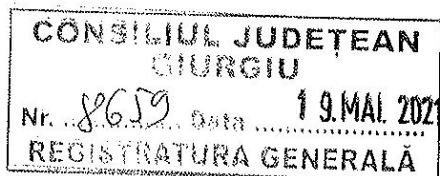




Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 25534/ 18.05.2021



aprob,  
PRIMAR,  
Adrian ANGHELESCU

### AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU, prin Dumitru BEIANU, Președinte cu sediul în bd. București, nr. 10, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, înregistrată la nr. 23524/ 06.05.2021; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru „Întocmire PUZ și RLU teren adiacent Vama Nouă destinat construirii Complexului Județean de Sănătate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii în domeniul sănătății și asistenței sociale” generat de imobilul situat ad. Vama Nouă și DN5, cf. CU nr. 196/ 07.04.2021

cu respectarea următoarelor condiții:

#### 1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa:

mun. Giurgiu, ad. Vama Nouă și DN5.

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 92729mp, de formă neregulată, cu declivitate pe anumite zone, liber de construcții, format din două loturi identificate prin: nr. cadastral 41115, CF 41115, S=65490mp; nr. cadastral 35057, CF 35057, S=27239mp.

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

Vecinătăți:

- Nord-Vest: imobil (teren) domeniu public al statului (nr. cad. 41117, CF 41117);
- Sud-Vest: imobil (teren) domeniu public al statului (nr. cad. 41206, CF 41206; nr. cad. 35951, CF 35951);
- Nord-Est: imobil (teren) domeniu public al statului (dig);
- Sud-Est: imobil (teren) domeniu public al statului (nr. cad. 35951, CF 35951).

Situația juridică:

Imobile (terenuri) ce se află în domeniul public al județului Giurgiu transmise din domeniul public al municipiului Giurgiu, conform HCLM nr. 29/ 15.02.2021, modificat prin HCLM nr. 119/ 29.04.2021, în scopul construirii unui complex de sănătate.

**1b.** Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ cuprinde imobilele identificate prin: nr. cad. 41115, CF 41115; nr. cad. 35057, CF 35057; nr. cad. 41117, CF 41117; nr. cad. 41205, CF 41205; nr. cad. 41206, CF 41206;

**1c.** Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ este delimitat de arterele de circulație pe laturile de nord-vest și sud-vest, de digul existent pe latura de nord-est și de punctul de trecere al frontierei pe latura de sud-est.

## **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:

- CC1 – zona transporturilor rutiere. Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier;
- IS2B – subzona de servicii cu rază mare de servire – inclusiv supramunicipală – și regim mare de înălțime. Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+20 niveluri situate în zona actualei vămi, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 40m. Se recomandă transformarea zonei într-un centru comercial și de afaceri, în majoritate în clădiri multietajate. Detalierea reglementărilor zonei se va realiza prin PUZ.

Prin Planul Urbanistic Zonal se modifică UTR-ul existent IS2B în UTR specific următoarelor funcțiuni:

- utilizări admise: funcțiuni de sănătate; funcțiuni de învățământ; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;
- utilizări admise cu condiționări: funcțiuni comerciale și de servicii (terțiare) cu caracter intraurban; funcțiuni rezidențiale; funcțiuni de turism cu caracter intraurban;
- utilizări interzise: orice utilizări altele decât cele menționate la punctele anterioare.

La întocmirea documentației vor fi avute 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 construcțiilor propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente și/ sau propuse în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente și/ sau propuse în zonă;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale 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;
- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul;
- 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 ONE DESIGN SRL, arh. Marcela Antoaneta PAIDIU, pentru UTR specific, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%; CUT maxim propus = 4,0mp ADC/ mp teren.

H maxim se va defini prin PUZ, și se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 20%.

Se recomandă ca spațiul verde să reprezinte min. 20% astfel încât să se asigure plantații de alinament perimetrare 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.

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:

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

- 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.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea 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 350/ 2001: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

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

Accesurile pe teren se realizează din DN5, pe laturile de nord-vest și sud-vest; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectelor stradale stabilite prin PUG:

- pe laturile sud-est și sud-vest: secțiuni 3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu) lățime min. 9-12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); pietonal (1,5-3m x2);
- pe latura nord-est: secțiuni 2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); pietonal (1,5-3m x2);
- pe latura nord-vest: drum de legătură DN5-Vamă, în curs de execuție, cf. AC nr. 61/ 20.10.2020 emisă de Ministerul Transporturilor; dublat de propunerea unui drum colector (2 benzi + parcare).

Reglementarea circulațiilor, a acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, precum și relația cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

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;
- Corelarea investiției cu proiectul bazei sportive în curs de avizare/ autorizare, drum de legătură DN5-Vamă;

#### **5. Capacitățile de transport admise**

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, în baza studiului de circulație, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu și ale condițiilor impuse de DRDP pentru legătura cu DN5.

##### **Avizare PUZ**

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 196/ 07.04.2021.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație.

Se va prezenta acordul proprietarului/ administratorului imobilului afectat pentru realizarea accesurilor (PMG - Direcția Patrimoniu și DRDP) și se vor analiza intențiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, etc.).

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:

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/ N/ 16.08.2000 emis de MLPAT care aprobă „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește:

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulației, zonificare funcțională, dezvoltarea echipării edilitare în corelare cu avizele obținute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal include și planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, și care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

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

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

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și 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. 196/ 07.04.2021.**

**ARHITECT ȘEF,**  
Ioana Cătălina VĂRZARU



**întocmit,**  
Elena CIOCÎLTAN

