

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Notei conceptuale și a Temei de proiectare pentru realizarea obiectivului de investiții
„BLOC DE LOCUINTE DE SERVICIU – 48 unități locative, Zona Vama Nouă, municipiul Giurgiu, județul
Giurgiu”

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU,

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.12835 din 27 iunie 2022 al președintelui;
- raportul de specialitate nr.12841 din 27 iunie 2022 al Direcției Urbanism și amenajarea teritoriului - Compartimentul Dezvoltare regională;
- Hotărârea Consiliului Județean Giurgiu nr.292 din 18 noiembrie 2021 privind darea în folosință gratuită către Agenția Națională pentru Locuințe a imobilului înscris în CF nr.41470 UAT Giurgiu, pentru construirea de locuințe de serviciu destinate închirierii;
- adresa Consiliului Județean Giurgiu nr. 9090 din 24 mai 2022;
- adresa nr.10335 din 27 mai 2022 a Agenției Naționale pentru Locuințe;
- avizul nr.91/29.06.2022 al Comisiei buget, finanțe, economice, fonduri europene și mediu de afaceri;
- avizul nr.72/29.06.2022 al Comisiei juridice, ordine publică și situații de urgență;
- prevederile art.173 alin.(1) lit. b) și alin.(3) lit. f), art.182 alin.(1) și alin.(4) raportat la art.139 alin.(3) lit.a) și lit.d), art.197 alin.(1), (3)-(5), art.198 alin.(1)-(2), art.200 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr.719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.3-4 și ale art.5 alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr.907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.44 alin.(1) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Nota conceptuală și Tema de proiectare pentru realizarea obiectivului de investiții „BLOC DE LOCUINTE DE SERVICIU – 48 unități locative, Zona Vama Nouă, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu”, conform anexelor nr.1 și nr.2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă demararea procedurilor pentru întocmirea documentației tehnico-economice, faza Studiu de fezabilitate și a studiile conexe, pentru obiectivul de investiții „BLOC DE LOCUINTE DE SERVICIU – 48 unități locative, Zona Vama Nouă, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu”.

(2) Cheltuielile aferente realizării documentației menționate la alin.(1) se suportă din bugetul propriu de venituri și cheltuieli al județului Giurgiu.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului-Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului de legalitate, Direcției Urbanism și amenajarea teritoriului - Compartiment Dezvoltare regională, Direcției Achiziții publice și investiții, precum și Serviciului Buget-finanțe și contabilitate pentru ducere la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,
Dumitru Beianu

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurelia Brebenel

Giurgiu, 30 iunie 2022
Nr.138

Adoptată cu 27 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva” și 0 „abțineri”.

NOTĂ CONCEPTUALĂ

1. Informații generale privind obiectivul de Investiții propus

În contextul construirii Spitalului Județean de Urgență, Centrului de servicii paliative în regim de spitalizare continuă și noului sediu al Serviciului Județean de Ambulanță, împreună cu realizarea infrastructurii rutiere de incintă și a infrastructurii de utilități publice, pentru a veni în sprijinul viitorilor medici pe care Autoritatea Locală dorește să îi angajeze în cadrul unităților medicale, se dorește realizarea unor locuințe de serviciu în proximitatea Complexului Județean de Sănătate Publică dedicate acestor persoane și care să reprezinte un plus în acceptarea deciziei de a se transfera în județul Giurgiu.

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Construire locuințe de serviciu aferente Complexului Județean de Sănătate Giurgiu

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației prin Agenția Națională pentru Locuințe

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

Nu este cazul

1.4. Beneficiarul investiției

Județul Giurgiu prin Consiliul Județean Giurgiu

2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

Sănătatea este un domeniu cu un impact deosebit de important asupra resurselor publice și calității vieții. Fiecare țară își propune ca prin sistemul de sănătate să satisfacă nevoia de sănătate și îngrijire a populației. O sănătate bună a populației este una dintre premisele asigurării prosperității economice și sociale a societății. O problemă complexă apare atunci când ne punem întrebarea în ce măsură oferta de asistență și servicii medicale reflectă în mod adecvat nevoia reală a populației. Nevoia pentru servicii de asigurare a sănătății pentru populație reprezintă o trăsătură comună și joacă un rol semnificativ pentru toate țările. Așa cum se arată și în Acordul de Parteneriat (2014RO16M8PA001.1.2) încheiat de România și Uniunea Europeană pentru accesarea Fondurilor Structurale și de investiții pentru perioada 2014 – 2020, România prezintă disparități puternice la majoritatea indicatorilor de sănătate față de media din UE, clasându-se adesea fie pe ultimul loc fie pe unul dintre ultimele locuri.

Rețeaua spitalicească actuală nu este compatibilă cu furnizarea unor servicii medicale moderne și eficiente. În general, este cunoscut faptul că infrastructura spitalicească este deficitară. Unele servicii sunt furnizate în clădiri cu o vechime de peste 100 de ani, răspândite pe o suprafață mare și în care nu pot fi puse în practică standardele aplicabile mediului spitalicesc modern (de exemplu, clădiri care se găsesc la mai mulți kilometri una de alta, care împiedică diagnosticarea/tratarea promptă și multidisciplinară a cazurilor urgente grave, circuite deficitare în cadrul spitalelor sau echiparea insuficientă a acestora). În plus, majoritatea nu îndeplinesc standardele UE, sunt ineficiente din punct de vedere energetic, având costuri ridicate pentru încălzire și nu prezintă adaptări pentru a facilita accesul fizic corespunzător al pacienților.

Sistemul sanitar din județul Giurgiu și cel din municipiul Giurgiu trebuie să facă față atât problemelor complexe pe care le implică fenomenul de îmbătrânire al populației, dar și să se concentreze pe activități de prevenire a îmbolnăvirilor.

Cadrul general de dezvoltare și prioritizare a politicilor de sănătate pentru perioada 2014-2020 este asigurat de Strategia Națională de Sănătate 2014-2020, document strategic de referință, elaborat de către Ministerul Sănătății, prin intermediul căruia sunt identificate direcțiile de dezvoltare pe care România trebuie să le urmeze, în vederea asigurării accesului echitabil la servicii de sănătate de calitate cât mai apropiate de nevoile individului și comunității.

În Spitalul Județean de Urgență Giurgiu actual își desfășoară activitatea secției cu paturi: Secția medicină internă cu 70 paturi, Secția cardiologie cu 45 paturi, Secția pediatrie cu 37 paturi, Secția obstetrică-ginecologie cu 37 de paturi, Secția de chirurgie generală cu 70 de paturi, secția ortopedie-traumatologie cu 29 de paturi, secția A.T.I. cu 15 paturi; cabinete Ambulatoriu integrat cu următoarele specialități: cardiologie, chirurgie generală, ortopedie și traumatologie, obstetrică-ginecologie, urologie, pediatrie, medicină internă, Unitatea de primiri urgențe, Laborator de analize medicale, Laborator de imagistică, Blocurile operatorie formate din trei săli chirurgie generală, o sală pentru operație cezariene și o sală ortopedie și traumatologie medicală, farmacia, sterilizarea, morga, spălătoria și blocul alimentar al spitalului.

Din punct de vedere matrimonial Spitalul Județean de Urgență Giurgiu are calitatea de administrator al bunurilor aflate în proprietatea C.J. Giurgiu ca reprezentant al statului, în conformitate cu Hot.529 din 2 iunie 2010 pentru aprobarea menținerii managementului asistentei medicale la autoritățile administrației publice locale.

Principala sursă de finanțare este C.A.S. Giurgiu pe baza contractului cadru în sistem D.R.G și plata serviciilor medicale. Există și alte surse de finanțare reprezentate de: sume alocate de Consiliul Județean Giurgiu, venituri din servicii la cerere, donații și sponsorizări.

Spitalul Județean de Urgență Giurgiu acordă servicii de spitalizare continuă, servicii ambulatorii de specialitate, servicii de spitalizare de zi sau servicii paraclinice în următoarele specialități: anestezie și terapie intensivă, boli infecțioase, cardiologie, dermatovenerologie, endocrinologie, nutriție și boli metabolice - diabet zaharat, medicina internă, nefrologie, neonatologie, neurologie, oncologie medicală, pediatrie, pneumologie, psihiatrie, chirurgie generală, obstetrică-ginecologie, oftalmologie, ortopedie și traumatologie, otorinolaringologie, urologie, anatomie patologică, medicina de laborator și radiologie – imagistică medicală.

Medici de specialitate din cadrul Spitalului Județean de Urgență Giurgiu asigură continuitatea prin linii de gardă distincte în următoarele specialități: anestezie și terapie intensivă, medicina internă, neurologie, pediatrie, psihiatrie, chirurgie generală, obstetrică-ginecologie, ortopedie și traumatologie, medicina de laborator, radiologie – imagistică medicală.

În dotarea Spitalului Județean de Urgență Giurgiu intra următoarele echipamente și aparate medicale: aparatura digitală de radiodiagnostic și imagistică medicală, aparat de tomografie computerizată, aparate ultrasonografie convențională, instrumentele și echipamentele necesare pentru efectuarea analizelor medicale de hematologie, biochimie, microbiologie, imunologie și toxicologie.

Conform Ordinului ministrului sănătății nr. 323/2011, modificat de Ordinul nr. 441/2015, Spitalul Județean de Urgență Giurgiu este încadrat la clasificarea III.

2.1. Scurtă prezentare privind:

a) deficiențe ale situației actuale;

Numărul de locuințe de serviciu alocate pentru personalul medical este sub numărul real necesar și cel care este previzionat la acest moment prin conceptele strategice din domeniul sănătății, având în vedere intenția Județului Giurgiu de a se re poziționa pe harta serviciilor medicale, atât la nivel local, cât și la nivel regional și transfrontalier.

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții;

Construirea de noi locuințe de serviciu va contribui la:

- Creșterea șanselor de atragere a medicilor din alte regiuni, cu predilecție din marile centre universitare și în special din București;
- Realizarea unui complex județean de sănătate integrat – servicii și locuire – în care își pot desfășura activitatea și pot locui un număr considerabil de angajați din domeniul medical;
- Încurajarea dezvoltării urbanistice locale prin stimularea investițiilor private, ca element de sprijin și suport în evoluția complexului de sănătate publică;
- Stabilirea unui azimut prin poziționarea complexului județean de sănătate în proximitatea punctului de intrare în țară.

c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții.

Nerealizarea obiectivului de investiții propus conduce la:

- Diminuarea elementelor atractive pentru atragerea personalului;

- Imposibilitatea asigurării unor unități locative temporare pentru personalul medical angajat part-time pentru a desfășura activități și operații medicale complexe;
- Creșterea traficului urban ca urmare a tranzitării zilnice a municipiului în scopul deplasării către locul de muncă;

2.2. Prezentarea, după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus

Spitalul Județean de Urgență Giurgiu este cea mai importantă unitate sanitară a județului Giurgiu asigurând asistență medicală de specialitate la peste 280.000 de locuitori.

În zonă vor fi edificate, fiind în proces de elaborare studiile de fezabilitate pentru obiectivele: Spital Județean de Urgență Giurgiu, Serviciul Județean de Ambulanță și Centru servicii paliative în regim de spitalizare continuă pentru care se va realiza infrastructura rutieră și de utilități publice.

2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus

- a) Strategia națională de sănătate 2014 – 2020 (HOTĂRÂRE nr. 1028 din 18 noiembrie 2014 privind aprobarea Strategiei naționale de sănătate 2014-2020 și a Planului de acțiuni pe perioada 2014-2020 pentru implementarea Strategiei naționale)
 - Aria strategică de intervenție 2: “Servicii de sănătate” – O.G. 4. Asigurarea accesului echitabil la servicii de sănătate de calitate și cost- eficiente, în special la grupurile vulnerabile, O.S. 4.3. Consolidarea serviciilor ambulatorii de specialitate pentru creșterea ponderii afecțiunilor rezolvate în ambulatoriul de specialitate și reducerea poverii prin spitalizarea continuă;
 - Aria strategică de intervenție 3: “Măsuri transversale pentru un sistem de sănătate sustenabil și predictibil” – OG 7. Dezvoltarea infrastructurii de sănătate la nivel național, regional și local în vederea reducerii inechității în accesul la serviciile de sănătate, O.S. 7.1. Îmbunătățirea infrastructurii spitalicești în condițiile necesarei remodelări a rețelei spitalicești prin restructurare și raționalizare
- b) Strategia Regională Sud-Muntenia 2020, Prioritatea 6. Susținerea sănătății și asistenței sociale are ca obiectiv îmbunătățirea accesului la asistență medicală și servicii sociale de calitate și promovarea incluziunii sociale
- c) Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Giurgiu 2014-2020. Obiectiv sectorial C1: Creșterea calității serviciilor publice, Domeniul de intervenție: Infrastructura de sănătate. Obiectivul strategic nr. 6 – Îmbunătățirea accesului la asistența medicală și servicii sociale, Obiectiv specific 6.1 – Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii serviciilor de sănătate și asistență socială. Obiectivul este cuprins în Strategia de dezvoltare socio-economică a județului Giurgiu 2021-2027 aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean Giurgiu nr. 196 din 24 septembrie 2021.

2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții

Nu există acorduri internaționale ale statului care să oblige partea română la realizarea obiectivului de investiții.

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

- crearea condițiilor optime în vederea atragerii personalului medical;
- desfășurarea în bune condiții a activității medicale în corelare cu locuirea și odihna;
- asigurarea tuturor funcționalităților impuse de normativele în vigoare în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;
- conformarea cu normele privind securitatea la incendiu;
- implementarea măsurilor necesare de respectare a normelor privind accesul persoanelor cu dizabilități;
- cerințele de realizare a unor clădiri “verzi”;

3. Estimarea suportabilității investiției publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții, luându-se în considerare, după caz:

- costurile unor investiții similare realizate;

Județul Giurgiu a derulat prin diverse programe investiții în infrastructura de locuințe.

- standarde de cost pentru investiții similare.

Având în vedere că standardele de cost au fost abrogate, această metoda nu mai poate fi utilizată pentru estimarea costurilor, decât dacă se iau în calcul actualizările și indexările de valori până la data prezentei.

În vederea realizării investiției se estimează un cost investițional de 8.500.000 lei inclusiv TVA.

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege

FAZA I

- Studii de teren, Studiu de Fezabilitate, documentatii pentru avize si acorduri – 142.800 lei cu TVA

- Taxe pentru avize/acorduri – 7.200 lei cu TVA

FAZA II – Proiectare fazele PT, DE, DTAC și asistenta tehnica– 195.000 lei cu TVA

3.3. Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțării nerambursabile se va menționa programul operațional/axa corespunzătoare, identificată)

Sursele de finanțare a investiției se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau din: fonduri proprii, fonduri de la bugetul de stat prin Programul Național „Locuințe pentru Tineri destinate închirierii”.

4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente

Regimul juridic:

Terenul pe care urmează să fie construite obiectivele Spital Județean de Urgență Giurgiu, Serviciul Județean de Ambulanță și Centru servicii paliative în regim de spitalizare continuă, infrastructura rutieră și de utilități și imobilele de locuințe colective ANL aparține domeniului public al județului Giurgiu, fiind transmis prin HCLM nr.29/15.02.2021 din domeniul public al mun. Giurgiu și administrarea Consiliului Local al mun. Giurgiu, în scopul construirii unui complex de sănătate; potrivit art.4 din HCLM nr.29/15.02.2021 dacă în termen de 10 ani de la data intrării în vigoare a HCLM nr.29/15.02.2021 nu se finalizează obiectivele de investiții sau nu se păstrează destinația acestora, imobilele (terenuri) revin de drept în domeniul public al mun. Giurgiu.

Regimul economic:

Folosința actuală – teren neproductiv.

Destinația terenului – curți, construcții

Reglementari fiscale: teren situat în zona “B” conform H.C.L.M. nr.173/2007.

Regim tehnic:

Conform PUZ –ului aprobat prin HCL nr. 314/30.09.2021, amplasamentul este în UTR ISm – Instituții și servicii medicale.

5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:

a) descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan);

Terenul pe care urmează să fie construite obiectivele Spital Județean de Urgență Giurgiu, Serviciul Județean de Ambulanță și Pavilionul de boli paliative, inclusiv infrastructura rutieră și de utilități și imobilele de locuințe colective ANL este identificat prin NC și CF nr. 41115, respectiv NC și CF 35057.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Zona de reglementare a documentației PUZ a vizat o suprafață totală de 136.363 mp și este situată în intravilanul Municipiului Giurgiu în zona de Vest, pe DN5.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la sud de Vama Giurgiu și DN5, NC 35951

- la est de dig de protecție
- la vest de complex de servicii NC 30061 și DN5, NC 38352, 41204, 41116
- la nord de DN5, NC 38352.

c) surse de poluare existente în zonă;

Sursă de relativă poluare poate fi datorată arterelor de trafic intens.

d) particularități de relief;

Din punct de vedere geomorfologic terenul cercetat are un relief cu aspect de câmpie larg vălurită. Câmpia Găvanu-Burdea are o înclinare generală NW-SE, sens în care cotele scad de la 225 m la 75 m. Aspectul general al acestei câmpii este neted fiind fragmentat de văile Teleormanului, Dâmbovcicului, Glavaciocului, Neajlovului și afluenții acestora. Caracteristica acestor văi constă în adâncimea lor relativ mare față de nivelul câmpului și asimetria versanților, cel drept fiind mai abrupt.

e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților;

În zona există toate rețelele de utilități publice, astfel ca se poate realiza bransarea la rețele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canale menajere precum și cele de telecomunicații și date.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

În momentul de față, din informațiile disponibile nu este cunoscută existența unor rețele edilitare care ar necesita relocare/protejare.

g) posibile obligații de servitute;

Nu există astfel de obligații.

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz;

La proiectarea construcțiilor se vor avea în vedere concluziile studiului geotehnic și se va ține cont de nivelul apelor subterane; amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (indiguiri, etc).

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 314/30.09.2021 amplasamentul este în UTR ISm – Instituții și servicii medicale.

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate.

Terenul se află în apropierea (distanța peste 1000 m) Sitului arheologic Malu Roșu inclus în Lista Monumentelor istorice aprobată prin Ordinul MCC nr.2828/2015 la poz.2 cod LMI GR-I-s-A-14757, „Situl arheologic de la Giurgiu, punct Malu Roșu”, la cca 1 km de Vama Giurgiu, la poz.3, cod LMI GR-I-m-A-14757 01, “Așezare”, la cca 1 km NE de Vama Giurgiu, datare paleolitic superior, la poz.4, cod LMI GR-I-m-A-14757.02 “Așezare”, la cca 1 km NE de Vama Giurgiu, datare paleolitic superior.

Proiectul nu necesită avizul Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu/Ministerul Culturii și nici descărcare arheologică.

6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a) destinație și funcțiuni;

Destinația obiectivului de investiții va fi de locuire colectivă, în unități locative având una, două și/sau trei camere, spațiile și dependențele aferente.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate;

Se intenționează realizarea a „BLOC DE LOCUINTE DE SERVICIU”, 48 unități locative (48 unități locative, dintre care :15 unități locative cu 1(una) cameră, 27 cu 2 (două) camere, 6 cu 3 (trei) camere, regim de înălțime maxim P+2E, 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, însemnând 48 locuri de parcare și un supliment de 10 locuri de parcare pentru vizitatori – aprox 750

mp, spații verzi – aprox 600 mp, suprafața totală de teren disponibil pentru acest obiectiv de investiții – 10.178 mp.

c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/funțiilor propuse;
40 de ani.

d) nevoi/solicitări funcționale specifice.

Nu este cazul.

7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții;

Nu este cazul.

- expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente;

Nu este cazul.

- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate.

Nu este cazul.

PREȘEDINTE,
Dumitru Beianu

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurelia Brebenel

TEMA DE PROIECTARE

1. Informant generate

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții **Locuinte de serviciu, jud.GIURGIU
localitatea GIURGIU
str. Zona adiacentă Punct Trecere Frontieră Giurgiu**
- 1.2. Ordonator principal de credite/investitor **Ministerul Dezvoltării, Lucrarilor Publice
și Administrației**
- 1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar) **Agenția Națională pentru Locuințe**
- 1.4. Beneficiarul investiției **Unitatea administrativ-teritorială JUDEȚUL
GIURGIU**
- Elaboratorul temei de proiectare **Unitatea administrativ-teritorială JUDEȚUL
GIURGIU**

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

Terenul situat în jud. Giurgiu, localitatea Giurgiu, str.Zona adiacentă Punct Trecere Frontieră Giurgiu, în suprafață de 10.178 mp., este situat Municipiul Giurgiu și aparține domeniului public al Județului Giurgiu, conform extrasului de Carte funciara nr. 41740.

Terenul a fost transmis în folosință gratuită a ANL conform Hotărârii Consiliului Județean Giurgiu nr. 292 din 18 noiembrie 2021.

2.2. Particularități ale amplasamentului propus pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz

a) descrierea succintă a amplasamentului propus (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan)
Terenul situat în jud. Giurgiu, localitatea Giurgiu Giurgiu, str. Zona adiacentă Punct Trecere Frontieră Giurgiu. în suprafața de 10.178 mp, este situat în municipiul Giurgiu având număr cadastral 41740. Categoria de folosință este teren neproductiv, terenul fiind situat în intravilanul localității Giurgiu. Dimensiunile în plan ale amplasamentului sunt prezentate în Anexa nr. 1 la extrasul de Carte funciara nr.41740.

b) relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau cai de acces posibile
Accesul propus spre amplasament se face din strada DN 5.

c) surse de poluare existente în zona

d) Nu este cazul

d) particularități de relief

Nu sunt cunoscute la această dată

e) nivel de echipare tehnico-edilitară al zonei și posibilități de asigurare a utilităților

Asigurarea utilităților la obiectivul de investiție propus a se realiza în localitatea Giurgiu se face cu respectarea prevederilor HG nr. 719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”. Astfel, a fost încheiat Contractul nr. 03/2022/15/2022, prin care Consiliul Județean Giurgiu se obligă:

- să elaboreze, pe cheltuiala proprie, documentațiile tehnico-economice pentru execuția utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare și să le transmită ANL în vederea aprobării indicatorilor tehnico-economici aferenți investiției,
- să asigure sursele necesare de la bugetul local pentru execuția utilităților și a dotărilor

tehnico-edilitare aferente construcției, în condițiile legii.

f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protecție, în măsura în care pot fi identificate.

La această dată, nu sunt identificate eventuale rețele edilitare care ar necesita relocare/protejate.

g) posibile obligații de servitute

Nu este cazul

h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz

Nu este cazul

i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent

Conform Certificatului de urbanism nr.6 din 6 ianuarie 2022 și a Notei conceptuale elaborate de Consiliul Județean Giurgiu, se impun următorii coeficienți urbanistici:

- procent ocupare teren: max. 50 %;
- coeficient de utilizare teren: max. 1,60;
- regim înălțime: **conform reglementărilor urbanistice, dar nu mai puțin de P+2E.**

j) existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție

Nu este cazul

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus din punct de vedere tehnic și funcțional

a) destinație și funcțiuni

Obiectivul de investiție propus a se realiza în localitatea Giurgiu, înălțime P+2E.

b) caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate

Având în vedere prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se propun următorii indicatori tehnici pentru investiție:

- suprafața construită imobil: max 4590 mp;
- număr u.l. propuse: 48 (18/tronson 1 și 2, 12/tronson 3);
- repartizare pe tipuri de apartamente: 31,25 % apartamente cu o cameră (15 apartamente), 56,25% apartamente cu două camere (27 apartamente), 12,5% apartamente cu trei camere (6 apartamente), conform solicitării Consiliului Județean Giurgiu la solicitarea scrisă a Consiliului Județean Giurgiu, se pot prevedea la parter 2 apartamente echipate pentru persoane cu dizabilități;
- procent ocupare teren: max 20 %;
- coeficient de utilizare teren: max 0,50;
- asigurare agent termic și apă caldă menajeră: centrală termică de bloc (cu funcționare pe gaze naturale); centrală termică de bloc se va amplasa într-o construcție independentă, amplasată lângă imobil. Pentru asigurarea apei calde menajere, centrală termică se completează cu panouri solare (montate pe acoperișul blocului sau pe acoperișul centralei termice de bloc). Realizarea construcției centralei termice se va realiza din bugetul local al Consiliului Județean Giurgiu, iar dotarea acesteia cu utilaje va fi realizată prin grija ANL;

- imobilul se prevede cu panouri fotovoltaice pentru asigurarea iluminatului pe casa scării și a încălzirii spațiilor comune (dacă sunt fără ventilație naturală), precum și a iluminatului exterior blocului (proiector montat pe fațada imobilului), cu asigurare de spațiu adecvat pentru montare baterii-acumulator;

- regim de înălțime: conform reglementărilor urbanistice, dar nu mai puțin de P+2E.

Imobilul se prevede cu rampă pentru persoane cu dizabilități, finisată, din beton sclivisit cu sistem antiderapant.

c) nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare

- infrastructură: fundații continue sau fundații izolate cu canal tehnic; în funcție de rezultatele studiului geotehnic realizat pentru fiecare investiție, se adaptează soluția tehnică la infrastructură prin îmbunătățirea terenului de fundare cu perna balast/loess/piatră spartă, fundații tip radier general, piloți forati, etc;

- structura de rezistență: structura în cadre de beton armat cu fundații continue din beton armat; în cazul în care se propun balcoane la parterul imobilelor, se prevăd, obligatoriu, sisteme antiefracție (rulouri antiefracție);
- închideri exterioare: conform prevederilor normativelor în vigoare la data elaborării documentației privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor, cu asigurarea rezistenței termice corectate (R') și a coeficientului global de izolare termică (G); termosistem de grosime minim 10 cm în conformitate cu legislația în vigoare; în dreptul planșelor se dispune o fasie de vată minerală bazaltică, cu grosimea de 10-15 cm, pentru evitarea propagării focului în caz de incendiu;
 - compartimentare interioară: compartimentări din pereți de zidărie de cărămidă / BCA, cu o grosime de minim 12,5 cm și/ sau, gips carton cu o grosime de minim 15 cm; perimetral, pe conturul apartamentelor și în zona casei scării, pereți din zidărie cu grosimea de minim 30 cm pentru asigurarea unei bune izolări fonice; la pod, peste termoizolație cu o grosime de minim 25 cm se va monta șapă slab armată;
 - finisaje interioare: pardoseli camere de locuit din parchet laminat cu o grosime de minim 8 mm grosime, holuri pardoseli din gresie; în bucatării + bai se prevede gresie antiderapantă; circulații verticale și spații comune pardoseli din gresie pentru trafic intens (nu se va utiliza mozaic); stratul suport (șapă + polistiren) va avea dimensiunea de minim 8 cm, corespunzătoare pentru acoperirea în totalitate a conductelor de instalații (sanitare, termice, electrice) pe toată lungimea traseelor; pereți, plafoane în camerele de locuit - zugrăveli lavabile; bucatărie - faianță $H = 1,50$ m pe front de lucru + zugrăveli lavabile în rest; baie - faianță $H = 2,10$ m perimetral + zugrăveli lavabile în rest; în măsura în care este posibil,
 - se va avea în vedere ventilarea naturală a băilor / grupurilor sanitare; în cazul în care nu este posibil, se vor prevedea ventilații mecanice, cu ieșiri de ventilație în pod sau în partea superioară a blocului;
 - băile vor fi dotate cu sifon de pardoseală, cadă din material acrilic dotată cu baterie din inox cu cap de dus, vas de WC din porțelan sanitar, dotat cu rezervor la semimăltime, chiuveta din porțelan sanitar cu baterie inox, oglinda, porthartie, portprosop, etajera, săpuniera; se va asigura racordul pentru mașina de spălat;
 - în bucatărie se va monta spălător din inox cu baterie inox; se va prevedea golul pentru hotă, grila de aerisire și grila de ventilație;
 - tamplărie exterioară: PVC minim pentacameral, cu geam termoizolant tripan Low-e, iar la intrările în bloc vor fi din tamplărie de aluminiu cu geam termoizolant tripan Low-e;
 - tamplărie interioară: usi din lemn furniruit / celulare; usile de acces în apartament vor fi metalice cu izolare fonică;
 - pentru cazul în care casa scării nu este ventilată natural, este necesară montarea trapei de fum;
 - balustrazile (înălțimea și distanța între balustri) trebuie să respecte normativul pentru proiectarea civilă din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare;
 - se vor monta hidranți interiori pe casa scării, indiferent de regimul de înălțime al blocului; spațiul dintre rampele scării trebuie dimensionat astfel încât să permită accesul pentru furtunul pompierilor;
- spațiile comune vor fi încălzite și luminate folosind energia produsă de către panourile fotovoltaice cu care se dotează blocul;
 - în imobil se vor prevedea ieșiri de siguranță, precum și montarea de covor tactil pentru nevăzători în zona de acces în bloc și în zona casei scării;
 - finisaje exterioare: tencuieli decorative peste termoizolație cu zugrăveli lavabile sau tencuieli structurate în culori, iar soclu cu tencuiala rezistentă la apă; trotuar perimetral de minim 1,00 m cu pantă spre exteriorul clădirii; obligatoriu, pe imobil se inscripționează sigla ANL; pentru obiectivele de investiție finanțate prin proiectul derulat cu Banca de Dezvoltare a Consiliului European, la intrarea în imobil se va monta o placută care să conțină informații cu privire la faptul că obiectivul de investiție este finanțat parțial prin B.D.C.E.; Se va avea în vedere respectarea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local.

- in balcoane si la intrarea in bloc se prevede gresie de exterior antiderapanta, iar rampa pentru persoanele cu dizabilitati va fi din beton sclivisit cu sistem antiderapant si mana curenta din PVC;
- acoperis: sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla de minim 5 mm grosime/ sau ceramica daca se solicita prin Certificatul de Urbanism, / terasa necirculabila (doar in cazuri justificate climatic sau arhitectural), in functie de specificul zonei; lemnul folosit la sarpanta va fi tratat antifungic si antiseptic; invelitoarea va fi prevazuta cu parazapezi;
- imobilul va fi dotat cu instalatie de paratrasnet si tuburile aferente curentilor slabi (interfon, telefonie, internet, TV);
- instalatie apa: racord la rețeaua localitatii; instalatia de apa se va realiza din teava din mase plastice; ANL va asigura traseul conductei de apa de la caminul de apometru pana la bloc (distanța maxima de 5 m de bloc, in interiorul perimetrului). De la caminul de apometru, Consiliul Judetean Giurgiu va realiza racordul la rețeaua de apa a localitatii; in interiorul imobilului conductele care vor fi realizate din PPR, nu vor fi ingropate in sapa;
- instalație de canalizare: racord la rețeaua localitatii; instalatia de canalizare se va realiza din teava din mase plastice; ANL va asigura traseul conductei de canalizare pana la caminul de canalizare (distanța maxima de 5 m de bloc, in interiorul perimetrului). De la caminul de canalizare, Consiliul Judetean Giurgiu va realiza racordul la rețeaua de canalizare a localității; in interiorul imobilului conductele care vor fi realizate din PPR, nu vor fi ingropate in sapa;
- instalație de incalzire si preparare apa calda menajera: centrala termica de bloc (cu functionare pe gaze naturale / energie electrica / combustibil solid (lemn, peleti) / combustibilii lichid); se prevad, obligatoriu, si solutii alternative de producere a agentului termic si apei calde menajere, in concordanta cu prevederile art. 9 din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor, republicata;
- instalație electrica: standard - tablou electric general montat la intrarea in imobil, racordat la rețeaua localitatii prin grija Consiliului Judetean Giurgiu ; la centrala termica amplasata langa bloc - tablou electric , racordat la rețeaua localitatii prin grija Consiliului

Judetean Giurgiu; apartamentele vor fi dotate cu aplice aferente fiecarui tip de incapere, iar spatiile comune vor fi dotate cu senzori de miscare pentru declanșarea iluminatului pe casa scarii. Fiecare apartament este prevazut cu sonerie si interfon.

- instalație de utilizare a gazelor naturale: in bucatarii si centrale termice, cu racordare la rețeaua localitatii, conform specificațiilor furnizorilor de utilități, cu mențiunea ca se va asigura de la bugetul Consiliului Judetean Giurgiu, racordul instalatiei de utilizare gaze de la limita amplasamentului pana la contorul general aflat la intrarea in imobil; obligatoriu se prevad grile de ventilatie, precum si detectoare automate de gaze care actioneaza asupra robinetului de inchidere (electroventil) a conductei de alimentare cu gaze naturale, inclusiv pe casa scarii, cu respectarea legislatiei in vigoare;

- contorizare individuale: apa, gaze naturale, energie electrica, termoficare, daca este cazul.

Toate materialele puse in opera vor fi de calitate superioara, agrementate, existente pe piata la data elaborarii documentatiei tehnico-economice.

Lucrarile tehnico-edilitare: utilitatile si dotarile tehnico-edilitare aferente imobilelor realizate prin programul de constructii locuinte de serviciu, pe terenuri puse la dispozitie de UAT, serealizeaza de catre Consiliului Judetean Giurgiu din bugetul propriu, astfel:

- pana la limita amplasamentului inainte de inceperea lucrarilor de constructii-montaj la imobilul de locuinte colective,

- in interiorul amplasamentului, de la limita perimetrului pana la caminele de apometru/canalizare/energie electrica/gaze naturale aflate la intrarea in imobil, pana la receptia la terminarea lucrarilor de constructii-montaj la imobilul de locuinte colective, contravaloarea lucrarilor fiind aprobata prin act administrativ, iar costurile vor fi evidentiate explicit in devizul general al investitiei.

d) numar estimat de utilizatori

Numarul propus este de 48locuinte.

Numarul estimat de utilizatori:

48 familii x 2,6 persoane/familie = 125 utilizatori

e) durata minima de functionare, apreciata corespunzator destinatiei/functiunilor propuse Conform HG nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, la grupa 1. Constructii, cod clasificare 1.6.1, durata normala de functionare a imobilului este de 40-60 ani. Astfel, durata minima de functionare este de 40 ani.

f) nevoi/solicitari funcționale specifice Nu este cazul

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului Nu este cazul

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezulta din aplicarea acestuia

- Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile și completarile ulterioare;

- HG nr. 719/2016 pentru aprobarea Programului „Construcția de locuințe de serviciu”;

- HG nr. 907/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificarile și completarile ulterioare;

- Normative de proiectare în vigoare la data elaborării temei de proiectare.

PREȘEDINTE,
Dumitru Beianu

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Aurelia Brebenel