

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX COMERCIAL AURORA MALL”, beneficiar S.C. COMETEX S.R.L.**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU**

**întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.19.328/12.04.2021;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, înregistrat la nr.26.682/25.05.2021;
- punctul de vedere al Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu nr.19.320/12.04.2021;
- cererea nr.18.983/09.04.2021 a S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L. prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”;
- avizul Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr.18.939/08.04.2021;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.8.948/15.02.2021 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- avizul de oportunitate nr.47.812/14.09.2020 pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- 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;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local 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;
- prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local 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;
- prevederile art.129, alin.(6), lit. c din art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, 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 Planul Urbanistic Zonal „COMPLEX COMERCIAL AURORA MALL” generat de teritoriul – teren în suprafață de 25.423,00 mp., identificat cu nr. cad. 5173, CF 31695 (S=21.470,00 mp); nr. cad. 3086/4/2, CF 31703 (S=1.700,00,mp); nr. cad. 36652, CF 36652 (S=390,00 mp); nr. cad. 38676, CF 38676 (S=1.863,00 mp), situat în municipiul Giurgiu, Bulevardul București, nr.57, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.P8/2020 de S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L., întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, conform anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește Raportul privind informarea și consultarea publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Complex comercial Aurora Mall”, conform anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX COMERCIAL AURORA MALL” este de 4 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 acesteia.

**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 „Complex comercial Aurora Mall”, privind zonificarea funcțională, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, bilanțul teritorial, asigurarea obligatorie a utilităților în condițiile impuse de avizatori, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului S.C. COMETEX S.R.L., elaboratorului documentației S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L., pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ.

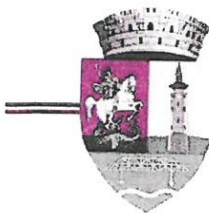
Pană Gheorghe

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 29 iulie 2021  
Nr. 257

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți  
(dl. consilier Pălău Alexandru Gheorghică – Stelian nu participă la vot)



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

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 8948/ 15.02.2021

vizat,  
PRIMAR  
Adrian ANGHELESCU

## 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 „Centru Comercial Aurora Mall”**, situat în bd. București, nr. 57, identificat prin nr. cadastral 5173, 3086/ 4/ 2, 36652 și cărți funciare nr. 31695, 31703, 36652, aflat în proprietatea SC COMETEX SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 307/ 26.06.2020, și avizul de oportunitate nr. 47812/ 14.09.2020;

și pentru care a fost elaborat studiul de oportunitate nr. P8/ 2020 de SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, D3, Dzo, E, F5, G5, G6;

a fost finalizată etapa II 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. 47959/ 14.09.2020 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 14.09.2020-28.09.2020 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

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

- certificat de urbanism nr. 307/ 26.06.2020;
- aviz de oportunitate nr. 47812/ 14.09.2020;

- studiu de oportunitate elaborat de SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmit de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, arhitect atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D, D3, Dzo, E, F5, G5, G6; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (01. Încadrare în PUG mun. Giurgiu; 02. Analiza situației existente; 03. Reglementări urbanistice).

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/ utilizatorii imobilelor (teren și/ sau construcții) ce se află în zona teritoriului ce va fi reglementat prin PUZ, conform identificării Compartimentului Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului; privind elaborarea documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise intențiile de viitor în ceea ce privește modul de utilizare al imobilului, având atașate notificărilor planul de situație cu marcarea teritoriului ce va fi reglementat prin PUZ; astfel: nr. 48786/ 17.09.2020 (Camera de Comerț Industrie și Agricultură Giurgiu), nr. 48782/ 17.09.2020 (Centrul Militar Județean Giurgiu), nr. 48790/ 17.09.2020 (Consiliul Județean Giurgiu), nr. 48781/ 17.09.2020 (SC Cleopatra Design SRL), nr. 48777/ 17.09.2020 (dl. O. C.), nr. 48778/ 17.09.2020 (Inspectoratul de Poliție Județean Giurgiu), nr. 48785/ 17.09.2020 (Inspectoratul Școlar Județean Giurgiu), nr. 48783/ 17.09.2020 (Parchetul de pe lângă Judecătoria Giurgiu), nr. 48783/ 17.09.2020 (Parchetul de pe lângă Tribunalul Giurgiu), și către direcțiile Primăriei Municipiului Giurgiu ce au în derulare proiecte în zona respectivă nr. 48852/ 18.09.2020 (Direcția Tehnică, Direcția Programe Europene, Direcția Patrimoniu, Direcția Servicii Publice).

#### Rezultate:

În urma notificării proprietarilor imobilelor (teren și/ sau construcții) ce se află în zona teritoriului ce va fi reglementat prin PUZ, au fost primite puncte de vedere din partea acestora:

- adresa Direcției Programe Europene nr. 49096/ 21.09.2020, prin care precizează că nu au proiecte în derulare în această zonă;
- adresa Direcției Servicii Publice nr. 49346/ 22.09.2020, prin care precizează că solicitarea excede competența direcției;
- adresa Direcției Tehnice nr. 49635/ 23.09.2020, prin care precizează proiectele în derulare în zona respectivă (Modernizare alei carosabile și crearea de parcări zona bl. 610 și bl. 611, bd. Mihai Viteazu; Rețea termică – bretea de legătură nord-centru; Amenajare spațiu pentru arhiva PMG în incinta Incubatorului de Afaceri; Birou Unic);
- adresa Direcției Patrimoniu nr. 49689/ 23.09.2020 și 51493/ 01.10.2020, prin care precizează proiectele în derulare în zona respectivă, precum și situația juridică a imobilelor deținute de mun. Giurgiu (construire de locuințe ANL destinate medicilor; construire de locuințe ANL destinate tinerilor specialiști în administrație publică; solicitarea de a asigura accesul către instituțiile din zonă și către ansamblurile de locuințe);
- adresa Parchetului de pe lângă Tribunalul Giurgiu nr. 3968/ II/ 2020, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. e2909/ 25.09.2020, 50756/ 29.09.2020, prin care comunică că nu au sugestii cu privire la dezvoltarea zonei;
- adresa SC Cleopatra Design SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 51289/ 01.10.2020, prin care ridică unele probleme cu privire la traficul generat în zonă în urma realizării investiției;
- adresa dlui. O. C., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 51677/ 02.10.2020, prin care își exprimă intențiile viitoare de realizare a unei construcții cu destinația comerț-servicii, cu regim de înălțime P+4, cu POT = 40%;
- adresa Inspectoratului de Poliție Județean Giurgiu nr. 14010/ 02.10.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. e3001/ 02.10.2020, fax657/ 02.10.2020, nr. 52102/ 06.10.2020, prin care își exprimă intențiile de realizare a unor noi sedii (corpul C cu regim de înălțime S+P+2E, Sc=628,65mp, Sd=2514,60mp și corpul D cu regim de înălțime S+P+3E, Sc=251,46mp, Sd=1508,76mp).

A fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației adresa nr. 53444/ 12.10.2020 prin care se solicită ca la elaborarea documentației de urbanism să țină cont de punctele de vedere primite.

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 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

## 2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 63472/ 08.12.2020 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 08.12.2020-22.12.2020 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, sau pe siteul primăriei [www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro) la secțiunea Direcției Urbanism, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Compartimentului Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- 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](mailto:primarie@primariagiurgiu.ro)), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu ([www.primariagiurgiu.ro](http://www.primariagiurgiu.ro)) următoarele documente:

- piese scrise (memoriu general; regulament local de urbanism);

- piese desenate (01. Încadrare în PUG municipiul Giurgiu; 02. Analiza situației existente; 03. Studiu de imagine; 04. Reglementări urbanistice; 05. Reglementări. Regim juridic; 06. Rețele tehnico-edilitare).

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/ utilizatorii imobilelor (teren și/ sau construcții) ce se află în zona teritoriului ce va fi reglementat prin PUZ, conform identificării Compartimentului Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului; privind elaborarea documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise intențiile de viitor în ceea ce privește modul de utilizare al imobilului, având atașate notificărilor planul de situație cu marcarea teritoriului ce va fi reglementat prin PUZ; astfel: nr. 63472/ 08.12.2020 (dl. O. C.), nr. 63506/ 08.12.2020 (Camera de Comerț Industrie și Agricultură Giurgiu), nr. 63508/ 08.12.2020 (Centrul Militar Județean Giurgiu), nr. 63516/ 08.12.2020 (Consiliul Județean Giurgiu), nr. 63522/ 08.12.2020 (SC Cleopatra Design SRL), nr. 63553/ 08.12.2020 (Parchetul de pe lângă Tribunalul Giurgiu), nr. 63534/ 08.12.2020 (Inspectoratul de Poliție Județean Giurgiu), nr. 63539/ 08.12.2020 (Inspectoratul Școlar Județean Giurgiu), nr. 63546/ 08.12.2020 (Parchetul de pe lângă Judecătoria Giurgiu), și către direcțiile Primăriei Municipiului Giurgiu ce au în derulare proiecte în zona respectivă nr. 63936/ 09.12.2020 (Direcția Tehnică, Direcția Programe Europene, Direcția Patrimoniu, Direcția Servicii Publice).

### Rezultate:

În urma notificării proprietarilor imobilelor (teren și/ sau construcții) ce se află în zona teritoriului ce va fi reglementat prin PUZ, au fost primite puncte de vedere din partea acestora:

- adresa Direcției Programe Europene nr. 64339/ 10.12.2020, prin care precizează că nu au observații cu privire la reglementările propuse prin PUZ;

- adresa Centrului Militar Județean Giurgiu nr. A3962/ 17.12.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. f811/ 17.12.2020, prin care precizează că nu au propuneri sau obiecții referitoare la documentația de urbanism;

- adresa Direcției Patrimoniu nr. 66150/ 18.12.2020, prin care comunică următoarele observații: în privința drumurilor de legătură care urmează a fi create respectiv prin curtea primăriei cu acces din bd. CFR, ar fi o cheltuială a municipalității și ar secționa actuala configurație a curții diminuând și locurile de parcare existente; accesul din curtea Incubatorului de Afaceri, cu continuitate pe cvartalul de locuințe din bd. CFR, trebuie corelat cu noile investiții în curs de execuție sau viitoare construcții și stabilită oportunitatea realizării acestora printr-un studiu de trafic; să se aibe în vedere și propunerea de noi obiective de investiții care se învecinează cu obiectivului militar al jandarmeriei; recomandarea de a informa actuala conducere, întrucât propunerile făcute de investitori au fost prezentate și aprobate de către fosta conducere a Primăriei Municipiului Giurgiu;

- adresa SC Cleopatra Design SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 66909/ 22.12.2020, prin care ridică unele probleme cu privire la traficul generat în zonă în urma funcționării sediului Unității de Ambulanță Giurgiu, precum și a instituțiilor din vecinătate, ce generează impedimente în ceea ce privește accesul clienților în spațiul comercial; și propune o zonă de acces pe partea stângă a clădirii situate pe bd. Mihai Viteazul, nr. 4A, fără blocarea în imediata apropiere a accesului traficului rutier;

- adresa Inspectoratului de Poliție Județean Giurgiu nr. 123229/ 28.12.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 68287/ 30.12.2020, prin care recomandă pentru asigurarea fluenței optime pe bd. Mihai Viteazul ca la implementarea proiectului să se aibe în vedere dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces în incinta obiectivului utilizând girația din zona magazinului „Lidl”;

- adresa Parchetului de pe Lângă Tribunalul Giurgiu nr. 3968/ 29.01.2021, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. e321/ 01.02.2021, prin care precizează că nu au propuneri cu privire la reglementările propuse prin PUZ.

Au fost transmise elaboratorului documentației adresele primite prin care se solicită ca la elaborarea documentației de urbanism să țină cont de punctele de vedere primite sau să transmită răspunsul argumentat la observațiile primite. Prin adresa SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 5201/ 27.01.2021 elaboratorul documentației justifică observațiile primite astfel: strada nou propusă care face legătura între bd. Mihai Viteazul și bd. CFR este prevăzută prin PUG mun. Giurgiu; prin propunerea de sistematizare sunt prevăzute locuri de parcare publice ce pot fi utilizate inclusiv de clienții spațiului comercial aflat pe bd. Mihai Viteazul, nr. 4A; propunerea de acces pe partea stângă a spațiului comercial menționat anterior nu este posibilă întrucât afectează o proprietate privată. Prin adresa nr. 5214/ 27.01.2021 s-a transmis către SC Cleopatra Design SRL, răspunsul argumentat al inițiatorului PUZ în urma observațiilor transmise.

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 cu nr. 8685/ 12.02.2021 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

### 3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă informarea și consultarea 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](http://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 referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

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,**  
Ioana Cătălina VĂRZARU

**întocmit,**  
Bogdan BONTAȘ



*Denumire proiect:*

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
CENTRU COMERCIAL „AURORA”  
BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57**

GIURGIU

*Faza de proiectare:* PLAN URBANISTIC ZONAL

*Specialitatea:* URBANISM

**Beneficiar:** S.C. COMETEX S.R.L.

**Proiectant urbanism:** S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

**Colectiv elaborare:**

arh. Cristina ENACHE

arh.urb.peis. Iulia FLOROIU

urb.peis. Christian POPESCU

*NOIEMBRIE 2020*

## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
  - Date de recunoaștere a documentației
  - Obiectul lucrării
  - Surse de documentare
2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
  - Delimitarea sitului
  - Caracteristici, utilizare, destinație
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
  - Situația existentă – ocuparea terenului
  - Regim funcțional
  - Regim juridic
  - Echipare edilitară
4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
  - Implicații economice ale investiției la nivelul zonei
  - Implementarea investiției
5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

#### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PIESE DESENA TE

1. ÎNCADRARE ÎN P. U. G. MUNICIPIUL GIURGIU
2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/1000
3. STUDIU DE IMAGINE
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1/1000
5. REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC - scara 1/1000
6. REȚELE TEHNICO EDILITARE - scara 1/1000



## 1. INTRODUCERE

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – CENTRU COMERCIAL „AURORA MALL”, BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>S.C. COMETEX S.R.L.</b>
<b>Proiectant urbanism:</b>	<b>S.C. ROZUA Asociați S.R.L.</b>

### OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției de construire a unui centru comercial de tip mall în zona centrală a orașului, pe un teren în suprafață de **25 423,00 mp**. Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu (aprobat cu HCLM NR. 37/2011), și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 307/26.06.2020, terenul se află în unitatea teritori ală de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, și subzona **IS2A** - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii.

Prin prezentul studiu se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției – **Construire Centru Comercial „Aurora Mall” cu parcare subterană și supraterană, zone pietonale, zone verzi, accese carosabile, panou publicitar și utilități.**

### SURSE DE DOCUMENTARE

PUG actualizat mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011  
 Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu  
 Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Giurgiu 2014-2020  
 Certificat de urbanism nr.307 din 26.06.2020  
 Aviz de Oportunitate nr.47812/14.09.2020  
 Acte de Proprietate  
 Extras de Carte Funciară

## 2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

### DELIMITAREA SITULUI

#### Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de **25 423,00 mp** este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, în zona centrală a orașului, în vecinătatea unor repere funcționale importante ale municipiului, pe aria delimitată de Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul, Bulevardul CFR.

Terenul este format din 4 loturi, având următoarele caracteristici:

- \_ NC 5173, CF 31695, în suprafață de 21 470,00 mp
- \_ NC 3086/4/2, CF 31703, în suprafață de 1 700,00 mp
- \_ NC 36652, CF 36652, în suprafață de 390,00 mp

\_ NC 38676, CF 38676, în suprafață de 1 863,00 mp

Zona studiată se află într-o arie urbană în prezent nestructurată, aflată într-o perioadă de definire urbanistică, caracterizată de heterogenitate funcțională, volumetrică, arhitecturală. Specificul acesteia este mixitatea, cuprinzând atât structuri administrative municipale și supramunicipale, cât și dotări comerciale și locuire. Regimul de înălțime este variabil, de la clădiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje.

Insula astfel delimitată cuprinde diferite tipuri de țesut urban, de la cel specific zonei centrale, la cel de tip periferic, neconstituit.

### **Accesibilitate:**

Terenul are acces din Bulevardul Mihai Viteazul. Situl se află amplasat între primele 2 inele ale orașului – inelul central și inelul principal de circulație, propuse prin PUG Municipiului Giurgiu.

Fiind vorba de o zonă nestructurată urbanistic, nu este o arie cu tranzit intens carosabil sau pietonal, așa cum este marcată și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu.



Figură 4-9 Traficul afectat pe rețeaua rutieră – Valori AM peak, vehicule fizice, anul 2015

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

De asemenea, pe bulevardele care mărginesc insula ce cuprinde terenul studiat, există transport în comun ce asigură accesul facil către amplasamentul viitorului centru comercial.



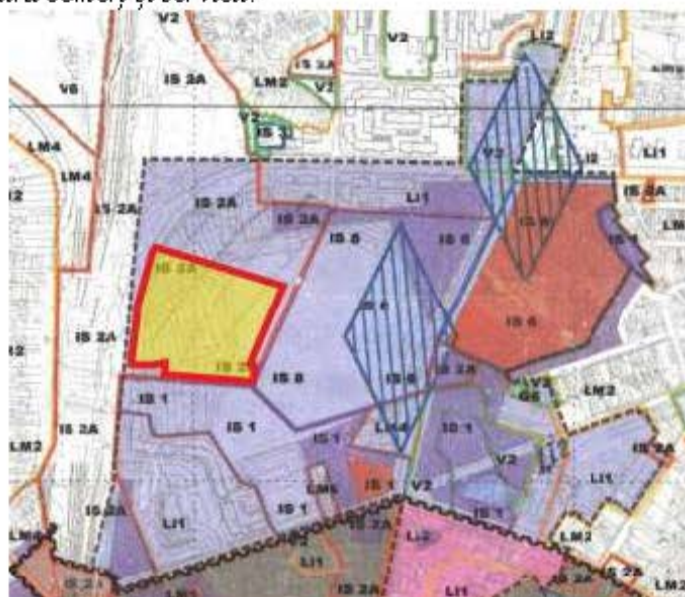
Figură 3-5 Traseele 1-4 și principalele stații aflate pe parcursul acestora (raza = 300 m)

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

### Încadrare funcțională:

**Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. – MUNICIPIUL GIURGIU** unitatea teritorială de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, și subzona **IS2A** - *subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii.*



Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent subzonelor C1a și IS2A sunt:

**C1a - subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric**

#### Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal (primărie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, spital, instituții de învățământ, centre culturale etc);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; - servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult, hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate; comerț cu amanuntul; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate
- se admit conversii ale locuințelor în alte funcțiuni și se admit completări cu funcțiuni complementare în subteran (comerț, servicii, recreere, parcaje)
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism;

#### Utilizări admise cu condiționări:

- se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă,
- se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasă putând fi realizate maxim două niveluri; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare etc)
- 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 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise;
- în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală, în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul LI1-LI2
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mică de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat potrivit legii.
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat potrivit legii.
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții care presupun un mare număr de utilizatori (necesită minim 50 locuri de parcare potrivit normelor de la capitolul 9 din cadrul titlului I) se va face pe baza unui PUZ care va include un studiu al influenței asupra circulației în zonă.
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

#### Înălțimea maximă admisibilă:

- 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 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

#### Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

#### Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

- CUT maxim = 4,0 mp. ADC/mp. teren

#### IS2a - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii

##### Utilizări admise:

- spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective și personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului, spații plantate
- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective
- pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii funcționale în alte funcțiuni admise sau admise cu condiții la capitolele respective
- 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

#### **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
- amplasarea de unități comerciale tip mic gros nu este permisă în zonele C1A și C2 și în vecinătatea funcțiunilor protejate
- amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona I2 sau pe baza unui PUZ în cadrul căruia să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat
- sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

#### **Înălțimea maximă admisibilă:**

- 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 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

#### **Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

- POT maxim = 60%.

#### **Coefficientul maxim de utilizare a terenului :**

- CUT maxim = 4,0 mp. ADC/mp. teren

#### **Infrastructura edilitară**

Zona dispune de infrastructură edilitară

Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de strategiile de dezvoltare a infrastructurii, conform avizelor și condiționărilor deținătorilor de utilități.

#### **Disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate în primul rând de faptul că aria este neconstituită, nestructurată din punct de vedere urbanistic, precum și de diferența foarte mare de țesut în cadrul insulei urbane din care face parte terenul. Tendințele de dezvoltare sunt evidente, dar deocamdată aleatorii, fără a ilustra o regulă generală urbană. Cele câteva intervenții sunt de tipul serviciilor comerciale, determinând astfel o tendință a zonei.

Zona este caracterizată de mixitate funcțională, cuprinzând atât structuri administrative municipale și supramunicipale, cât și dotări comerciale și locuire. Regimul de înălțime este variabil, de la clădiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje.

## Potențialul de dezvoltare

**Lucrarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – CENTRU COMERCIAL „AURORA MALL”, BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU” se referă la terenul în suprafață de 25423,00 mp cuprins în insula delimitată de Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul și Bulevardul CFR.**

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea de structurare spațial-urbană, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. – Municipiul Giurgiu”.

Pentru documentația în cauză au fost emise Certificatul de Urbanism nr. 307/26.06.2020 și Avizul de Oportunitate nr. 47812/14.09.2020.

## Obiective principale

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătățile

Necesitatea de structurare urbană a ariei studiate susține propunerea proiectului de față. Planul Urbanistic Zonal analizează posibilitatea de realizare a unui centru comercial pe terenul de la adresa Bulevardul București nr.57.

### 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

#### OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 25 423,00 mp și este liber de construcții.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui centru comercial de tip mall, cu parcare subterană și supraterană, zone pietonale, zone verzi, accese carosabile, panou publicitar și utilități.

Funcțiunea solicitată este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

#### REGIM FUNCȚIONAL

Amplasamentul se învecinează la **Sud** cu Centrul Militar Giurgiu, la **Nord** cu o zonă de supermarket (Lidl), la **Est** cu Inspectoratul de Jandarmi Județean Giurgiu, la **Vest** cu Bulevardul Mihai Viteazul.

Dimensiunea terenului, amplasarea acestuia precum și tendințele de dezvoltare ale zonei constituie argumente pentru edificarea imobilelor rezidențiale propuse, în condițiile specificate în regulament.

#### REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația PUZ în suprafață de 25 423,00 mp este proprietatea S.C. COMETEX S.R.L., conform actelor atașate prezentei documentații.

#### ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținători de utilități din zonă, respectiv Apa Service Giurgiu, Distrigaz Sud, E-Distribuție Muntenia, Telekom, Uzina Termoelectrica Production Giurgiu.

#### 4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

##### IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

Construirea unui centru comercial pe terenul studiat este susținută de nivelul ridicat de accesibilitate, demonstrat în capitolele anterioare. De asemenea, încadrarea urbanistică din PUG Municipiul Giurgiu permite dezvoltarea funcțiunii menționate.

Avantajele dezvoltării propuse constau în

- Structurarea urbană a zonei
- Animarea zonei în prezent foarte puțin accesată, în dezacord cu amplasarea centrală
- Accesul populației la o gamă largă de servicii de uz cotidian
- Crearea de locuri de muncă

##### IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (centrul comercial, amenajările incintei, etc).

Realizarea viitorului prospect al Bulevardului București (20 m) și a străzilor din cadrul insulei urbane din care face parte terenul studiat se vor face de către autoritatea publică, fiind proiecte publice prevăzute în cadrul unor documentații anterioare, și preluate în prezenta documentație.

##### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât motivată economic, dar și funcțional și spațial urban, într-o zonă centrală nestructurată urbanistic.

Situl studiat, prin poziția în oraș și caracterul zonei, se structurează ca oportunitate pentru dezvoltarea propusă, nu introduce noi activități în zonă, continuând tendința deja începută în vecinătățile imediate, și răspunde unei necesități urbane și economice în acord cu profilul specific al terenului și ariei analizate.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- \_poziția favorabilă în cadrul orașului – situarea în zona centrală, într-o zonă mixtă,
- \_funcțiunea ce se încadrează în prevederile urbanistice ale zonei, în acord cu valențele acestora;
- \_necesitatea de „umplere” a golului urban constituit în prezent de situl studiat, precum și de generarea unei direcții de structurare urbană a insulei;
- \_legătura facilă cu restul orașului.

De asemenea, proiectul propune realizarea unui spațiu public urban pe situl studiat, ce dorește a deveni o verigă în cadrul sistemului de spații publice ale zonei centrale.

ÎNTOCMIT,  
arh. Cristina Enache

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### CENTRU COMERCIAL „AURORA”

### BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57 GIURGIU

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CONȚINUT:

TITLUL 1	PRESCRIPȚII GENERALE
TITLUL 2	PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
TITLUL 3	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### TITLUL 1 PRESCRIPȚII GENERALE

Prezentul regulament se aplică terenului delimitat în cadrul documentației – respectiv insula urbană delimitată în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 47812/14.09.2020.

#### 01. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului Giurgiu, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu a fi efectuate până în anul 2020, în interiorul teritoriului administrativ al municipiului Giurgiu.

1.2. Pentru arealul delimitat ca zonă de reglementare în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 47812/14.09.2020, regulamentul are un caracter obligatoriu putând a fi emise autorizări directe.

#### 02. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezenta documentație se corelează cu prevederile PUG Municipiul Giurgiu.

#### 03. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu și le detaliază pentru parcela studiată și pentru aria de reglementare stabilită în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 47812/14.09.2020.

#### 04. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin situații speciale se înțelege:

- parcelările sau reparcelările (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim trei loturi destinate construirii);
- inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului, etc.);

4.2. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

4.3. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Giurgiu și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
- dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- condiții dificile de fundare;
- alte cazuri prevăzute în acte normative (Legea 350/ 2001 cu modificările ulterioare, etc.).



#### 4.4. Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii;
- modificarea altor prevederi stipulate în PUZ (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament, etc.) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și avizate conform legii.

### 05. 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.
- Pentru a fi construibilă o parcelă, suprafața minimă a acesteia este de 250mp.

### 06. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

- IS1 – Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;
- IS2A – Subzona de comerț servicii;
- IS2A\_C – Subzona centru comercial;
- IS8 – Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală.

### 07. OBSERVAȚII

7.1. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/1000 anexat.

7.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism completează și detaliază prevederile PUG Municipiului Giurgiu.

### 08. CIRCULAȚII

Aliniament:

În general aliniamentul este definit ca linia de separație între domeniul public și cel privat. În cazul special al Regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu prin aliniament se înțelege – aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle potrivit prospectelor stabilite prin norme și prin prezentul regulament pentru străzi.

### Depășirea aliniamentului

De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

- în cazul trotuarelor cu lățimi mai mari de 3m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere, etc.);
- în cadrul trotuarelor cu lățimi între 1,5m-3m se admit la parter rezalitări ale fațadelor situate pe aliniament de maxim 0,3m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, etc.); în cazul trotuarelor cu lățimi mai mici de 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
- balcoanele deschise sau închise vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limitele laterale ale parcelei cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la minim 3m peste cota trotuarului.

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUZ și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi, amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică.

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Terenurile grevate această servitute vor trece în domeniul public, funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere.

În cazul ansamblurilor private care propun înființarea de străzi private (deținute în proprietate și administrate în mod privat) reglementarea este similară – terenul rezervat circulației este grevat de o servitute urbanistică și aliniamentul împrejmuirilor este la limita zonei grevate.

## 09. PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, numai în afara circulațiilor publice. Adiacent circulațiilor publice se vor asigura parcaji publice pentru vizitatori.

Amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250m de amplasament este posibilă, prin excepție, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.

Utilizarea parcajelor publice se are în vedere de regulă în zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare.

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și locatari să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate. Aceeași recomandare este valabilă pentru cazurile în care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/ clienți.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.

Se recomandă amenajarea de parcaji pentru biciclete în zonele generatoare de fluxuri, cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de locuire colectivă.

### 09.1 Construcții administrative – birouri

a) câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată;

b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:

- un spor de 20% pentru vizitatori;

- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare;

- se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitară de urgență.

### 09.2. Construcții financiar – bancare

- a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată.
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 20% pentru clienți.
  - un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
  - se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitare de urgențe;
- c) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

### 09.3. Construcții comerciale

- a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți și locuri de staționare pentru alimentare, după cum urmează:
- pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată
    - \_ un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
    - \_ un loc de staționare mașină aprovizionare de tip autoutilitar;
  - pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată
    - \_ un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
    - \_ rampă aprovizionare separată de accesul public.
- b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.
- c) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va adăuga un supliment de 30% locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

### 09.4. Construcții culturale

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
  - pentru alte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 8 locuri în sală.

### 09.5. Construcții de învățământ

- a) grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori;
- b) pentru licee va fi prevăzut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 20% pentru vizitatori; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (și după caz, pentru elevii din alte forme de învățământ decât cel de zi) potrivit normei de la punctul c);
- c) pentru instituții de învățământ superior va fi prevăzut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice și 1 loc de parcare la 10 studenți;

### 09.5. Construcții de sănătate

- 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.

### 09.5. Construcții de locuințe

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

#### 09.6. Alte construcții

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### 10. SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE

- a) se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- b) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- c) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 20% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- d) parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- e) în zonele destinate realizării de circulații carosabile se vor realiza plantații de aliniament cu scopul de direcționa privirea și a îmbunătăți calitatea aerului, cu specii rezistente la poluare, secetă și îngheț și coroană de minim 4 m diametru. Distanța optimă dintre arbori, pentru plantarea aliniamentelor, este între 4 și 6 m, în funcție de dimensiunea coroanei arborelui.
- f) în zonele cu poluare ridicată datorată traficului intens se recomandă studierea soluțiilor de fațade verzi pentru o bună absorbție a noxelor.
- g) funcțiunile cu caracter public, administrativ, birouri, financiar bancar, cultural vor prevedea 10% din suprafața terenului liber pentru realizarea de spații publice amenajate peisagistic, destinate vizitatorilor, respectiv spații de tip seuar, grădină publică, piațetă, loc de joacă, etc.
- h) în cadrul locuințelor colective se vor amenaja grădini de incintă pentru locuitori pe o suprafață de minim 20% din totalul terenului. Pentru amenajarea acestor zone se vor folosi arbori înalți, arbuști și plante joase.
- i) se recomandă amenajarea unor grădini de față liniare, adiacente construcțiilor, cu rol decorativ și de îmbunătățire a calității aerului. Se pot folosi arbori singulari sau în grupuri, arbuști decorativi mereu verzi și cu colorit deosebit, ierburi decorative, suprafețe minerale decorative.

### 11. ZONE DE PROTECȚIE

11.1. Se constituie în zone de protecție pentru elemente antropice de tipul siturilor arheologice, monumentelor istorice și monumente de for public urban suprafețele cuprinse între limita de proprietate în care este amplasat monumentul și distanța legală minimă. Aceste distanțe sunt reglementate în funcție de recomandările studiilor istorice și arheologice și de prescripțiile instituite în Regulamentul de construire al Planului Urbanistic General (ținând cont de configurația străzilor și a parcelarului astfel încât în aceste zone să fie incluse proprietăți în totalitate) astfel:

- zone de protecție pentru monumente istorice – conform studiului istoric;
- zone de protecție pentru situri arheologice 100m;
- zone de protecție pentru monumente de for public urban 50m.

**11.2.** Se instituie o zonă de protecție de 100m în jurul unităților de învățământ pentru școlari și preșcolari, în interiorul căreia este interzisă amplasarea unităților de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice și alimente contraindicate minorilor.

**11.3.** Măsuri de protecție în zonele de risc natural:

**11.3.1.** Protecție la risc seismic geologic și hidrogeologic

La proiectarea clădirilor din municipiul Giurgiu precum și intervențiile la construcțiile existente se va ține seama de zonarea seismică.

Ținând seama de concluziile studiului geotehnic se vor lua următoarele măsuri:

- toate construcțiile se vor executa numai în baza unui studiu geotehnic;
- la proiectarea subsolurilor în zona de nord și nord-vest a orașului se va ține seama de nivelul apelor subterane;
- la proiectarea clădirilor – în special a celor multietajate – se va ține seama de riscurile geologice:
  - pământuri loessoide, sensibile la umezire, puternic compresibile;
  - existența în stratificație a nisipurilor fine care pot genera fenomene de lichefiere.

**11.3.2.** Protecția la inundații

Se interzice amplasarea construcțiilor de locuit principale (permanente) în zonele inundabile.

Amplasarea altor construcții de importanță redusă în zonele inundabile este permisă numai pe riscul beneficiarului și cu dovedirea de către acesta a luării în calcul la proiectare a riscului la inundații și elaborării unui plan de evacuare în caz de risc. Pentru reducerea pagubelor materiale, aceste clădiri se recomandă să fie executate fără subsol și cu nivelul parterului peste cota de inundabilitate.

Amplasarea construcțiilor de importanță normală în zonele inundabile se poate face numai după realizarea lucrărilor de protecție la inundații (îndiguiri, etc.).

Amplasarea construcțiilor din clasa I și II de importanță pe terenuri situate sub cota de inundabilitate este interzisă.

## **TITLUL 2 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de cativa parametri:

- (1) funcțiunile și activitățile dominante admise
- (2) modul de ocupare al terenului
- (3) înălțimea maximă admisă

### **IS – ZONELE DESTINATE INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL**

#### ***IS1 – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR***

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ***IS2A – SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII***

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ***IS2A C – SUBZONA CENTRU COMERCIAL***

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ***IS8 – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ DOTĂRIILOR ADMINISTRATIVE ȘI SOCIALE, ÎN ZONA CENTRALĂ***

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR  
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

## **2. PRESCRIPTII SPECIFICE**

### **A. ELEMENTE DE REGULAMENT**

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- structurarea funcțională a terenului;
- structurarea volumetrică prin raportarea la funcțiunile propuse și vecinătăți
- încadrarea în prevederile RLU PUG Municipiul Giurgiu

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru arealul de reglementare delimitat în Avizul de Oportunitate nr. 47812/14.09.2020 ce include care a generat prezentul P.U.Z., se propune următorul regulament, în conformitate cu prevederile RLU aferent PUG Municipiul Giurgiu:

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Prin prezenta documentație au fost preluate și corelate prevederile în ceea ce privește destinația funcțională, indicatorii urbanistici, reconfigurarea circulațiilor carosabile din PUG Municipiul Giurgiu.

**Planul Urbanistic Zonal reglementează construirea unui centru comercial la adresa menționată.**

Zona este compusă din următoarele subzone:

**IS1** – Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;

**IS2A** – Subzona de comerț, servicii;

**IS2A\_C** – Subzona centru comercial;

**IS8** – Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală și alte centre de cartier

#### **IS1 – SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de maxim 20 m. În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate 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.

#### **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: primărie, Consiliu județean, prefectura, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidența a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc.);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;

- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate.

Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/ incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

#### ARTICOLUL 2 - 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.

Se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente din gama IS1 care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- 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;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800 mp cu deschidere de 20 m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu rază de servire sau adresabilitate redusă.

Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

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 nu sunt servicii sau echipamente publice, 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 crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile publice 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  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

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 înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

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.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

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.

#### **ARTICOLUL 7 - 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 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4 m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

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.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**



Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

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 250 m.

Pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale.

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.

#### ARTICOLUL 10 - 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°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	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 <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x 3m =13m (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 sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi ținut 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 ale materialelor.

În zonele de protecție ale monumentelor construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii 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.

#### **ARTICOLUL 12 - 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 supraterane 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 spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Prezentul articol se va corela cu *capitolul 10 din Titlul 1 – Prescripții generale.*

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafață totală a terenului.

#### **ARTICOLUL 14 - 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 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m 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 și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 60%

Pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul maxim specificat mai sus.

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

## IS2A – SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII

### 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 continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20 m;

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 vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire;
  - sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
  - servicii sociale, colective și personale;
  - hoteluri;
  - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
  - parcaje la sol și multietajate;
  - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
  - spații închise destinate destinderii, sportului;
  - spații plantate;
  - activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

#### ARTICOLUL 2 - 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.

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

Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de unități comerciale de tip en-gros;
- 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;
- stații de alimentare cu carburanți
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30 m pentru funcțiuni cu raza de servire largă și 500 mp cu deschidere de 12 m pentru construcții situate în zonele protejate.

Construcțiile cu rază de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12 m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri.

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 6 m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, 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 crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

### ARTICOLUL 6 - 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 5 m; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 m 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 înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

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 5 m.

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.

Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10 m.

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.

#### ARTICOLUL 7 - 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 4 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4 m.

#### ARTICOLUL 8 - 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; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

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.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

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.

#### ARTICOLUL 10 - 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 caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	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 <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x3m = 13m (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 această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

#### ARTICOLUL 11 - 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 volumetrii și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii 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.

#### ARTICOLUL 12 - 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 supraterane 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 spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Prezentul articol se va corela cu *capitolul 10* din *Titlul 1 – Prescripții generale*.

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafață totală a terenului.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2 m.

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.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4mp ADC/ mp teren

## IS2A\_C – CENTRU COMERCIAL

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se referă la terenul ce a generat PUZ, în suprafață de 25 423 mp.

Zonă a construcțiilor cu clădiri de maxim 10 m înălțime, situată în zona centrală a municipiului;

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului;
- spații plantate;
- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;
- spații deschise pentru evenimente în aer liber – cinematograful în aer liber.

### ARTICOLUL 2 - 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.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- stații de alimentare cu carburanți
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Terenul are o suprafață de 25 423 mp, și formă neregulată.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări urbanistice vizate spre neschimbare, clădirile vor fi amplasate parțial pe aliniament.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform planșei de reglementări urbanistice vizate spre neschimbare.

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 2 m..

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5 m, cu respectarea condițiilor impuse în cadrul avizului MAPN.

### ARTICOLUL 7 - 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 4 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4 m.

### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela are acces carosabil direct din Bulevardul Mihai Viteazul.

Este propusă realizarea unui acces de serviciu de pe strada carosabilă propusă a se realiza conform prevederilor PUG Municipiul Giurgiu în limita sudică a terenului.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

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.

### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

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.

BILANT LOCURI DE PARCARE	
Suprafață construită	9575 mp
Suprafață desfășurată	26 275 mp
Suprafață spații de vânzare	9500 mp
Locuri de parcare pentru clienți	500
Locuri de parcare pentru angajați	20
Total locuri de parcare	520
S-au asigurat 520 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 12 locuri de parcare persoane cu handicap.	

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea propusă este de maxim 10 m, cu excepția construcțiilor de tip totem, panouri publicitare sau alte instalații și echipamente specifice.

#### ARTICOLUL 11 - 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 volumetrii și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne.

Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.

#### ARTICOLUL 12 - 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 supraterane 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 spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Prezentul articol se va corela cu *capitolul 10 din Titlul 1 – Prescripții generale.*

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafață totală a terenului.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMURI

Se recomandă separarea spre stradă cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2 m.

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.

#### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT propus = 41,1%

POT maxim = 42%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT propus = 1,11 mp ADC/ mp teren

CUT maxim = 1,2 mp ADC/ mp teren

BILANȚ DE SUPRAFEȚE				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 25 423.00 MP				
	CONFORM P.U.G.		PROPUNERE P.U.Z.	
	MP	%	MP	%
Zonă / Subzonă UTR	IS2a		IS2a	
Suprafață CONSTRUITĂ	15 253,80	60%	10 441,00	41,1%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	101 692,00		28 020,00	1,11
Suprafață SPAȚII PLANTATE			5 093,00	20%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE / PARCAJE LA SOL			9 889,00	38,9%
P.O.T. maxim		60%		42%
C.U.T. maxim		4,0		1,2
H maxim	20 m		10 m	S+P

#### ISS – SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ DOTĂRILOR ADMINISTRATIVE ȘI SOCIALE, ÎN ZONA CENTRALĂ

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4-8 niveluri situate în zona centrală a municipiului, pe terenul fostei unități militare, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); 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 vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal;
- unități de învățământ superior;
- unități de învățământ preșcolar și școlar;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- comerț cu amănuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- alte utilizări stabilite prin PUZ.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă.

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.

Se admit alte funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- 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;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafața minimă de 500 mp.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări urbanistice.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile publice 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  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unei documentații de urbanism PUD care va include desfășurări de fronturi și, studiu de altimetrie.

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.

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.

Prezentele norme se completează cu planșa de reglementări urbanistice.

## ARTICOLUL 7 - 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 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

## ARTICOLUL 8 - 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; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se faca printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

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.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

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.

## ARTICOLUL 10 - 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 caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	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 <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x3m = 13m (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	33	P+10 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

***Pentru clădirile foarte înalte se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.***

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 această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, 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 "elegantă".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor.

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 arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

## ARTICOLUL 12 - 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.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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 spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Prezentul articol se va corela cu *capitolul 10 din Titlul 1 – Prescripții generale.*

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:

- 20% pentru construcții administrative și de birouri;
- 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrare și parc organizat cu minim 10mp/ bolnav;
- 20% pentru hoteluri;
- 25% pentru locuințe;
- 25% pentru învățământ.

## ARTICOLUL 14 - 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.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus.

## TITLUL 3 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Planul Urbanistic Zonal preia prevederile Reglementărilor Urbanistice PUG Municipiul Giurgiu la nivelul sistemului de circulații.

Astfel, se prevede realizarea unor circulații carosabile în interiorul insulei urbane delimitate ca areal de reglementare, care relaționează principalele artere perimetrare existente, respectiv Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul și Bulevardul CFR.

Profilele propuse conform PUG Municipiul Giurgiu sunt de minim 11 m – compuse din carosabil 7 m (câte un fir pe sens) și trotuare de minim 2 m.

Viitoarele străzi vor asigura parcaje la sol publice, suplimentare față de necesitățile funcțiunilor ce se vor dezvolta ulterior.

Pentru realizarea sistemului de circulații carosabile, pietonale și parcajelor publice va fi necesar transferul suprafețelor aferente în domeniul public.

ÎNTOCMIT,  
arh. Cristina Enache