRL; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024 și Avizul de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 03/ 2025 întocmită de Ioana Daniela JABAR – CEC Design Construct, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D₂₀, E, G₇;

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, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 84478/ 10.09.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 10.09.2024-24.09.2024 în fiecare zi de marți și joi, între orele 10:30-14:30 și vineri între orele 10:30 -12:30, sau pe site-ul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Direcției Urbanism – Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism, interior 137;

- 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 site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 582/ 23.08.2024;
- aviz de oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024;

- studiu de oportunitate elaborat de CEC Design Construct SRL, întocmit de urbanist de Ioana Daniela JABAR; ce cuprinde: piese scrise (memoriu general – faza oportunitate) și piese desenate (U01.1 Plan de încadrare în teritoriu; U01.2 Încadrare în PUG Giurgiu; U02 Situație existentă; U03 Reglementări; U03.1 Circulații; U04 Rețele edilitare; U05 Regim juridic; U06 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 Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 91966/ 02.10.2024; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe site-ul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor.

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 26561/ 05.03.2025 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 05.03.2025-19.03.2025 în fiecare zi de luni-joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-15:00 și vineri de la 9:00-13:00, sau pe site-ul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, interior 137;

- 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 Serviciul Urbanism”.

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

- documentația de urbanism elaborată de Ioana Daniela JABAR – CEC Design Construct, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile Dz0, E, G7; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (U01. – plan încadrare în teritoriu; U01.2. – plan încadrare în PUG; U02. – plan situație existentă, U03 – plan reglementări urbanistice; U03.1 – plan reglementări urbanistice - circulații; U04 – plan rețele edilitare, U05 – plan regim juridic, U06 – plan mobilare urbanistică.

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.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ conform declarației notariale nr. 1151/ 30.09.2024; privind propunerile din documentația de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:

- Direcția Silvică Giurgiu – notificare nr. 26578/ 05.03.2025 (confirmare de primire – 12.03.2025);
- Selfwash Car SRL – notificare nr. 26580/ 05.03.2025 (confirmare de primire – 17.03.2025) ;

Rezultate:

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce au generat PUZ, nu au fost primite observații/ sugestii din partea acestora:

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor cu nr. 33870/ 20.03.2025; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe site-ul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ.

Această etapă de informare și consultare a 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 consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism.

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
Bogdan Constantin IONESCU

Șef serviciu,
Emilia IONESCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU



PRIMARUL MUNICIPIULUI GIURGIU

DISPOZIȚIA

nr. 285 din 06 06.2025

privind

rectificarea Aviz de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024
prin îndreptarea erorii materiale numărul Certificatului de Urbanism

Având în vedere:

- eroarea sesizată în urma verificării documentației – avizare PUZ
- referatul Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism nr. 6818/ 05.06.2025.
- prevederile Legii nr. 24/ 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. b), art. 197 alin. (4) și (5) și art. 200 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ,

DISPUNE:

Art. 1. Se aprobă rectificarea Avizului de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024 emis pentru elaborare documentație Plan Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE" situată în mun. Giurgiu, Bd. București, nr. 73B, în ceea ce privește numărul certificatului de urbanism pentru avizare PUZ, în sensul îndreptării erorii materiale, după cum urmează:

în loc de:

"Confrom Ordin 176/N/2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 467/ 04.07.2024"

se va citi:

" Confrom Ordin 176/N/2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024"

Art. 2. Prezenta dispoziție se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Direcției Arhitect Șef și dnei. Gebăilă Florentina.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SEC
BĂ



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

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

nr. 67134/ 05.06.2025

către, PROMEDENT CLEAR SRL

jud. Prahova, oraș Urlați, str. Valea Siman, nr. 34

ref., Îndreptare eroare materială Aviz Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024

PUZ "Construire clădire cu funcțiune de sănătate"

Prin prezenta vă informăm asupra unei erori materiale strecurată în Avizul de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024, la secțiunea de avizare PUZ, aferent documentației PUZ "Construire Clădire cu Funcțiunea de Sănătate", situat în mun. Giurgiu, Bd. București, nr. 73B, de către Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, cu privire la nr. Certificatului de Urbanism la care se face referire pentru avizare PUZ, care a fost redactat în mod eronat "Confrom Ordin 176/N/2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 467/ 04.07.2024", în loc de "Confrom Ordin 176/N/2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024" și pentru care s-a dispus procedura emiterii unei Dispoziții de îndreptare eroare materială.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

ARHITECT ȘEF,

Bogdan Constantin IONESCU

Șef serviciu,

Emilia IONESCU

Întocmit,

Mădălina CIUBOTARU



Direcția Arhitect Șef

nr. 68180/ 05.06.2025

REFERAT

privind

rectificarea Avizului de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024
prin îndreptarea erorii materiale privind numărul Certificatului de Urbanism

Având în vedere eroarea strecurată în Avizul de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024 aferent documentației PUZ "Construire Clădire cu Funcțiunea de Sănătate", situat în mun. Giurgiu, Bd. București, nr. 73B, de către Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, solicităm rectificarea **Avizului de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024**, în ceea ce privește numărul certificatului de urbanism pentru avizare PUZ care a fost redactat în mod eronat "Confrom Ordin 176/N/2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 467/ 04.07.2024", în loc de "Confrom Ordin 176/N/2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 582/ 23.08.2024"

În consecință, pentru rectificarea Avizului de Oportunitate nr. 83787/ 09.09.2024 este necesară emiterea unei Dispoziții în temeiul art. 196 alin. (1) lit. b), art. 197 alin. (4) și (5) și art. 200 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ.

ARHITECT ȘEF,
Bogdan Constantin IONESCU

Șef Serviciu,
Emilia IONESCU

Întocmit
Mădălina CIUBOTARU



Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 83787/09.09.2024

aprob,
PRIMAR,
Adriana 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 necesară să se facă 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

$H_{max} = P+4$ (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 defini 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, studio 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 autorității 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



ROMÂNIA, JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 78227 din 23.08.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 582 din 23.08.2024

în scopul: **elaborare PUZ "construire clădire cu funcțiunea de sănătate"**

Ca urmare a cererii adresate de Al-Share Malek reprezentant al **SC PROMEDENT CLEAR SRL** cu sediul în jud. Prahova, localitatea Urlați, oraș Urlați, str. Valea Seman, nr.34, telefon 0743553697, înregistrată la nr.78227/22.08.2024;
pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. Mihai Viteazul, fn., CF nr. 44860, nr. cad. 44860, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU);
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr.225/2023
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC: imobil – teren (S = 973mp) proprietatea privată a persoanelor juridice (SC Promedent Clear SRL) cf. act notarial nr.664/13.07.2023 emis de Durbac Marius-Laurențiu și act notarial nr.3859/11.12.2023 emis de Costescu Andra Maria

- situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini cf. extras CF nr. 44860(nr. cerere 107743/21.08.2024)
- nu este situat în zonă protejată; nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC: teren situat în zona "B" cf. HCLM nr. 173/ 2007

- folosința actuală și destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC: Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM 37/2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință subzona **L1** subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, și **CC1**– Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentație de urbanism aprobată conform legii. Având în vedere situarea terenului adiacent bdl. Mihai Viteazu care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus cu un profil de minim 20 m se stabilește aliniamentul reglementat respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile la o distanță de 10 m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare."

UTILIZĂRI ADMISE : reparații și extinderi la locuințele existente; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; echipamente publice specifice 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 pietonale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**, în condițiile cuprinse la capitolele respective și în prezentul capitol și anume: **IS1:** subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar;**IS2A:**subzonă de comerț și servicii;**IS3:**subzona activităților legate de culte;**IS4:**subzona construcțiilor pentru învățământ;**IS5:** subzona construcțiilor pentru cultură;**IS6:subzona construcțiilor pentru sănătateși servicii sociale**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU ZONA IS6:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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 PUZ 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 1000mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ 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 (vezi „generalități, caracterul zonei”).

UTILIZĂRI INTERZISE: 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.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule (spitale, policlinici, etc.) și 500mp cu deschidere de 15m pentru construcții cu frecvență mai redusă. Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/ frecvență redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 300mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care atrag fluxuri semnificative de pietoni și mașini, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitenți) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțimea în baza unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studii de însoțire. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3,5m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însoțire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități după cum urmează: 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. În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lățimea străzii între aliniamente (metri)/ profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise:
			(A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m Carosabil 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m Carosabil 7m + trotuare 2x3m = 13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regula numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale. În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supratereane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Pentru construcțiile de sănătate se vor asigura minim 20%; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/ bolnav. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere. Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime. **ÎMPREJMUIRI:** Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40% Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = 50%; Pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se înserează; Pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: CUT maxim = 2,0 Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: CUT maxim = 1,5; Pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se înserează.

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 44860 și nr cad. 44860,, în conformitate cu prevederile art.32, alin (1), litera c) și alin. (3), (4), (5) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea de către

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

autoritatea publică competentă a unui **Plan Urbanistic Zonal**, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității;

Conform alin (3), (4), (6), (7) din Legea 350/2001, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: piese scrise, respectiv memorii tehnice explicative, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale; piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților. Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Prin PUZ se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general: 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; 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.

Condiții de elaborare: 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): memorii de prezentare, regulament local de urbanism și piese 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

Suprafața zonei studiate /reglementate va fi stabilită prin avizul de oportunitate.

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 realizată prin grija inițiatorului;

După aprobarea Planului urbanistic zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, numai pe baza unui nou certificat de urbanism pentru investiție, emis pe baza reglementărilor aprobate.

Avizele obținute pentru utilități se vor menține.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI UTILIZAT** în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU “CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter. În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele :

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.A.D.

☐ D.T.O.E.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☒ canalizare

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică

☒ obținere nr. poștal

☒ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ aviz I. J. Poliție - Serviciul rutier

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ studiu topografic

☒ studiu geotehnic

☐ studiu de circulație

☒ Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016, ale Ordinului MLPAT nr. 21/ N/ 2000 și ale Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000

☒ Raportul informării și consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism

e) ☒ punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

☒ dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

ARHITECT ȘEF,

Adrian Răzvan CALOTĂ

Achitat taxa de: 22,00 lei, conform chitanță nr. 470501/23.08.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin-poștă la data de _____ 2024.

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele
Legea 17, Art. 3 □

Ultima actua
Data și ora generării: 16-02-2024 12:06

Fișierul de verificare din acest poartă este folosit pentru verificarea autenticității și integrității documentului. Pentru mai multe informații vizitați: <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 2

Semnal electronic

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
9524
Constantin-Emilian I
CALOTA

DENUMIRE PROIECT:	PROIECTANT	SPECIFICATIE / NUME
CONSTRUIRE IMOBIL P+3E, FUNCTIUNE SPITAL, RACORD UTILITATI, AMENAJARE TEREN SI IMPREJMUIRE	S.C. CEC DESIGN CONSTRUCT S.R.L.	COORDONATOR PROIECT Arh. Emilian CALOTA
Adresa: Bulevardul Mihai Viteazul NC 44860 Oras: Giurgiu Jud. Giurgiu	Adresa punct lucru: Bld. Unirii, nr. 33, Tronson 1, bloc A2 Bucuresti Sector 3 Tel: 0743.553.697 / 0763.183.569 CUI: 35163116 tehnica@cecarchitectura.ro	SEF PROIECT: Arh. Emilian CALOTA
BENEFICIAR:	PROIECTANT SPECIALITATE	PROIECTAT: arh. Cosmin BRATU
PROMEDENT CLEAR SRL CUI: 44554105 Administrator: AL-SHARE MALEK	ARHITECTURA: S.C. CEC DESIGN CONSTRUCT S.R.L.	DESENAT: arh. Cosmin BRATU
Adresa: Loc. Urlati, Oras Urlati, Str. Valea Seman, nr.34, Jud. Prahova		DESENAT: arh. Cosmin BRATU
		Documentatie CU
		Proiect nr. 3
		Scara:
		Faza CU
		Revizia
		Plansa: A-01

CIVIL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
CHIRCHII	
Nr.	72463
data	2015 06 17

Donale Pinar.

Subsemnatul Buzac Iulian, repozant
se Pomezan. Clorul depun de la
original nula de la electie ofant per conditii.
clorul cu fructu de rambur.
Solicet mutarea fructu de la
aprobare in anulul local

17-08-2015

PLAN URBANISTIC ZONAL

“CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE”

MEMORIU P.U.Z.

SC CEC DESIGN CONSTRUCT SRL

CUI: 35163116

Punct de lucru: Bld. Unirii nr. 33, sector 3, București

Tel: +40.763.183.569 / 0743.553.697

e-mail: tehnic@cecarchitecture.ro

cec | DESIGN
CONSTRUCT

FOAIE DE GARDĂ

DENUMIREA OBIECTULUI

DE INVESTIȚII:

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CLĂDIRE CU
FUNCTIUNEA DE SĂNĂTATE

AMPLASAMENTUL:

BULEVARDUL MIHAI VITEAZU F.N., MUNICIPIUL GIURGIU,
N.C. 44860

TITULARUL INVESTIȚIEI:

PROMEDENT CLEAR S.R.L.

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:

PROMEDENT CLEAR S.R.L.

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI:

CEC DESIGN CONSTRUCT S.R.L.



NUMĂR PROIECT:

03

FAZĂ PROIECT:

P.U.Z.

DATĂ PROIECT:

2025

SC CEC DESIGN CONSTRUCT SRL

CUI: 35163116

Punct de lucru: Bld. Unirii nr. 33, sector 3, București

Tel: +40.763.183.569 / 0743.553.697

e-mail: tehnic@cecarchitecture.ro

BORDEROU**PIESE SCRISE:**

- Memoriu General
- Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)

PIESE DESENATE:

- Încadrarea în sistem satelitar
- Încadrare în Planul Urbanistic General
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Reglementări urbanistice - Circulații
- Reglementări urbanistice - Rețele edilitare
- Reglementări urbanistice – Regimul juridic
- Reglementări urbanistice - Mobilare

Cuprins

Foaie de GARDĂ	2
BORDEROU.....	3
Introducere	5
Date de recunoaștere a documentației	5
Obiectul lucrării.....	5
Surse documentare.....	5
Stadiu actual al dezvoltării	6
Evoluția zonei	6
Încadrare în localitate	7
Elemente ale cadrului natural	8
Circulația	9
Ocuparea terenurilor	9
Echipare edilitară	9
Probleme de mediu.....	12
Opțiuni ale populației	12
Propuneri de dezvoltare urbanistică.....	13
Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
Prevederi ale P.U.G.	14
Valorificarea cadrului natural	19
Modernizarea circulației	19
Parcări	20
Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	21
Dezvoltarea echipării edilitare	21
Protecția mediului.....	21
Obiective de utilitate publică	22
Concluzii, măsuri în continuare.....	22

Introducere

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea documentației	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE
Inițiator	PROMEDENT CLEAR S.R.L.
Elaborator	CEC DESIGN CONSTRUCT S.R.L.
Data	2025

Obiectul lucrării

Documentația P.U.Z. vizează construirea unui imobil cu funcțiunea de sănătate. Imobilul este localizat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Bulevardul Mihai Viteazu, F.N., și este identificat cu N.C. 44860.

Terenul este proprietate privată a PROMEDENT CLEAR S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 3859 din 11.12.2023.

Obiectivele principale ale documentației sunt:

- Stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă,
- Relaționarea funcțională cu vecinătățile și asigurarea compatibilității funcționale,
- Asigurarea accesibilității și racordarea imobilului la rețelele edilitare,
- Stabilirea indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.,
- Reglementarea retragerilor față de limitele terenului.

Surse documentare

Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.

H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.

Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane.

Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Ghid privind metodologia de elaborare a conținutului – cadru al planului urbanistic zonal – Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, 2000.

Plan Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat prin H.C.L. Giurgiu nr. 37/2011, prelungit prin H.C.L. nr. 89/2021 și H.C.L. nr. 225/2023.

Stadiu actual al dezvoltării

Evoluția zonei

Giurgiu este municipiul de reședință a județului cu același nume, fiind un punct de frontieră cu Bulgaria, alcătuit din 5 cartiere componente (Istru, Bâlciiului, Cartierul Tineretului, Daciei, Penny).

Municipiul Giurgiu este localizat la 65km de Municipiul București, fiind legat de acesta prin DN5, componentă a E85, fiind continuat în Ruse, Bulgaria de Șoseaua Națională 2.

Principalele obiective ale orașului Giurgiu sunt:

Turnul cu ceas

Muzeul Județean Teohari Antonescu

Teatrul Tudor Vianu

Încadrare în localitate

Terenul identificat prin N.C. 44860, este localizat în intravilanul Municipiului Giurgiu, teren cu categoria de folosință curți construcții, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 44860 și este liber de construcții.

Zona în care este localizat terenul este caracterizată de funcțiunea de locuire individuală și colectivă, de servicii și funcțiuni conexe locuirii. Fiind amplasat în zona de periferie a Municipiului Giurgiu și în proximitatea limitei transfrontaliere cu Bulgaria, contextul urbanistic este segregat în două categorii de funcțiuni predominante:

în zona nordică, vestică și sudică – locuire colectivă, individuală și funcțiuni conexe, predominând cele comerciale și de servicii

în zona estică – zone și platforme industriale și de depozitare, terenuri virane și agricole

Principalele obiective din proximitatea zonei sunt:

Cimitirul Smârda

Stadionul Marin Anastasovici

Parcul Miclausarilor

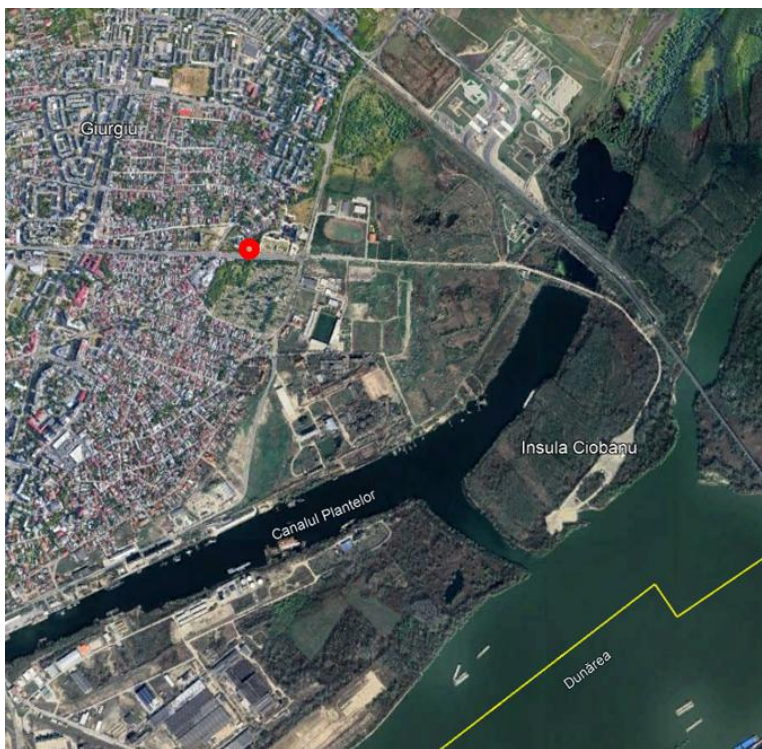


Figura 1 - Extras imagine Google Earth

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Proprietate privată, N.C. 42469 - Direcția Silvică Giurgiu;
- la Vest – Proprietate privată, N.C. 42469 - Direcția Silvică Giurgiu;
- la Sud – Domeniu public, N.C. 38020 - Bulevardul Mihai Viteazu;
- la Est – Proprietate privată, N.C. 44861.

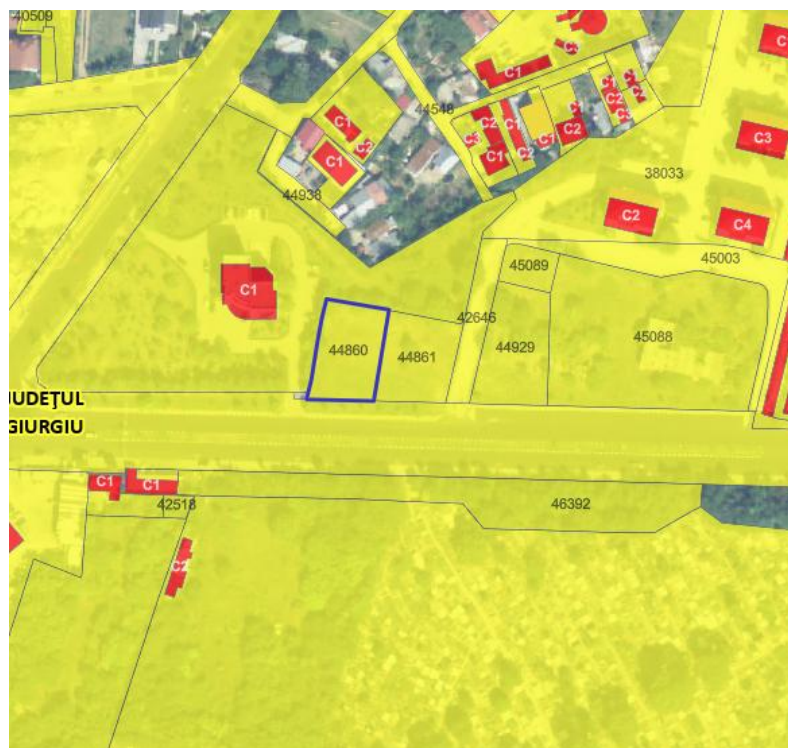


Figura 2 - Extras Geoportal ANCP

Elemente ale cadrului natural

Principalul element al cadrului natural localizat în proximitatea terenului este fluviul Dunărea. În vecinătatea terenului este localizat Lacul Steaua Dunării și sunt amenajate numeroase spații verzi precum Parcul Steaua Dunării, Parcul Fabrica de Zahăr sau Parcul Prietenia.

Circulația

Terenul ce face obiectul P.U.Z. are acces din Bulevardul Mihai Viteazul, arteră de categoria a II-a, tronsonul cuprins între Strada 1 Decembrie 1918 și Strada Unirii. Bulevardul Mihai Viteazu străbate Municipiul Giurgiu pe direcția est-vest, fiind descărcat la est în Strada Chauncey Hardy.

Legătura cu Șoseaua Prieteniei, care asigură accesibilitatea către Ruse, se realizează prin Strada Unirii.

Ocuparea terenurilor

Municipiul Giurgiu este caracterizat de funcțiunea de locuire, cu precădere de locuințe individuale, cele colective fiind amplasate în majoritate în zona nordică a orașului, în cartierul Tineretului. De asemenea funcțiunea de locuire este deservită de multiple funcțiuni conexe precum învățământ, sănătate, servicii, comerț, zone de recreere, sport și petrecere a timpului liber.

Densitatea populației este de 84,5 locuitori/ km², calculată în baza recensământului din 2021.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este liber de construcții.

Echipare edilitară

Pentru documentația P.U.Z., conform Certificatului de Urbanism nr. 582/23.08.2024 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, au fost solicitate și emise următoarele avize:

- Aviz Apa Service Giurgiu nr.8376/05.06.2024
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 51830-319.957.497/05.06.2024
- Aviz Rețele electrice nr.20263433/07.06.2024
- Aviz Orange nr. AFO764330/8528/8528/17.06.2024
- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu nr. 2563/04.06.2024

**RECOMANDĂRI, OBSERVAȚII ȘI CONDIȚIONĂRI conform avizelor obținute pentru documentația
P.U.Z.****Aviz Apa Service Giurgiu nr.8376/05.06.2024**

Apa Service S.A. nu sare în exploatare și întreținere rețele de alimentare cu apă și de canalizare pe amplasamentul terenul studiat.

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în conducta de pe Bulevardul Mihai Viteazul, din OL - Dn 200mm sau în căminul de vane de pe str. Mihai Viteazul intersecție cu str. 1 Decembrie 1918, amplasat pe spațiul verde, iar racordarea în căminul de vizitare al rețelei de canalizare menajară de pe bdul Mihai Viteazul.

Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 51830-319.957.497/05.06.2024

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. (denumit în continuare „DGSR”).

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodica (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Aviz Rețele electrice nr.20263433/07.06.2024

Utilizarea amplasamentului propus, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007 /08/00.

Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zona-LES 20 kV Hotel la 6m de la axul drumului, conform normativelor în vigoare: Ordinul ANRE nr. 239/2019, NTE003/02/00, NTE007/08/00, SR8591/97 și legea Energiei Electrice nr. 123/2012.

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Giurgiu cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Aviz Orange nr. AFO764330/8528/8528/17.06.2024

Investiția ce urmează a se realiza poate afecta infrastructura de firbă optică Orange existentă prin prezența unei zone de încrucișare și paralelism. Pentru realizarea lucrării este recomandată solicitarea asistenței tehnice din partea Orange. Se va realiza numai săpătura manuală în zona de încrucișare. Este interzisă apropierea la o distanță mai mică de 0,3m în plan vertical față de rețeaua Orange a oricărui element al investiției dumneavoastră.

În cazul în care veți cauza deranjamente asupra infrastructurii Orange (avarierea acestora și/sau întreruperea traficului pe fibră optică) veți suporta contravaloarea remedierii infrastructurii și contravaloarea prejudiciului adus terților datorat deranjamentului produs.

Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu nr. 2563/04.06.2024

UTP Giurgiu S.A. are în exploatare rețele preizolate subterane de alimentare cu energie termică.

UTP Giurgiu S.A. acordă aviz favorabil cu condiția ca la executarea lucrărilor în apropiere cu rețelele de alimentare energie termică să solicitați prezența personalului din cadrul UTP Giurgiului S.A. Este necesar să respectați distanțele minime de apropiere din intersecții cu rețelele de termoficare existente conform Ordinului 114/14.09.2022 al A.N.R.E. În aceste zone săpăturile se vor executa manual, iar după finalizare se va încheia proces verbal de lucrări ascunse.

Probleme de mediu

Pe teren nu există spațiu verde amenajat, ci doar vegetație crescută spontan.

Propunerea va asigura conservarea elementelor naturale și va contribui la ameliorarea factorilor poluanți ai zonei. Construcția propusă nu reprezintă o sursă de poluare și nu vor contribui la generarea dezechilibrului elementelor de cadru natural.

Propunerea va asigura compatibilitatea funcțională și estetică în raport cu teritoriul, accesibilitatea și mobilitatea în teritoriu în raport cu destinația propusă, iar pe teren se vor asigura atât necesarul de locuri de parcare, cât și suprafața de spațiu verde.

Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, au fost demarate etapele de informare și consultare a publicului.

Etapa I s-a desfășurat în perioada 30.09.2024 – 14.10.2024

Etapa II s-a desfășurat în perioada 15.10.2024 – 29.10.2024

Propuneri de dezvoltare urbanistică

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru documentația P.U.Z., în baza Certificatului de Urbanism nr. 582/23.08.2024, au fost solicitate și obținute:

- Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – în baza planului topografic au fost întocmite planurile aferente P.U.Z.

- Studiul geotehnic întocmit de GEOSTUD LUC S.R.L. – geolog Glodeanu Ștefan a prevăzut următoarele recomandări:

1. Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil la data efectuării cartării de suprafață.
2. Stratul acvifer freatic superficial nu a fost întâlnit în forajele executate.
3. Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argilă, începând cu cota -1.30m de la cota terenului natural.
4. Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argilă, este 250KPa și corespunde la adâncimea de fundare $h = -2.00m$ de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b = 1.00m$. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS: -la $h = -1.30m$, $P_{conv} = 190K.Pa$.
5. Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivului este necesar:
 - se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații ;
 - în jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o panta de 4-5%0 spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor ;
 - trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m;
 - conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiectiv vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor; suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încat să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivului;
 - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate ;
 - gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau înghet-dezghețului;

- săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri, sau cu sprijiniri, dacă fundațiile vor fi mai adânci de - 1.50m;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.
 - 6. Pe talpa fundației nu se va pune material de umplutură, piatră spartă, concasată, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argilă.
 - 7. Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria „teren tare”, iar cele mecanizate în „teren categ. a II-a”.
 - 8. În urma investigațiilor de teren, se determină riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, după cum urmează:
 - condiții de teren - terenuri bune - punctaj 2;
 - apă subterană - fără epuizmente - punctaj 1;
 - clasificarea obiectivului după categoria de importanță normală - punctaj 3;
 - vecinătăți - fără riscuri - punctaj 1;
 - zonă seismică "D" - punctaj 3;Total punctaj 10- categoria geotehnica 2.
 - 9. Pământurile ce se vor săpa pentru realizarea obiectivului se încadrează conform Ts/81 -tabel 1, astfel:
 - sol vegetal -poz. 3;
 - argilă -poz. 21.

Prevederi ale P.U.G.

Documentația se află sub incidența Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu și al Regulamentului Local al acestuia.

În conformitate cu Planul Urbanistic General actualizat aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011, terenul este reglementat drept LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

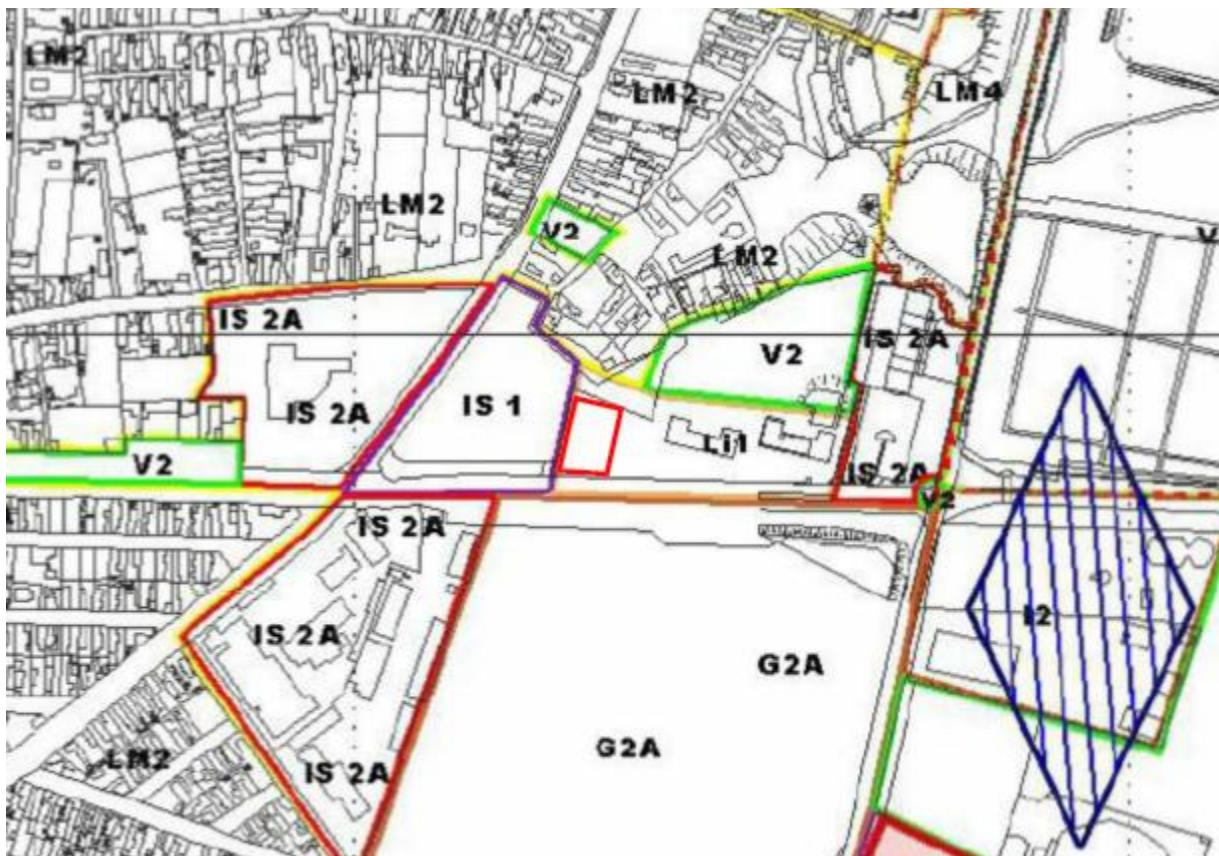


Figura 3 - Extras din Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu

UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- echipamente publice specifice 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 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 H.C.L.M. 37/2011.

IS1: subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar,

IS2A: subzonă de comerț și servicii;

IS3: subzona activităților legate de culte;

IS4: subzona construcțiilor pentru învățământ;

IS5: subzona construcțiilor pentru cultură;

IS6: subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozitare de marfă, ateliere de reparații, etc.

Se interzice schimbare 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;

Depozitări de materiale refolosibile;

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 de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

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 parcelele 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 prevazute 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)

Valorificarea cadrului natural

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomot.

Caracterul subzonei, mai precis funcționalitatea clinicii medicale nu evacuează noxe în atmosfera și nu necesită instalații de epurare speciale. Noxele evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centrala termică se va face conform normativelor în vigoare.

Funcțiunea propusă nu induce în mediu înconjurător zgomote peste limita impusă și nici vibrații statice sau dinamice.

Modernizarea circulației

Terenul care a generat P.U.Z. este localizat în intravilanul Municipiului Giurgiu, în zona estică a acestuia, fiind situat pe Bulevardul Mihai Viteazul, între Strada 1 Decembrie 1918 și Strada Unirii, arteră prin intermediul căreia este asigurat accesul pe lot. Artera se conectează la vest cu Bulevardul București (ce asigură accesul în zona centrală a Municipiului Giurgiu și care generează legătura cu Municipiul București) și la est cu E75 (ce asigură accesul transfrontalier către Bulgaria-Ruse).

Bulevardul Mihai Viteazul este o arteră de categoria a II-a, cu 2 benzi pe sens și un profil variabil cuprins între 38,50m și 43,00m. Profilul existent al arterei este compus din carosabil de 14,00m – 2 benzi pe sens, aferent tronsonului din nord, este amenajată o pistă velo de 1,50m, circulațiile pietonale sunt de 1,50m la nord și 3,50 la sud, urmate de spațiu verde variabil între 4,50 și 8,00m la nord și 10,00-11,00m la sud.

Se propune amenajarea unei artere colectoare cu scopul de a limita numărul accesurilor și ieșirilor directe în Bulevardul Mihai Viteazul. Artera colectoare va fi de categoria a IV-a, având un carosabil cu sens unic de 5,00m, o lungime de aproximativ 60m și va fi amplasată între accesul la Direcția Silvică și drumul de acces (N.C. 42646) către locuințele colective. Artera se va amenaja pe terenul identificat cu N.C. 38020 – Bulevardul Mihai Viteazul. Rolul acesteia este de a colecta circulația generată de Direcția Silvică Giurgiu, construcția propusă prin P.U.Z. (clinică), spălătoria auto și zona de locuințe colective.

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în incintă, în afara circulațiilor publice. Locurile de parcare sunt prevăzute în conformitate cu Legea 525/27.06.1996.

Parcări

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, "Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează: pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;"

Se estimează că în cadrul construcției propuse vor lucra 8-10 angajați în una sau două ture.

Astfel reies 2 scenarii privind calculul locurilor de parcare aferente funcțiunii propuse:

Scenariul 1 – 8-10 angajați pe o singură tură. Pentru fiecare 2 angajați se propune 1 loc de parcare, rezultând 4-5 locuri de parcare necesare pentru angajați, la care se adaugă 50% (2-3 locuri) pentru vizitatori. Totalul locurilor de parcare în acest scenariu este de 6-8 locuri de parcare (maxim 8 locuri).

Scenariul 2 – 8-10 angajați în 2 ture, rezultând 4-5 angajați pe tură. Pentru fiecare 2 angajați se propune 1 loc de parcare, rezultând 2-3 locuri de parcare necesare pentru angajați, la care se adaugă 50% (1-2 locuri) pentru vizitatori. Totalul în acest scenariu este de 3-5 locuri de parcare.

Din cele 2 scenarii reiese faptul că maximum locurilor de parcare necesare este 8.

Propunerea de mobilare ilustrează un maxim de 8 locuri de parcare, asigurând necesarul acestora în ambele situații privind numărul angajaților.

Amplasarea locurilor de parcare și numărul acestora sunt realizate orientativ și se pot modifica în documentația fazei viitoare, la autorizația de construire, cu condiția respectării prevederilor P.U.G. Municipiul Giurgiu și prevederilor Legii 525/1996.

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANȚ						
	Existent conform teren		Existent conform P.U.G. (LI1 - IS6)		Propus	
	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafață teren	973,00	100,00	973,00	100,00	973,00	100,00
Suprafață construită	-	-	389,20	40,00	437,85	45,00
Suprafață desfășurată	-	-	1.946,00	-	1.946,00	-
Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim	-		40,00		45,00	
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T) maxim	-		2,00		2,00	
Regim de înălțime maxim	-		P+4		P+3	
Înălțime maximă	-		20,00m		17,00m	
Suprafață spațiu verde minim	-	-	194,60	20,00	194,60	20,00

Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru documentația P.U.Z., în baza Certificatului de Urbanism, au fost solicitate și obținute avize și acorduri de la toți operatorii și administratorii de rețele edilitare publice.

Alimentarea cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, energie termică și fibră optică se va realiza prin racorduri și bransamente la rețelele publice localizate pe Bulevardul Mihai Viteazul.

Protecția mediului

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat, nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomot.

Caracterul subzonei, mai precis funcționalitatea clinicii medicale nu evacuează noxe în atmosfera și nu necesită instalații de epurare speciale. Noxele evacuate după arderea gazului metan se încadrează în limitele impuse de normele în vigoare. Evacuarea gazelor arse de la centrala termică se va face conform normativelor în vigoare.

Funcțiunea propusă nu induce în mediu înconjurător zgomote peste limita impusă și nici vibrații statice sau dinamice.

Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentație se propune completarea zonei din punct de vedere al funcțiunilor conexe zonei de locuințe. Propunerea completează funcțional dotările zonei, facilitând accesul locuitorilor la servicii specifice, fapt ce definește un impact pozitiv asupra calității locuirii.

La nivel juridic, terenul în suprafață de 973 mp este în proprietate privată a PROMEDENT CLEAR S.R.L., funcțiunea propusă fiind una de utilitate publică.

Concluzii, măsuri în continuare

Prin documentația P.U.Z. se va reglementa construirea clădirii cu funcțiunea de sănătate, reglementând retragerile construcției față de limitele terenului. În cadrul documentației 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.

Construcția propusă prin documentația de urbanism se va integra în zona de studiu atât prin componenta arhitectural-volumetrică, cât și prin cea funcțională.

Indicatori urbanistici propuși

Clădire pentru sănătate – clinică

P.O.T. maxim = 45%

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

Rh max = P+3

Hmax = 17,00m

Data: 2025



Întocmit:

Urb. Ioana Daniela JABAR



PLAN URBANISTIC ZONAL

“CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CEC DESIGN CONSTRUCT S.R.L.

Bd. Unirii nr. 33, sector 3, București
Tel: +40.763.183.569 / 0743.553.697
e-mail: tehnic@cecarchitecture.ro
CUI: 35163116

**FOAIE DE CAPĂT**

DENUMIREA OBIECTULUI
DE INVESTIȚII:

PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE

AMPLASAMENTUL:

BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL F.N., N.C. 44860,
MUNICIPIUL GIURGIU

TITULARUL INVESTIȚIEI:

PROMEDENT CLEAR S.R.L.

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:

PROMEDENT CLEAR S.R.L.

ELABORATORUL DOCUMENTAȚIEI:

CEC DESIGN CONSTRUCT S.R.L.



NUMĂR PROIECT:

03

FAZA PROIECT:

P.U.Z.

DATA PROIECT:

2025

CUPRINS

DISPOZIȚII GENERALE	4
Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U).....	4
Cadru legal	4
Domeniu de aplicare	5
Condiții de aplicare	5
Situații speciale și derogări	5
Condiții de construibilitate a parcelelor	6
Condiții minime de construibilitate	6
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	6
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
Reguli cu privire la echiparea edilitară	11
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	11
Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire	11
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	12
Unități și subunități funcționale	12
Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	13

DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U)

Documentația P.U.Z. stabilește reglementările specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală compusă din una sau mai multe parcele acoperind toate funcțiunile precum locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi sau instituții publice.

Regulamentul Local de Urbanism este o componentă de bază în aplicarea documentației P.U.Z., detaliind reglementările urbanistice.

Regulamentul este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de construire la nivelul zonei de studiu aferentă P.U.Z.

Cadru legal

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia.

Principalele acte normative în domeniu sunt:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Domeniu de aplicare

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele terenului studiat aflat în intravilanului Municipiului Giurgiu pe Bulevardul Mihai Viteazul, având numărul cadastral 44860. Pentru vecinătățile terenului reglementările sunt orientative și vor fi preluate și menținute conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.

Documentația P.U.Z. împreună cu Regulamentul Local aferent cuprinde normele obligatorii în vederea posibilităților de construire și amenajare ale terenului, în raport cu reglementările Planului Urbanistic General.

În cazul de față documentația P.U.Z. vizează construirea unui imobil cu funcțiunea de sănătate.

Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Giurgiu pentru zona studiată le detaliază, le adaptează temei de proiectare și/sau le modifică respectând legislația în vigoare.

Prezentul document este un regulament local având caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau unor noi Planuri Urbanistice Zonale, cazuri în care obiectivul propus pentru construire nu se încadrează în reglementările actualului regulament.

Situații speciale și derogări

Modificarea prevederilor stipulate în P.U.G. (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, P.O.T., C.U.T., retragerea clădirilor față de aliniament, etc.) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z. elaborate și avizate conform legii.

Condiții de construibilitate a parcelelor

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

Condiții minime de construibilitate

Front minim/suprafața minimă, raportate la regimul de construire:

- Înșiruit – 8 m/150 mp
- Cuplat – 10 m/200 mp
- Izolat – 12 m/250 mp

Raport între lățimea și adâncimea parcelei: cel puțin egal

Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 75-105°

Parcelele cu suprafețe aflate sub suprafața sau deschiderea minimă prevăzute mai sus pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Pentru parcelele cu o suprafață peste 1.500 mp, cele cu front la stradă peste 30 m sau cele cu raportul laturilor mai mare de 1/3 (respectiv 1/5 în zonele vechi ce nu sunt propuse la restructurare), modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice Zonale.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Orice intervenție în zona reglementată prin prezentul Regulament Local de Urbanism va avea în vedere respectarea legislației din domeniul protecției mediului și din domeniul spațiilor verzi.

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.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea indicatorilor maximi admiși P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare. Se va avea în vedere asigurarea retragerilor minime necesare accesului echipajelor de intervenție. De asemenea, se va avea în vedere amenajarea spațiilor libere minerale și plantate.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Soluția propusă trebuie să asigure compatibilitatea funcțională în raport cu funcțiunea dominantă a zonei reglementate în baza Planului Urbanistic General.

În conformitate cu Planul Urbanistic General actualizat aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011, terenul este reglementat ca **LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale** în care sunt admise cu condiționari construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din mai multe categorii dintre care **IS6 - subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale**.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile minime propuse sunt următoarele:

- **Retragere minimă față de aliniament**

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

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

Construcția se va retrage de la limita de sud a terenului la minim 5,00 m.

Terenul este retras de la trotuarul străzii existente la o distanță de cca. 5,00 m, astfel construcția va fi retrasă de la trotuarul existent la minim 10,00 m.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale terenului
 - **minim 3 m de la limita laterală de vest**
 - **minim 5 m de la limita laterală de est**
 - **minim 5 m de la limita posterioară (de nord)**
 - **minim 5 m de la limita de sud**
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului emis de autoritățile competente.

Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Terenul trebuie să aibă asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică sau prin drept de trecere prin alt teren care să facă legătura cu o circulație publică.

Accesurile carosabile

Soluția propusă asigură accesurile pietonale și carosabile din Bulevardul Mihai Viteazul. Acesta are un profil transversal total, existent și menținut, variabil, care în zona trenului reglementat, are cca. 39,00 m și este compus din carosabil de 14,00 m cu 2 benzi pe sens separate de o fâșie de spațiu verde mediană de 3,50 m, piste velo de o parte și de alta a carosabilului de 1,25 m, circulații pietonale de 1,50 m pe latura de nord, respectiv 2,50 m pe latura de sud și spații

verzi amplasate între pietonale și limitele loturilor ce alternează cu zone asfaltate pentru accesuri la terenuri de cca. 5,00 m pe latura de nord, respectiv 10,00 m pe latura de sud a bulevardului.

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

Se recomandă amenajarea unei artere colectoare cu scopul de a limita numărul accesurilor și ieșirilor directe în Bulevardul Mihai Viteazul. Artera colectoare va fi de categoria a IV-a, având un carosabil cu sens unic de 5,00m, o lungime de aproximativ 60m și va fi amplasată între accesul la Direcția Silvică și drumul de acces (N.C. 42646) către locuințele colective. Artera se va amenaja pe terenul identificat cu N.C. 38020 – Bulevardul Mihai Viteazul. Rolul acesteia este de a colecta circulația generată de Direcția Silvică Giurgiu, construcția propusă prin P.U.Z. (clinică), spălătoria auto și zona de locuințe colective.

Accesul pe teren se realizează din Bulevardul Mihai Viteazul, prin intermediul arterei propuse.

Accesurile pietonale

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

Parcări

Se vor asigura locurile de parcare conform necesarului și normativelor în vigoare pentru capacitatea construcției cu funcțiunea propusă.

Conform P.U.G. Municipiul Giurgiu Actulizat și aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011 și Hotărârea 525/27.07.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

- 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.

La momentul elaborării prezentului regulament s-a estimat un număr de 8-10 angajați pentru viitoarea clinică pentru care s-a propus asigurarea a 5 locuri de parcare (1 loc la 2 angajați) la care s-au adăugat 3 locuri de parcare pentru vizitatori/pacienți (+50%), rezultând un număr estimat orientativ de 8 locuri de parcare.

Soluția propusă are caracter orientativ. Acesta va fi detaliată la următoarea fază de proiectare, fază la care se va stabili și necesarul pentru locurile de parcare. De asemenea, propunerea de amenajare incintei poate suferi modificări în urma definitivării proiectului de arhitectură de la faza următoare.

Parcățile necesare se vor asigura în interiorul parcelei și în afara circulațiilor publice.

Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public, se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare – chioșcuri, magazine, restaurante etc.)
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, instalații etc.)

În cazul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zona de siguranță și zona de protecție a drumului, conform legii.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Construibilitatea parcelelor este condiționată de următoarele:

- Suprafața minimă a parcelei va fi de 150 mp pentru construcții înșiruite, minim 200 mp pentru construcțiile cuplate și minim 250 mp pentru construcții izolate. În cazul parcelărilor în zonele noi, neconstruite, suprafața minimă va fi de 200 mp pentru construcții înșiruite, minim 250 mp pentru construcții cuplate și minim 300 mp pentru construcții izolate.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuire

Împrejmuirile orientate către spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m, din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,90 m și partea superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și poate fi dublată cu vegetație cățărătoare.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,50 m, pot fi opace și pot fi dublate de vegetație cățărătoare.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor edificate pe parcelă.

Spații verzi și plantate

Se vor asigura minim 20% spații verzi, din suprafața terenului.

ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții, se înțelege modul de utilizare al acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Zonificarea funcțională a teritoriului este pusă însă în evidență atât în analiza stadiului actual de dezvoltare cât și în partea de reglementări, unde sunt evidențiate zonele funcționale ce determină obiectul studiului. Delimitarea zonelor funcționale în cadrul documentației are rol hotărâtor în modul de utilizare a terenului, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității.

Funcțiunea dominantă propusă a zonei este locuire și funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare propuse sunt: comerț, servicii, învățământ, sănătate, servicii sociale, spații verzi, recreere și loisir.

În aceste zone sunt interzise următoarele funcțiuni: industrie, depozitare și logistică.

Prin prezenta propunere terenul studiat se va integra în tendințele de dezvoltare ale zonei și va aduce beneficii cetățenilor și un aport pozitiv în cadrul acesteia.

Din analiza situației existente prezentată în Memoriul General de Urbanism, în baza concluziilor și a recomandărilor rezultă că terenul studiat devine construibil cu condiția respectării reglementărilor propuse prin prezenta documentație P.U.Z. pentru terenul în suprafață de 973 mp.

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

Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**IS6 - CONSTRUCȚII PENTRU SĂNĂTATE**

Utilizări admise	- centre de sănătate; - cabinete medicale de specialitate; - cabinete medicină de familie; - 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 15% din suprafața totală a spațiului verde propus pe teren - buticuri și chioșcuri alimentare, cu condiția să respecte protocoalele Autorității Naționale pentru Protecția Consumatorului.
Utilizări interzise	- orice construcții și amenajări care nu sunt cuprise la capitolele Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări.
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	- suprafața minimă a terenului se recomandă a fi de 500 mp, cu deschidere de minim 15,00 m.
Amplasarea clădirilor față de aliniament	- terenul este retras de la trotuarul existent la o distanță de cca. 5,00 m. - construcția se va retrage de la limita de sud/aliniament la minim 5,00 m.
Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	- distanța minimă față de limita laterală vest - 3,00 m - distanța minimă față de limita laterală est - 5,00 m - distanța minimă față de limita posterioară (nord) - 5,00 m - se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza avizului emis de autoritățile competente

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	- distanța dintre clădirile situate pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu jumătate din media înălțimilor clădirilor învecinate;
Circulații și accesuri	- parcela este construibilă numai dacă are cel puțin un acces carosabil de minim 4,00m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică
Staționarea autovehiculelor	- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; - se va asigura numărul de locuri de parcare necesar conform soluției de arhitectură detaliate la faza autorizării construcțiilor și conform reglementărilor și normativelor în vigoare; - pentru asigurarea necesarului de locuri pentru parcare, se admit locuri de parcare organizate la nivelul retragerii parterului cu condiția ca acestea să respecte normele și normativele în vigoare.
Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	- regimul maxim de înălțime admis este P+3E - se admite construirea unui subsol - înălțimea maximă admisă a clădirii va fi de 17,00 m
Aspectul exterior al clădirilor	- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; - va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește: - o volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.; - o arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor și ca frecvență a elementelor, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

	○ materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei; ○ culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.; - arhitectura clădirilor va fi de factură modernă, va exprima caracterul programului și se va realiza astfel încât să se integreze în tendințele, volumeria și arhitectura zonei zonei; - alegerea materialelor de construire, a culorilor și a raportului plin-gol va ține cont de integrarea în caracterul zonei, în raport cu zona rezidențială din jur și cu celelalte clădiri construite deja în cadrul zonei; - pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei; - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor; - culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; - se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției; - se pot prevedea panouri fotovoltaice cu condiția respectării unui proiect de specialitate și a înălțimii maxim admise.
Condiții de echipare edilitară	- clădirea se va racorda la toate rețelele tehnico-edilitare publice
Spații libere și plantate	- se va asigura un minim de 20% spații verzi din suprafața terenului
Împrejurimi	- construcțiile se pot separa spre stradă, de domeniul public, cu garduri vii sau gard transparent cu înălțimea de maxim 2,00 m și soclu opac cuprins între 0,30-0,90 m, dublat de gard viu/vegetație - pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,50 m.
Procent maxim de ocupare a terenului	P.O.T. maxim = 45%

Coeficient maxim de utilizare a terenului	C.U.T. maxim = 2
--	-------------------------

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

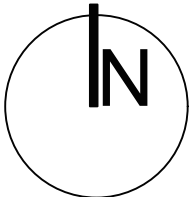
Procentul de ocupare exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului. $P.O.T. = Sc/St \times 100$. De asemenea, P.O.T. indică suprafețele ocupate de construcții și suprafețele libere/plantate.

Valoarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (C.U.T.) este definită ca raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Indicatori urbanistici propuși**IS6 - Construcții pentru sănătate****Funcțiune – Clădire cu funcțiunea de sănătate-Clinică****P.O.T. maxim – 45,00 %****C.U.T. maxim – 2****Rh maxim – P+3E****H maxim – 17,00m**

Întocmit,

Ur. Ioana Daniela JABAR



P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRE
CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE

U01.1 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

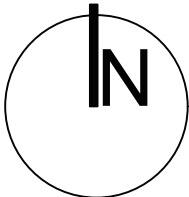
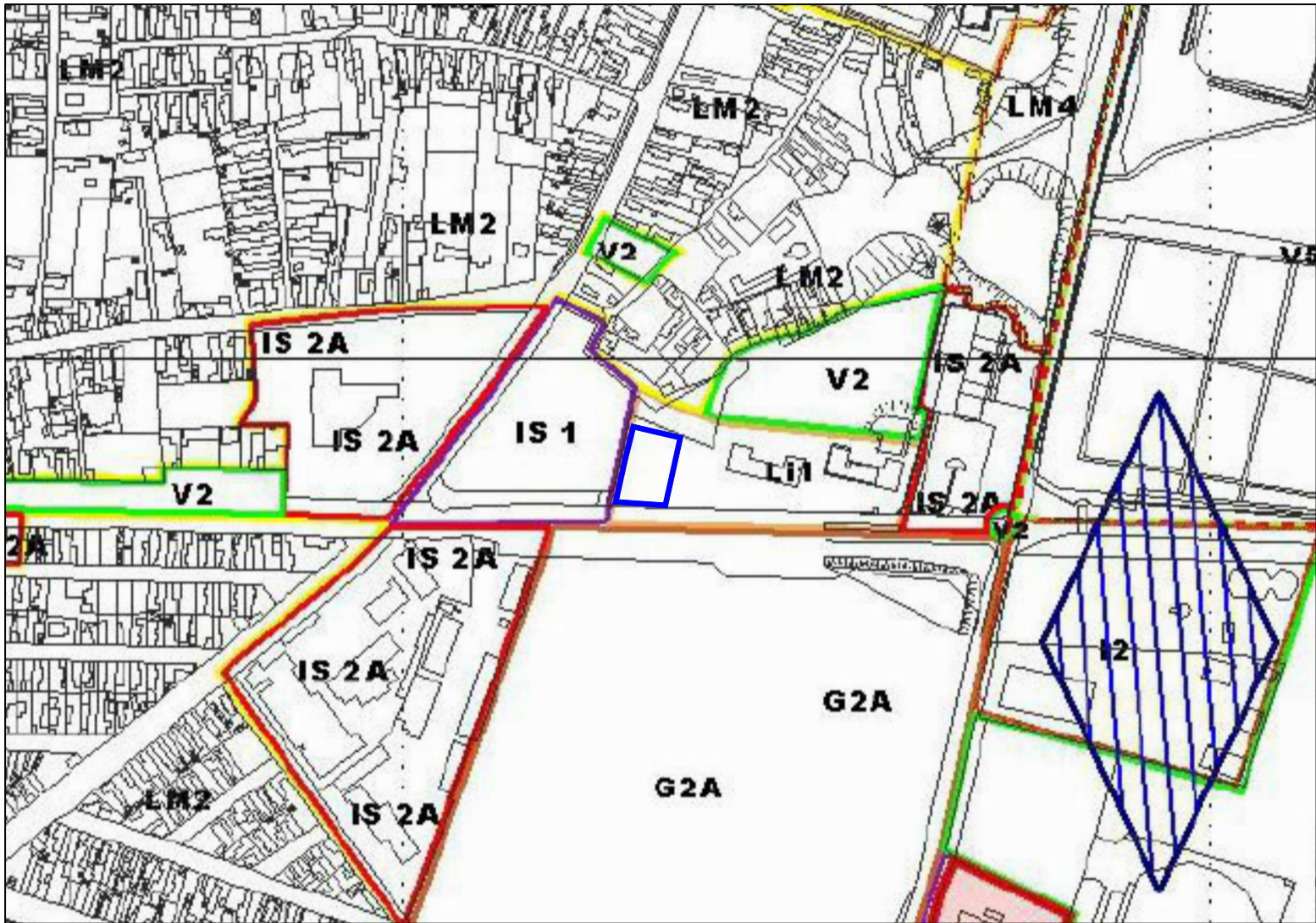


LEGENDĂ

— LIMITĂ TEREN N.C. 44860



DENUMIRE PROIECT:		PROIECTANT DE SPECIALITATE:		SPECIFICAȚIE/NUMI		
P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE ADRESA: BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL F.N., N.C. 44860, MUNICIPIUL GIURGIU				ȘEF PROIECT	urb. Ioana Dani	
				PROIECTAT DESENAT	urb. Roxana Rl	
		stg. urb. arh. Err				
		urb. Virgiliu Cl				
BENEFICIAR:				Documentație P.U.Z.		
PROMEDENT CLEAR S.R.L.					Planșa	Scara
					U01.1. PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	Faza P.U.Z.
						Revizie 00



P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRE
CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE

U01.2 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU



LEGENDĂ
— LIMITĂ TEREN N.C. 44860

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, aprobat prin H.C.L.M nr. 37/2011, terenul este reglementat drept UTR LI1 - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansamblu preponderent rezidențiale - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - IS6 - Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale.

DENUMIRE PROIECT:	PROIECTANT DE SPECIALITATE:	SPECIFICAȚIE/NUME:	
P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE	cec DESIGN CONSTRUCT	ȘEF PROIECT	urb. Ioana Daniela JABAR
ADRESA: BULEVARDUL MIHAI VITEAZUL F.N., N.C. 44860, MUNICIPIUL GIURGIU	ADRESĂ: BULEVARDUL UNIRII NR. 33, TRONSON 1, BLOC A2, SECTOR 3, BUCUREȘTI TEL: 0743.553.697/ 0763.183.569 CUI 35163116 tehnice@cecarchitecture.ro	PROIECTAT DESENAT	urb. Roxana RUSU stg. urb. arh. Emilian CALO urb. Virgiliu CIOGOLEA
BENEFICIAR:		Documentație P.U.Z.	
PROMEDENT CLEAR S.R.L.		Plansa U01.2. PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU	
		Revizie 00	



N

P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRE
CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE

U05. REGIM JURIDIC

LEGENDĂ

LIMITĂ TEREN N.C. 44860

EDIFICABIL PROPUȘ

DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE ȘI/SAU JURIDICE

DOMENIU PUBLIC DE INTERES JUDEȚEAN

DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATĂ A U.A.T. MUNICIPIUL GIURGIU

SOCIETATE COMERCIALĂ
CIRCULAR 16
CEC
CONSTRUCȚII
S.R.L.
EC
RUNCU - GORJ

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

RUR

Ioana-Daniela R.V.

JABAR

SEMNĂTURA

DENUMIRE PROIECT:	PROIECTANT DE SPECIALITATE:	SPECIFICAȚIE/NUME	
P.U.Z. CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNEA DE SĂNĂTATE	cec DESIGN CONSTRUCT ADRESĂ: BULEVARDUL UNIRII NR. 33, TRONSON 1, BLOC A2, SECTOR 3, BUCUREȘTI TEL: 0743.553.697/ 0763.183.569 CUI 35163116 tehnice@cecarchitecture.ro	ȘEF PROIECT	urb. Ioana Daniela JABAR
		PROIECTAT DESENAT	urb. Roxana RUSU
			stg. urb. arh. Emilian CALC
			urb. Virgiliu CIOGOLEA
BENEFICIAR:		Documentație P.U.Z.	
PROMEDENT CLEAR S.R.L.		Planșa	
		U05. PLAN REGIM JURIDIC	Revizie 00

