

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații Comerciale”, beneficiar Societatea Comercială KUANTUM S.R.L.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată la nr.6.691/24.02.2017;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizații, Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.6.698/24.02.2017;
- raportul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, ale Ghidului G.M.–010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General, actualizat, al Municipiului Giurgiu și Regulamentului Local de Urbanism, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2.701/2010 modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.835/2014.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.„c”, alin.(5), lit.„c” și art.45 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism necesar realizării obiectivului „SPAȚII COMERCIALE” conform proiectului nr.996/2016 din anexă, elaborat de S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L., pe terenul identificat prin nr. cadastral 30293, beneficiar S.C. KUANTUM S.R.L..

Art.2. La elaborarea proiectului pentru autorizația de construire se vor respecta reglementările din PUZ - proiect 996/2016, anexă la prezenta hotărâre, privind respectarea aliniamentelor și retragerilor propuse, respectarea regimului de înălțime propus, asigurarea obligatorie a utilităților, asigurarea parcarilor în interiorul proprietății, tratarea arhitecturală conform specificului investiției și funcțiunii propuse, ameliorarea microclimatului prin amenajarea spațiilor verzi plantate, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism necesar realizării obiectivului „SPAȚII COMERCIALE”, elaborat de S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L. conform proiectului nr.996/2016 din anexă, pentru terenul identificat prin nr. cadastral 30293, beneficiar S.C. KUANTUM SRL, este de 36 de luni de la data emiterii prezentei, cu condiția ca în acest interval beneficiarul să obțină autorizația de construire și să înceapă lucrările autorizate, în condițiile precizate anterior, valabilitatea prevederilor prezentului P.U.Z. se extinde pentru investiția autorizată care a început în perioada de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului municipiului Giurgiu, Arhitectului șef, Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și beneficiarului S.C. KUANTUM S.R.L., pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Dragomir Ion



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Roșu Petre

Giurgiu, 30 martie 2017

Nr. 76

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Nr. 6691 / 24.02.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

În vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații comerciale” în municipiul Giurgiu, pe terenul situat în bd.București (Mihai Viteazul) nr. 57A identificat prin nr. cad. 30293, beneficiar SC KUANTUM SRL, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații comerciale” pe un teren situat în Giurgiu, identificat prin nr. cadastral 30293, beneficiar SC KUANTUM SRL

Serviciul autorizații și documentații de urbanism va întocmi referatul de specialitate și va redacta proiectul de hotărâre pe care îl va susține în fața comisiei de urbanism.

PRIMAR,

Nicolae Barbu



RAPORT DE SPECIALITATE

I.TEMEIUL DE FAPT

Prin expunerea de motive nr.6691/24.02.2017 Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal necesar realizării obiectivului „Spații comerciale” pentru beneficiar SC KUANTUM SRL, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II.TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 44 din Legea nr. 215/2001 modificată, privind administrația publică locală, Serviciul autorizații și documentații de urbanism în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III.ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Spații comerciale” prin care a fost studiat terenul identificat prin nr. cadastral 30293.

Prin PUZ se propune reglementarea terenului proprietate SC KUANTUM SRL privind inserția unor funcțiuni de interes public (spații comerciale), asigurarea accesului în paralel cu studiul reorganizării zonale, structurarea posibilităților de echipare edilitară a zonei, enunțarea priorităților și a categoriilor de intervenție.

Suprafața zonei ce se va studia: 11526,53 mp, teren identificat prin nr. cadastral și carte funciară 30293, amplasamentul este plan cu formă neregulată.

Reglementari urbanistice aprobate conform PUG actualizat

Subzona C1A: centrul nou al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; zona construcțiilor cu cladiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20,0 m; În mod excepțional vor fi permise construcții cu înalțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: **IS, LI și LM, V2 și CC1**

Oportunitatea inserției unor cladiri cu regim de înălțime mai mare de 20 m și cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp se va studia în cadrul unui PUZ care va tine

seama de gradul de reprezentativitate al cladirilor propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

Subzona IS2A destinată construcțiilor pentru comerț și servicii, zona a construcțiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate în general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ care va include si un studiu de circulatie; prevederile prezentului capitol completeaza reglementarile, cuprinse la categoriile: C1A.

UTILIZĂRI ADMISE: spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective si personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii inchise destinate destinderii, sportului; spații plantate, activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective, pentru subzona C1A se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective; pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate; se admit completări cu funcțiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

Subzona IS 8 - subzona mixta destinata dotarilor administrative si sociale, in zona centrala, zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4-8 niveluri situate in zona centrala a municipiului, pe terenul fostei unitati militare, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul PUZ-ului zonei, care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente. Detalierea reglementarilor subzonei se va face prin PUZ

Zonificare funcțională propusă conform PUZ:

C1A- IS2A centrul nou al orașului, incluzînd centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; construcții pentru comerț și servicii;

Regimul de înălțime maxim propus conform PUZ: max. P+2E/parter tehnologic; Hmax cornișă=10m

Indicatori urbanistici (lot 1 și 3)

Procent de ocupare a terenului (POT) aprobat conform PUG actualizat

- POT maxim = 60 %

Procent de ocupare a terenului (POT) propus conform PUZ

- POT maxim = 60 %

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) aprobat conform PUG actualizat

- CUT maxim = 4 mp ADC /mp teren

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) propus conform PUZ

- CUT maxim = 1,8 mp ADC /mp teren

Indicatorii urbanistici maximi nu se modifică prin PUZ.

Drumul propus în PUZ va avea un profil egal cu al drumului existent (între bl. 610 și 611)

Informarea și consultarea publicului a fost realizată în procedura de evaluare de mediu, nefiind înregistrate comentarii, contestații din partea publicului și nu s-au înregistrat solicitări de consultare a documentației din partea acestuia.

În perioada de avizare a PUZ, au fost înregistrate unele nemulțumiri ale locatarilor legate nu de profilul investiției ci de accesul spre aceasta; întrucât prin corespondența purtată, după primirea punctului de vedere al proiectantului și implicit al beneficiarului comunicat locatarilor, conform căruia accesul existent nu va fi afectat, nemulțumirile au fost stinse.

Conform art.61 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, informarea și consultarea publicului se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. În acest caz sunt aplicabile prevederile Ordinului MDRT 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, modificat prin Ordinul MDRAP 835/2014.

IV.REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, ale Legii 50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor, ale Ghidului G.M.-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu și Regulamentului Local de Urbanism, ale Ordinului MDRT 2701/2010 modificat prin Ordinul MDRAP 835/2014.

V.CONCLUZII

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

ARHITECT SEF,

Ioana Cătălina Vărzaru



SEF SERVICIU,

Cornoiu Silvia



Ordinul de plată se va completa cu majuscule, corect și lizibil. / The form shall be filled in with capital letters, correctly and legibly.



ORDIN DE PLATĂ / PAYMENT ORDER

urgent*

Nr. / No.

Suma / Amount 890 00 LEI

PLĂTITOR / Payer VIRBANESIU PETRICA

IBAN / Payer's IBAN RO RZBR0000060009701023

BENEFICIAR / Beneficiary REGISTRUL CARBANISTILOR

IBAN / Beneficiary's IBAN RO RTTR1700207305000XXX

Bancă beneficiar / Beneficiary's bank TREZ - MUN BUCURESTI

Detalii de plată / Payment details Pkt NR. CAS - 302933, model 556/16

Kvantum - cif 1731422

Semnătura plătitorului / Payer's signature

Se va completa de către bancă / Shall be filled in by the Bank

Recepție / Reception 13 SEP 2016

Data debitării / Debiting date 13 SEP 2016

Semnătura și ștampila / Signature and stamp

Data emiterii / Issuing date 13 SEP 2016

Pentru plățile către Trezoreria Statului completați / For Treasury payments fill in the information:

Cod de identificare fiscală plătitor / Payer's tax code

Cod de identificare fiscală beneficiar / Beneficiary's tax code 17244352

Număr de evidență a plății / Payment's evidence number

Cod BIC bancă beneficiar / Beneficiary's bank BIC Code: TREZROBU

* transmitere cu prioritate față de plățile normale, în limitele de timp aferente plăților de mare valoare; comisionul suplimentar pentru urgență este afișat la sediile băncii, / priority transfer compared to normal payments, within cut-off-time associated to large value payments; the supplementary commission for urgent processing is posted in the bank's branches.

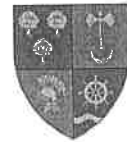
** ștampila se aplică numai plăților către Trezorerie. / stamp applicable only for Treasury payments.



ROMANIA

CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU

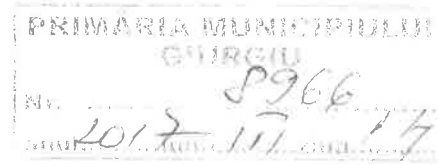
Giurgiu, Str. Bucuresti, nr.10, Judetul Giurgiu, cod postal: 080045
Tel.: (004) 0372462611, Fax: (004) 0372462651
E-mail: cjg@cigiurgiu.ro; Web: www.cjgiurgiu.ro



Arhitect șef

Nr. 2377 din 09.03.2017

Către,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București nr. 49 - 51

Giurgiu

rog verificare-URBANISM.
15.03.2017

Prin prezenta vă înaintăm Avizul Unic al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului conform prevederilor **Legii 350/2001**, republicată și actualizată la data de **27/12/2016**, solicitat pentru documentația de urbanism faza P.U.Z. „SPAȚII COMERCIALE” beneficiar S.C. KUANTUM S.R.L.

PREȘEDINTE,
Marian MINA



VICEPREȘEDINTE,

Lucian COROZEL

Șef serviciu,

Daniel POPESCU

Întocmit,

Gh. Florea

C. Mina

ROMÂNIA

Consiliul Județean Giurgiu

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism

Nr. 2377/08.03.2017

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU pentru SC KUANTUM SRL, cu domiciliul/sediul ²⁾ în județul Giurgiu, municipiul/orașul/comuna Giurgiu, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, str. Soarelui, nr. 7A, bl _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 2377 din 23.02.2017,

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZ

NR. 1/2377 din 08.03.2017

privind

PLANUL URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT

pentru

”SPAȚII COMERCIALE”

în intravilanul municipiului Giurgiu, nr. Cadastral 30293

Comisia tehnică de avizare a documentațiilor de urbanism constituită prin Hotărârea nr. 35 din 09.02.2017 a Consiliului Județean Giurgiu, analizând în ședința din data de 08.03.2017 documentația de urbanism fază P.U.Z., proiect nr. 996/2016 elaborată de SC 837 Atelier de Arhitectură S.R.L, beneficiar SC Kuantum S.R.L. în concordanță cu conținutul cadru de elaborare din ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat de MLPAT cu ordinul nr.176/N/16.08.2000,

Văzând, Certificatul de urbanism nr. 124/23.03.2016 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, avizul CTATU municipiului Giurgiu, avizul nr. 47249/2017 emis de SRI, avizul nr. 4278487/2017 emis de MAI, avizul nr. 315/2017 emis de MapM – SMjG, extras de carte funciară pentru informare nr. Cadastral 30293, aviz nr. 8080/2016 emis de Apa Service SA, avizul nr. 160202310/2016 emis de Enel Distribuție, avizul nr. 5552/2016 emis de SC Global Wenergy Production SA, avizul nr. 2022697/2016 emis de ISU Giurgiu, aviz nr. 27015/2016 emis de Inspectoratul de Poliție Giurgiu, decizia etapei de incadrare nr. 4050/2016 emisă de APM Giurgiu, avizul nr. 849/2016 emis de Wirom Gaz SA, avizul nr. 100/05/03/01/B/GR/530/129/2016 emis de Telekom România, avizul nr. 410/2016 emis de DSP Giurgiu, aviz de oportunitate nr. 27751/2016 emis de Primăria municipiului Giurgiu, studiul geotehnic elaborat de SC Gertrude SRL, studiu de însorire elaborat de SC 837 Atelier de Arhitectură S.R.L.

Avizează favorabil documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul local de Urbanism aferent pentru ”SPAȚII COMERCIALE” în intravilanul municipiului Giurgiu, nr. Cadastral 30293, beneficiar SC Kuantum S.R.L., în următoarele condiții:

- Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent, pentru care au fost obținute avizele/acordurile necesare conform legii și au fost achitate tarifele de exercitare a dreptului de semnătură de către specialiștii care au elaborat documentațiile, se vor aproba de către Consiliul Local al Municipiului Giurgiu potrivit cap. B, pct. 11, col. 3 din anexa nr. 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Autorizația de construire se va emite de Primarul municipiului Giurgiu, potrivit prevederilor art. 4, lit b), din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, în baza documentației P.A.C în concordanță cu avizele/acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism.

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

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



PREȘEDINTE COMISIE,

VICEPREȘEDINTE C.J. GIURGIU

Lucian Corozel

SECRETAR COMISIE,

Daniel Popescu

ROMANIA
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
COMISIA TEHNICA DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
CONSTITUITĂ CONFORM HCLM 368/2016
Nr. 46506/ 23.11.2016

Către,

SC KUANTUM SRL
Str. Soarelui Nr. 7A
Giurgiu

Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism întrunită la data de 23.11.2016, analizând documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Spații comerciale” elaborată de SC 837 Atelier de Arhitectura SRL pentru beneficiarul SC KUANTUM SRL pentru terenul situat în bd. București (Mihai Viteazul) Nr. 57A identificat prin nr. cadastral 30293, eliberează urmatorul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația de urbanism prezentată comisiei Plan Urbanistic Zonal „Spații comerciale” elaborată de SC 837 Atelier de Arhitectura SRL pentru beneficiarul SC KUANTUM SRL, fără condiții.

Avizul a fost emis conform procesului verbal nr. 46371/23.11.2016.

PRESEDINTE CTATU,

P R I M A R,

Nicolae Barbu



ARHITECT SEF,

Ioana Cătălina Vărzaru

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ioana Cătălina Vărzaru', written over a horizontal line.

SECRETAR CTATU,

Cornoiu Silvia

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cornoiu Silvia', written over a horizontal line.



2216341

Carte Funciară Nr. 30293 Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	40570
Ziua	06
Luna	09
Anul	2016

02.09
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului**TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Giurgiu, Bdul Bucuresti, Nr. 57A, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30293	Din acte: 11.526 Masurata: 11.526	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34646 / 23/11/2009	
Dezmembrare nr. 625/2008, din emis de BNP Ciobanu Victor (Acord Primaria Giurgiu nr. 5928/2008, Acord SC ELECTRONICA SA nr. 21/2008);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC KUANTUM SRL, - cu sediul in Giurgiu, str. Soarelui, nr. 7 A <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30232/Giurgiu, inscrisa prin inchierea nr. 10192 din 05-MAR-08;</i>
Adresa nr. 9294/2009, din emis de CLM - DGSPGC Giurgiu;	
B3	Se noteaza schimbarea adresei postale din str. Bucuresti, nr. 57 in B-dul Bucuresti, nr. 57 A. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30232/Giurgiu, inscrisa prin inchierea nr. 25368 din 03-SEP-09;</i>
20703 / 04/05/2016	
Act Administrativ nr. 19586, din 25/04/2016 emis de OCPI GIURGIU - SERVICIUL CADASTRU;	
B4	se noteaza referatul de admitere dezmembrare imobil

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	126.345
7	8	45.911
8	9	23.897
9	10	15.476
10	11	57.639
11	12	43.91
12	13	16.427
13	1	35.696

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.365964/06-09-2016 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

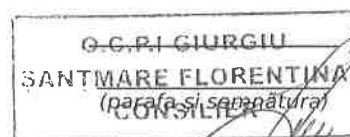
Data soluționării,
07-09-2016

Data eliberării,
12.09.2016

Asistent Registrator,
Bonteanu Mariana

(parafa și semnătura)

Referent,



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTITIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL GIURGIU

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: **KUANTUM S.R.L.**

Sediul social: **GIURGIU, Str. Soarelui, Nr. 7A, Județul Giurgiu**

Activitatea principală: **Activități de servicii anexe agriculturii; grădinărit peisagistic (arhitectura peisageră) - 0141**

Cod Unic de Înregistrare: **17531422** din data de: **27.04.2005**

Atribut fiscal: R din data de: **29-04-2005**
Nr. de ordine în registrul **J52/239/26.04.2005**
Data eliberării: **29-04-2005**

Seria B Nr. **0592315**

DIRECTOR

Iulian Alexandridi



ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa SC "KUANTUM" SRL, cu sediul în mun. Giurgiu, str. Soarelui, nr. 7A, județul Giurgiu, înmătricolată, sub nr. J52/239/26.04.2005 la ORC de pe lângă Tribunalul Giurgiu, având CUI: 17531422, reprezentată de administrator, *VÎRBĂNESCU PETRICĂ*, domiciliat în mun. Giurgiu, str. Soarelui, nr. 7A, județul Giurgiu, în calitate de proprietară a terenului intravilan curți construcții în suprafață de 18.530 (optsprezece mii cincisutetreizeci) mp, situat în mun. Giurgiu, bld. București, nr. 57A, județul Giurgiu, înscris în CF nr. 30232 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 5577) a localității Giurgiu, având număr cadastral al bunului imobil 5172, dobândit prin cumpărare conform contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 3021/31.10.2007 de B.N.P. Asociați Raluca Herbay și Raluca Draga Baldan- notar public Raluca Herby și actului de dezmembrare aut. sub nr. 625/2008.03.05 de BNP Ciobanu Victor, în baza hotărârii nr. 5 din 10.11.2009 a Adunării Generale Extraordinare a Asociaților SC "KUANTUM" SRL, am hotărât următoarele:

I. În baza avizului din data de 16.11.2009 al OCPI Giurgiu, parcela cu număr cadastral nedefinitiv 5172, o dezmembrez astfel:

- **Lotul nr. 1.** compus din parcela cu număr cadastral nou 30292, constând din teren intravilan curți construcții în suprafață de 7004 (șaptemii patru) mp, situat în mun. Giurgiu, bld. București, nr. 57A, județul Giurgiu, învecinat la N cu C.J. Giurgiu și Ansamblu de locuințe, la E cu SC Kuantum, la S cu SC Kuantum, la V cu Bld. Mihai Viteazul, înscris în CF nr. 30232 a localității Giurgiu.

- **Lotul nr. 2.** compus din parcela cu număr cadastral nou 30293, constând din teren intravilan curți construcții în suprafață de 11.526 (unsprezece mii cinci sute douăzeci și șase) mp, situat în mun. Giurgiu, bld. București, nr. 57A, județul Giurgiu, învecinat la N cu Ansamblu locuințe, la E cu Primărie, la S cu C.J.J. Giurgiu și SC. Kuantum, la V cu SC. Kuantum, înscris în CF nr. 30232 a localității Giurgiu.

Fac această dezmembrare conform schițelor de dezmembrare anexate și vizate de OCPI Giurgiu, a certificatului de atestare fiscală nr. 9768/17.11.2009 emis de Consiliul Local al mun. Giurgiu-DITL și certificatului de urbanism nr. 584/18.11.2009 eliberat de Primăria mun. Giurgiu, care fac parte integrantă din prezentul act și în conformitate cu care se vor face înscrieri în evidențele de carte funciară.

Actul s-a întocmit în baza extrasului de Carte funciară nr.34078/18.11.2009 emis de OCPI Giurgiu și a actului de proprietate, toate acestea fiind anexe ale prezentului înscris.

Intabularea dreptului de proprietate se va face prin diligențele biroului notarial în termenul legal.

Tehnoredactat și procesat în 8 exemplare, la sediul Biroului Notarului Public- CIOBANU VICTOR în Giurgiu, str. Portului nr. 14, astăzi 20.11.2009.

Semnătura



URMEAZĂ ÎN CONTINUARE
LEGALIZAREA



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL CIOBANU VICTOR
Licența de funcționare nr. 3106/2714/17.12.2013
Sediul: mun. Giurgiu, str. Episcopiei, nr. 14
județul Giurgiu

h330
ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE DIN ARHIVĂ NR. _____
(valabilă 6(șase) luni de la data emiterii, conform art.150, pct.6 din legea 36/1995 republicată)

Anul 2016 luna 09 ziua 12

Ciobanu Victor notar public, legalizez această copie conformă cu
înscrisul din arhivă fără particularități care are 2 pagini, colationat de
secretarul M. Călbășan
S-a perceput onorariul de 30 lei cu chitanța nr. 13452/16

COLATIONAT
SECRETAR



ROMÂNIA
Județul Giurgiu
Primăria municipiului Giurgiu
Nr. 11830 din 23.03. 2016

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 124 din 23.03. 2016

În scopul: Construire spații comerciale

Ca urmare a cererii adresate de SC KUANTUM SRL reprezentată prin Vîrbănescu Petrică în calitate de administrator cu sediul în județul Giurgiu municipiul/orașul/comuna ..Giurgiu....., satul, sectorul, cod poștal str...Soarelui, nr...7A., bl....., sc....., et....., ap., telefon/fax., e-mail, înregistrată la nr.11830 din 21.03.2016,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul .Giurgiu....., municipiul/orașul/comuna Giurgiu....., satul....., sectorul....., cod poștal, bd. Mihai Viteazul nr. 57A bl., sc. et., ap., sau identificat prin*3) ..plan de situație, carte funciară și nr. cadastral 30293

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009 , faza PUG actualizat aprobată prin hotărârea Consiliului Local al municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011 ,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

-teren aparținând domeniului privat al persoanelor juridice conform act de dezmembrare nr. 625/2008, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

-nu este situat în zonă protejată

- nu este grevat de servitute

2. REGIMUL ECONOMIC:

Teren situat în zona "A" conform HCLM nr.173/2007

Folosința actuală și destinația: curți-construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat terenul se află în unitatea teritorială de referință IS2A-subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii (insertii în subzona centrală C1A: POT maxim = 60 %, CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren)subzona C1A, subzona centrului nou conturat al orașului (POT maxim = 60 %, CUT maxim = 4,0 mp ADC /mp teren pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentul) În cazul construcțiilor cu suprafața utilă între 500 și 1000 mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD; În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație Subzona IS 8 – subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală (POT maxim = 60 %, CUT maxim = 4,0 mp ADC /mp teren pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentul)

UTILIZĂRI ADMISE: spații comerciale și de servicii cu raza 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; comerț cu amănuntul; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului, spații plantate, activități manufacturiere, expunerea și desfășurarea produselor respective,

- pentru subzona C1A se admit conversii funcționale în alte funcțiuni admise sau admise cu condiții la capitolele respective

- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și cladiri multifuncționale care includ servicii;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI: pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile 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 lip mic gros nu este permisă în subzona C1A

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitari de materiale refolosibile; 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 institutiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la utilizări admise sau admise cu condiționări; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

(avize pentru amplasament și racorduri):

alimentare cu apă (amplasament și racordare)

gaze naturale

Alle avize/acorduri

canalizare (amplasament și racordare)

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

aviz SC ADPP SA

alimentare cu energie termică

transport urban

evacuare deșeuri inerte

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

Avizul I.J.P.-serviciul rutier

Aviz S.A.M.S.U.P.-PMG pentru lucrări pe domeniul public (amenajare accese din drumuri publice, racorduri la rețele utilitati)

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

PUD pentru suprafață utilă între 500 mp și 1000 mp sau după caz PUZ pentru suprafața utilă mai mare de 1000 mp, conform precizărilor de la regimul tehnic, extrase din RLU

Studiu geotehnic

Studiu de însorire dacă nu sunt îndeplinite condițiile precizate la art.3 din Ord. 119/2014

Verificator proiect conform Legii 10/1995 și HG 925/1995

Acordul autentificat al vecinilor conform precizărilor din regimul tehnic dacă nu se respectă distanțele față de limitele separative de proprietate precizate în regimul tehnic sau cele obligatorii

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

-taxa pentru emiterea autorizației de construire

-taxa pentru timbru de arhitectura

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

BARBU NICOLAE

SECRETAR,

ROȘU PETRE

ARHITECT SEF,

ANNE-MARIE GACICHEVICI

SEF SERVICIU,

CORNOIU SILVIA

Achitat taxa de : 120,00 lei, conform Chitanței nr. 0004208 din 21.03.2016

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU



B-dul București, nr. 49-51, 080044
Tel. 004 0246 211627 ; 215631;
Mobil 004 0372 735333;
Fax 004 0246 215405;
www.primaria-giurgiu.ro
E-mail: primar@primaria-giurgiu.ro

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

SIMTEX-OC
ISO 9001 REGISTERED C.1562.1
ISO 14001 REGISTERED M.166.1

SERVICIUL AUTORIZATII SI DOCUMENTATII DE URBANISM

Nr 27757/108.08.2016

AVIZ DE OPORTUNITATE pentru elaborarea documentației

Plan Urbanistic Zonal pentru construire „Spații comerciale” pe un teren situat în Giurgiu, bd. Bucuresti nr. 57A, beneficiar SC KUANTUM SRL,

În conformitate cu prevederile art.32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ DE OPORTUNITATE

Cu respectarea următoarelor condiții:

1.Amplasament:

-Suprafața zonei ce se va studia: 11526,53 mp, teren identificat prin nr. cadastral și carte funciară 30293

-Descriere: amplasamentul este plan cu formă neregulată

2.Limita perimetrului ce se va studia:

-N- teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu (alșei, zonă verde) adiacente bl.610 și 611 din bd. Mihai Viteazul

-S- teren aflat în proprietatea persoanelor juridice și teren aflat în proprietatea statului (Jandarmerie)

-E- teren aflat în proprietatea persoanelor juridice (Supermarket LIDL)

-V-teren aflat în proprietatea statului (Jandarmerie), teren aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu, teren aflat în domeniul public al județului Giurgiu și administrarea Consiliului Local Giurgiu

3.Zona funcțională - reglementari urbanistice aprobate conform PUG actualizat

3.1.Subzona C1A

- centrul nou al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; zona construcțiilor cu cladiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20,0 m; În mod excepțional vor fi permise construcții cu înalțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiilor, cuprinse la categoriile: IS, LI și LM, V2 și CC1

Oportunitatea inserției unor cladiri cu regim de înălțime mai mare de 20 m și cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al cladirilor propuse, de caracteristicile

de invatamant pentru minori; Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele precedente; lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri** pentru functiuni cu raza de servire larga. Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri** in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), și de minim **15.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10 metri**; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri se ;

- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim **12.00 metri** pe străzi de categoria I si a II-a și de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **6,00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și sa prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel puțin **2,50 m** (daca din calcul nu rezulta mai mult);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim **20.00 metri** de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;

- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se

La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

- 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 metri;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, dupa care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între strazi cu lațimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; daca diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minima egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția sa nu rămăna vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi tine seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate 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 "coerența" și "eleganța";

- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale

- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei și finisaje moderne

- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.

- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente

Detalierea reglementarilor subzonei se va face prin PUZ

UTILIZĂRI ADMISE: instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal în zona C1, unitati de invatamant superior – în zona C1, unitati de invatamant prescolar și scolar, sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lacașuri de cult; hoteluri; **restaurante**, baruri, **cofetarii**, **cafenele** etc; parcaje la sol și multietajate; **comert cu amanuntul**; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate, alte utilizari stabilite prin PUZ

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zona;

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse în clasa I de importanta și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006

- se admit alte funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora; stații de întreținere auto; curățătorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele anterioare, lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se stabilesc prin PUZ

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT- se stabilesc prin PUZ

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri; retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din inaltime in baza PUZ-ului care va include desfasurari de fronturi și, studiu de altimetrie

- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanța de maxim **20.00** metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre

ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA 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 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- 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 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri 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 strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri 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 strazile laterale conform aliniatului anterior;

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 strazilor 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 "eleganță";

- 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.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-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

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 24,00	20	P+4 (la înalțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

Regimul de înălțime maxim propus conform PUZ: max. P+2E/partener tehnologic; Hmax cornișă=10m

6.Indicatori urbanistici (lot 1 și 3)

Procent de ocupare a terenului (POT) aprobat conform PUG actualizat

- POT maxim = 60 %

Procent de ocupare a terenului (POT) propus conform PUZ

- POT maxim = 60 %

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) aprobat conform PUG actualizat

- CUT maxim = 4 mp ADC /mp teren

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) propus conform PUZ

- CUT maxim = 1,8 mp ADC /mp teren

Indicatorii urbanistici maximi nu se modifică prin PUZ.

7.Regim de aliniere ce se va respecta în PUZ

-retragere față de aliniament-propus 4,5 m pentru pastrarea aliniamentului existent

-retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

-retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

8.Dotări de interes public

Drum acces

- profil drum (lot2) conform PUG actualizat:

Minim- 12 m (2 trotuare 1,50-3,00 m; 2 benzi carosabile de 3,00 m)

Maxim-16 m (2 trotuare 1,50-3,00 m; 2 benzi carosabile de 3,50 m, 2 zone verzi de 1,50 m)

Drumul propus în PUZ va avea un profil egal cu al drumului existent (între bl. 610 și 611)

- spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintei, minim 5 %:

- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înalțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

13.Parcaje

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
 - 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 metri;
 - 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.
- numărul locurilor de parcare se stabilește astfel:

Construcții comerciale

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafața construită desfășurată;

- un loc de parcare la 25 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafața construită desfășurată.

b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafața construită desfășurată.

c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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.

14.Alte reglementări obligatorii:

- se vor respecta orice alte condiții impuse prin avizele obținute

15.Planul de situație al terenului ce va fi studiat este delimitat conform anexei la prezentul aviz

16. Avizare PUZ

Conform Ordin 176/N/2000 (avize de amplasament emise de administratorii de rețele: apă, canalizare pluvială și menajeră, energie electrică, avize emise de instituțiile deconcentrate ale statului reprezentate în teritoriu: mediu, securitate la incendiu

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/avize legale: studiu geotehnic, studiu de circulație, studiu de însorire, acordul autentificat al vecinilor conform art. 27 alin.(1), litera "c" și alin.(3) din Ordinul 839/2009.

17.Condiții de elaborare

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

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid)
 - memoriu de prezentare
 - regulament local de urbanism
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid)
 - plan de încadrare în localitate

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„VLAȘCA” AL JUDEȚULUI GIURGIU

Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 2022697
Din 30.09.2016
Giurgiu



CĂTRE,

S.C. KUANTUM S.R.L.

În urma cererii dumneavoastră din 29.09.2016, înregistrată cu nr. 2024605/29.09.2016 referitoare la obținerea avizului de securitate la incendiu pentru „CENTRU COMERCIAL – faza PUZ”, amplasat în județul Giurgiu, mun. Giurgiu, bd. Mihai Viteazu, nr. 57A, vă informez că în conformitate cu prevederile art. 30 din Legea nr. 307/12.07.2006 și art. 1, din H.G. nr. 571/2016, în cazul prezentat de dumneavoastră, la faza P.U.Z. nu este necesară obținerea avizului de securitate la incendiu.

Întrucât construcția ce va fi amplasată pe acest teren se încadrează în prevederile anexei nr. 1, pct. II, litera a) din H.G. nr. 571/2016, **autorizația de construire nu se va emite fără obținerea de la instituția noastră a avizului de securitate la incendiu pe baza documentelor prevăzute în anexa nr. 2, pct. 1 din O.M.A.I. nr. 129/2016.**

Neridicarea documentelor depuse în termen de 6 luni de la data emiterii, se vor archiva potrivit reglementărilor în vigoare, fiind necesară reluarea procesului de avizare și autorizare.

Prezentul document are valabilitate doar pentru faza P.U.Z. și nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu.

Cu deosebită stimă,



ing. APOSTOL EMIL

1/1

NESECRET

Mun. Giurgiu, str. Dorobanți, nr. 19

Tel: 0246215150; Fax: 0246219149, e-mail: inspectorat@isugiurgiu.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE AL JUD. GIURGIU
Nr. 27015/02.09.2016

Catre

S.C. KUANTUM S.R.L.
Mun. Giurgiu, str. Soarelui, nr. 7A, jud. Giurgiu

Urmare adresei dumneavoastra din data de 24.08.2016, inregistrata la I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier cu numarul de mai sus, completare la documentatia inaintata la data de 10.08.2016, prin care solicitati acordul politiei rutiere pentru obiectivul “*Centru Comercial - faza PUZ*”, amplasat in mun. Giurgiu, bd. Mihai Viteazu, nr. 57A, in urma analizei documentatiei depuse va comunicam ca avizam favorabil solicitarea, in urmatoarele conditii:

- profilul drumului de acces catre obiectiv (Prelungirea Dudului) va fi: doua benzi de circulatie cu latime de minim 3,5 metri fiecare si doua trotuare cu latime de minim 2 metri fiecare;

- pentru faza P.A.C., politia rutiera va elibera avizul de acces numai daca drumul de legatura (Prelungirea Dudului) va fi realizat conform profilului transversal din P.U.Z. aprobat, conform legii ;

- Politia rutiera va elibera avizul pentru faza P.A.C. decat daca drumul de legatura intre obiectiv si bd. Mihai Viteazu (Prelungirea Dudului) va fi modernizat (atat partea carosabila cat si trotuarele) prin asfaltare, cu aceiasi structura rutiera ca a bd. Mihai Viteazu. In acest sens, la faza P.A.C., beneficiarul va prezenta certificatul de urbanism care sa cuprinda aceste aspecte.

- prezentul acord nu este valabil pentru inceperea lucrarilor de amenajare a accesului, fiind valabil decat pentru faza P.U.Z..

SEFUL I.P.J. GIURGIU

Comisar șef de poliție

TACHE VASILE



Nr. inregistrare **160202310 / 23.05.2016**
Giurgiu, Str.Dr. Ing. Marin D. Dracea, Nr.2
Tel. 0246 205702 Fax. 0246 205702

Spre stiinta

CATRE
KUANTUM SRL

adresa: **STRADA Soarelui, Nr. 7A, Loc. GIURGIU, Jud. GIURGIU**

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **160202310 / 23.05.2016** pentru obiectivul **In scopul : Construire spatii comerciale** de la adresa: **BULEVARDUL Mihai Viteazul, Nr. 57A, Loc. GIURGIU, Jud. GIURGIU** . **Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat in vederea obtinerii PUZ.**

In urma analizei documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 160202310 / 02.06.2016
fara / cu urmatoarele conditii:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea urmatoarelor conditii: * **Nu este cazul.**
- Traseele retelelor electrice din planșa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant) **UO MTJT GIURGIU** asigura asistenta tehnica suplimentara **Nu este cazul.** **
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea **UO MTJT GIURGIU** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **Nu este cazul.** **
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la **UO MTJT GIURGIU** aviz tehnic de racordare **

Informatii privind alimentarea cu energie electrica:

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie.....

DA

NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă

DA

NU

Informatiile de la pct. 1 si 2 sunt orientative. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul Fisei de solutie sau Studiului de Solutie, in cazul in care sunt necesare lucrari in 110KV, MT sau extindere de retele in JT.

La depunerea documentatiei in vederea obtinerii autorizatiei de construire a obiectivului, proiectantul general va mentiona solicitarea obtinerii sau nu a autorizatiei de construire pentru instalatia de alimentare cu energie electrica.

Legenda:

* 1. pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie "Nu este cazul"

* 2. pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei



**OPERATOR REGIONAL
APA SERVICE S.A.**

Giurgiu - Str. Uzinei, Nr. 2
C.U.I. RO 22131317 R.C. J52/493/2007
Banca: B.R.D. Suc. Giurgiu RO92BRDE190SV08081061900
TREZORERIA Giurgiu RO84TREZ3215069XXX002460

APA Service
GIURGIU



RINA este Membru al Federatiei CISR

RINA SIMTEX
ORGANIZATIILE DE CERTIFICARE

ISO 9001 - ISO 14001
Sistem de Management



Nr.: 8081 / 05.07.2016

CATRE,

S.C. KUANTUM S.R.L.

Administrator VIRBANESCU PETRICA

Referitor la solicitarea dumneavoastra privind avizul pentru obiectivul: Centru Comercial – faza PUZ, situat in mun. Giurgiu, Bdul Mihai Viteazul ,nr.57A, va comunicam ca amplasamentul propus nu este afectat de retele tehnico-edilitare.

Mentionam ca pe alea de acces din spatele blocului 610 se afla bransamentul S.C. LIDL DISCOUNT S.R.L. GIURGIU.

Pentru racordarea la utilitati ,bransarea se poate realiza in reseaua publica de apa situata pe alea dintre blocurile 610 si 611 – camin existent, iar racordarea se poate realiza in reseaua de canalizare menajera existenta in spatiul verde adiacent bloc 610.

Pentru obtinerea AVIZULUI DEFINITIV dumneavoastra trebuie sa depuneti 2(doua)exemplare proiect de executie al bransamentului si racordului,intocmit de un proiectant autorizat si care trebuie sa contina memoriu justificativ si breviar de calcul pentru debitele solicitate,vedere in plan la scara 1:500 cu pozitia bransamentului si racordului cu cote, precum si sectiunile longitudinala si transversala la scara 1:500 pentru lungimi si 1:200 pentru inaltimi, cu cote.

Director Tehnic,
ing. Naira Violeta Mihaela



Sef Serviciu Tehnic,
ing. Castravete Florinel

Fls

Intocmit
sing. Dumitru Elena

Dumitru

SC GLOBAL ENERGY PRODUCTION SA
În insolvență, in insolvency, en procedure collective
România, Giurgiu, șos. Sloboziei 194, Cod poștal 080334
Cod fiscal 28423620, Reg. Com. J52/283/2011
Tel.: 0769 060 259/260, Fax : 0246 216 665

S.C. GLOBAL ENERGY PRODUCTION SA	
INTRARE	NR. 5552
IEȘIRE	
ZIUA 16	LUNA 06 ANUL 2016

Către,
Vîrbănescu Petrică
Administrator SC KUANTUM SRL

Referitor la adresa dvs. înregistrată la SC GEP SA cu nr.4786/23.05.2016 prin care solicitați aviz de amplasament pentru obținerea autorizației de construire la obiectivul **“CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE ” str. Mihai Viteazul nr.57A** conf. Certificat de Urbanism nr.124/23.03.2016, vă informăm că în zona menționată de dvs nu sunt rețele de transport/distribuție agent termic.

GEP acordă **AVIZ FAVORABIL** pentru execuția lucrării.

DIRECTOR,
Ing. Căpraga Cornel Sorin



Șef S.T.M.S.M.,
Sing. Stoian Costel

Către,

S.C. GLOBAL ENERGY PRODUCTION SA	
INTRARE	NR. 5553
IEȘIRE	
ZIUA 16	LUNA 06 ANUL 2016

Domnul Vîrbănescu Petrică

SC KUANTUM SRL
Giurgiu, str. Soarelui nr. 7A

Referitor la cererea dvs. nr. 4786/23.05.2016 prin care solicitati aviz de principiu privind posibilitatea racordarii la rețeaua de termoficare a obiectivului „Centru Comercial” amplasat in municipiul Giurgiu, str. Mihai Viteazul nr. 57A va comunicam ca avizul este favorabil.

Racordarea la sistemul de alimentare centralizata cu energie termica se poate face dupa obtinerea **avizului tehnic de racordare**.

Instalatia interioara de incalzire va fi racordata printr-un bransament termic separat, cu contorizare proprie a consumului de energie termica la punctul de racord. Contorul va fi cu ultrasunete, tip Kamstrup, dimensionat in functie de sarcina termica instalata.

Pentru eliberarea avizului tehnic de racordare trebuie sa depuneti la SC Global Energy Production SA urmatoarele:

- Documentatie tehnica pentru obtinerea avizului de racordare care trebuie sa cuprinda:
 - proiectul instalatiei interioare si exterioare de incalzire (ce va include si montarea contorului de energie termica);
 - punctul de delimitare a instalatiilor;
 - parametri agentului termic;
 - calculul necesarului de energie termica pentru incalzire si preparare apa calda de consum (daca este cazul) si puterea termica in regimurile caracteristice;
 - energia termica necesara pe luna si pe an, pe moduri de utilizare;
 - cerinte privind siguranta in alimentare.
- Copie dupa actul de proprietate al spatiului ce urmeaza sa fie racordat;
- Copie dupa Certificatul de inregistrare ORC;
- Copie dupa actul de identitate al proprietarului/administratorului;
- Dovada achitarii taxei de avizare proiect racordare.

Dupa obtinerea avizului de racordare se poate trece la executia lucrarilor specificate in proiectul tehnic.

Termenul de emitere al avizului la documentatia depusa este de 30 zile lucratoare din momentul in care documentatia tehnica aferenta cererii de racordare este completa.

Director General
ing. Cepraga Cornel Sorin



Serviciul tehnic
sing. Crangea Stefan



MINISTERUL SANATATII

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI

GIURGIU

Giurgiu, Sos.Bucuresti, nr.82; Tel.0246/214176; Fax.0246/217251; e-mail:secretariat@dspgr.ro; www.dspgiurgiu.ro

NOTIFICARE

Nr. 410 / data eliberarii: 31/05/2016

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 251/16.03.2012 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 1030/20.08.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei si in urma studierii documentatiei inregistrata la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU sub nr. 535 din 23/05/2016, emite

notificarea privind respectarea legalitatii referitoare la normele de igiena si sanatate publica,

Pentru obiectivul:
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE

Situat in: judetul GIURGIU, localitate GIURGIU, strada MIHAI VITEAZU, nr. 57 A, bloc -, scara -, etaj -, apartament -

Solicitata de: SC KUANTUM SRL REPR. PRIN ADM. VIRBANESCU PETRICA

Adresa: GIURGIU, STR. SOARELUI, NR. 7 A

CNP: -

Nr. Registru Comertului: J52/239/2005

Cod fiscal: 17531422

Avand profilul de activitate: COMERT

Referat nr.: 418 / 31/05/2016

Intocmit de: ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA - TARARA MINCU

Cu clauzele: Respectarea prevederilor Ordinului M.S. nr. 119/2014 si a Ordinului M.S. nr. 976/1998;



Intocmit document
CONSILIER SUPERIOR
LOLOIU PETRONELA

Intocmit referat,
ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA
TARARA MINCU



TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA

Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J12/2339/1997
CIF:RO427320

Directia Tehnologie si Informatie Romania
Directia Operatiuni si Sisteme Romania
Compartiment Inventarierea Resurselor

Info: Georgeta Giontaru
Tel : 0248 / 222488 ; Fax : 0247/312710

30.mai.2016
Nr.100/05/03/01/B/GR/530/129

Catre ,

SC KUANTUM SRL

SUBIECT 

AVIZ DE PRINCIPIU

Ca raspuns la adresa inregistrata la noi sub 10/1520 din 23.05.2016 prin care solicitati avizul de principiu pentru lucrarile prevazute in proiectul : „ **PUZ- Construire Spatii Comerciale in b-dul Mihai Viteazul , nr.57A , municipiul Giurgiu , judetul Giurgiu** ”,
va facem cunoscut ca:

AVIZAM FAVORABIL

Coexistenta obiectivelor propuse cu instalatiile de telecomunicatii conform legislatiilor in vigoare .

Conectarea obiectivelor noi la rețeaua de telecomunicatii se face prin comanda ferma catre Telekom .

Lucrarile de modernizare si dezvoltare a instalatiilor de telecomunicatii se vor executa conform proiectelor de investitii ale TELEKOM .

Dupa Aprobarea PUZ se va tine cont ca in Certificatele de Urbanism emise in vederea obtinerii Autorizatiilor de Constructie sa se solicite Aviz Tehnic de la Telekom.

Prezentul aviz este valabil un an de zile de la data eliberarii si nu tine loc de aviz tehnic.

Responsabil eliberare Avize Tehnice

Georgeta GIONTARU





Către
- SC KUANTUM SRL

STR.SOARELUI, NR.7A

Urmare:

- cererii dvs., înregistrată la S.C. WIROM GAS S.A. – Punct de Lucru Giurgiu cu numărul 771 din 23.05.2016;
- Certificat de urbanism nr. 124 din 23.03.2016;

privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea:
CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE – STR. MIHAI VITEAZU, NR.57A
vă comunicăm următoarele:

Lucrările propuse

- afectează intersectează nu afectează

sistemul de distribuție gaze naturale, respectiv conductele de distribuție prevăzute cu bransamente, răsufători, casete gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse, se emite:

AVIZUL FAVORABIL
nr. 849 / 03.06.2016

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiții:

1. În cazul în care lucrările nu afectează sistemul de distribuție gaze naturale, sunt aplicabile următoarele condiții tehnice:
 - Întocmirea documentației va fi efectuată cu respectarea prevederilor Normelor tehnice NTPEE – 2008, cu modificările și completările ulterioare, a Legii Gazelor nr. 123/ 2012, cu modificările și completările ulterioare, și a standardului SR 8591:1997, în special cu privire la păstrarea distanțelor minim admisibile între instalații (în cazul paralelismului, distanță minimă de 0,6 m), precum și a condițiilor de subtraversare a rețelelor și bransamentelor de gaze naturale (conducta de gaze naturale va fi subtraversată la o distanță minimă de 0.25 m față de generatoarea inferioară a acesteia).
 - La intrarea sau ieșirea din clădiri a conductelor de încălzire, apă, canalizare, instalații electrice, etc., pozate în pământ sau în canale de protecție, vor fi prevăzute, în mod obligatoriu, măsuri de etanșare la trecerea prin pereții subterani și planșeele subsolurilor, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze.
 - Solicitantul avizului se face direct răspunzător de apariția accidentelor ulterioare (avarii, incendii, explozii) la conductele sistemului de distribuție gaze naturale din zonele pe care au fost realizate lucrările respective, cauzate de neglijența în execuție.

WIROM GAS SA

Str. Popa Șavu 77 / 011432 Bucuresti, Romania / Tel. +40 21 222 15 64 / Fax +40 21 222 15 67 / www.wirom.ro
Director Executiv Comercial: Illo Vogelhaupt, Director Executiv Tehnic: Frasin Ioan
Sediul social: Bucuresti / CUI 6090967 / J40/15189/1994 / Cont: BRD RO39BRDE450SV23767194500
ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001: Sistemul de management WIROM este certificat.

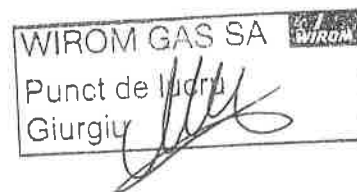


3. Condiții generale

- Cheltuielile aferente realizării lucrărilor vor fi suportate de către solicitantul avizului.
- In cazul Pavarierii sau deteriorării conductelor si instalațiilor WIROM, solicitantul avizului va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale si de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
- Prezentul Aviz este valabil pana la data de 02.06.2017 (12 luni de la data eliberării, conform Ordinului nr. 47/ 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului), numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat.
- In cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, Avizul își pierde valabilitatea.

S.C WIROM GAȘ S.A.
Punct de Lucru Giurgiu
Serviciul Tehnic – Exploatare
Ing.Madalin Marculescu

Semnătură și ștampilă



WIROM GAS SA

Str. Popa Sava 77 / 011432 Bucuresti, Romania / Tel. +40 21 222 15 64 / Fax +40 21 222 15 67 / www.wirom.ro
Director Executiv Comercial: Illo Vogelhaupt, Director Executiv Tehnic: Frasin Ioan
Sediul social: Bucuresti / CUI 6090967 / J40/15189/1994 / Cont: BRD RO39BRDE450SV23767194500
ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001: Sistemul de management WIROM este certificat.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 4050 din 31.08.2016

Ca urmare a notificării adresate de **SC KUANTUM SRL**, cu sediul în Giurgiu, str. Soarelui, nr. 7A, județul Giurgiu, , privind planul urbanistic zonal „**Construire spații comerciale**” propus a se implementa în municipiul Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul, nr. 57A, CF și NC 30293, județul Giurgiu, înregistrată la APM Giurgiu cu nr. 4050/25.05.2016 în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *Ord. nr. 995/2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*

Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.06.2016 , a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 1 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul urbanistic zonal „**Construire spații comerciale**” propus a se implementa în municipiul Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul, nr. 57A, CF și nr. cadastral 30293, județul Giurgiu, titular SC KUANTUM SRL, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

1. Caracteristicile planului

Obiectivele principale ale planului urbanistic zonal sunt:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI GIURGIU
șos. București, bl. 111, sc. A+B, loc. Giurgiu, cod 080304,
e-mail: office@apmgr.anpm.ro, tel. 0246214760; 0746248733, fax 0246211410



2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul;
- b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;
- c) natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) – nu este cazul;
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) – nu este cazul;
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – nu este cazul;
 - (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul;
 - (iii) folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul;
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – planul propus nu se va implementa în zonă protejată.

Obligațiile titularului:

- obținerea acordurilor și avizelor emise de celelalte autorități și respectarea condițiilor impuse prin acestea;
- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislație de mediu în vigoare și a actelor normative ce vor apărea ulterior eliberării prezentei;
- se interzice evacuarea de ape uzate în ape de suprafață sau subterane;
- se interzice depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintei, minim 5%;
- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuție a lucrărilor și de funcționare a obiectivului să nu se producă zgomote și disconfort care ar putea afecta vecinătățile;
- respectarea prevederilor Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- titularul se va prezenta la autoritatea componentă pentru protecția mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a realizării investiției.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Etapă din procedura de reglementare	A.P.M. Giurgiu	SC KUANTUM SRL – titulară PUZ –	Participări ale publicului în procedura derulată
Solicitare aviz de mediu	-	- ziarul „Giurgiuveanul” din 26.05.2016; - ziarul „Giurgiuveanul” din 27-29.05.2016.	Nu s-au înregistrat comentarii, contestații din partea publicului și nu s-au înregistrat solicitări privind consultarea documentației.
Etapă de încadrare	Afișare pe pagina web a anunțului și deciziei etapei de încadrare, în data de 22.06.2016	- ziarul „Jurnalul Giurgiuvean” din 28.06.2016 și afișare la sediul Primăriei municipiului Giurgiu în data de 01.07.2016.	

ROMÂNIA
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII
U.M. 0362 BUCUREȘTI
Nr. 47.249 din 19.01.2017

Ex. nr. 1

Către

S.C. KUANTUM S.R.L.

- Giurgiu, str. Soarelui nr. 7A, județul Giurgiu -

La solicitarea dumneavoastră, înregistrată la Serviciul Român de Informații cu nr. 1.942.702 din 09.01.2017, privind "**Planul Urbanistic Zonal**" în vederea realizării investiției "Construire spații comerciale" în amplasamentul din municipiul GIURGIU, b-dul Mihai Viteazul nr. 57 A, CF nr. 30293, nr. cad. 30293, județul GIURGIU, vă comunicăm că, potrivit prevederilor Ordinului comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și ministrului Apărării Naționale nr. 4221/1995 și ale art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, **s-a avizat favorabil** documentația depusă de dumneavoastră.

Orice modificare ulterioară a conținutului documentației tehnice prezentate spre avizare atrage de la sine anularea avizului.

Termenul de valabilitate al avizului este de 12 luni de la data emiterii acestuia.

Prezentul aviz a fost eliberat pe baza Certificatului de urbanism nr. 124 din 23.03.2016, emis de Primăria Municipiului Giurgiu.

Vă restituim alăturat documentația.

Cu stimă,



Către,

S.C. 837 ATELIER DE ARHITECTURĂ S.R.L.
AVIZ nr. DT-134

La Certificatul de Urbanism nr. 124 din 23.03.2016;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major General avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în intravilanul municipiului Giurgiu, b-dul Mihai Viteazul nr. 57A, identificat prin nr. cad. și CF nr. 30293, județul Giurgiu, în vederea realizării obiectivului „**Construire spații comerciale**”, conform documentației de urbanism depuse. Beneficiar: S.C. KUANTUM S.R.L.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major General, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare.*

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

PUNCT DE VEDERE

exprimat de viceprimarii municipiului Giurgiu în legătură cu Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Spații comerciale”

Propus pe ordinea de zi a sesiunii Consiliului Local

DRAGOMIR ION	CIOACĂ IONUȚ
<p>Discuții în CL</p> 	<p>Discuții în C.L.</p> 

ANEXĂ LA HCLM. nr. 76/30.03.
2017

PUZ NR. CAD. 30293
"SPATII COMERCIALE"

mun. Giurgiu, zona Mihai Viteazul - b-dul Bucuresti nr. 57A



PROPRIETAR: SC KUANTUM SRL
INVESTITOR SC IMO INVEST TOTAL SRL
PROIECTANT: 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 30293 „Spatii (centre) Comerciale”
municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti 57A*

BORDEROU

Pr. Nr. 996/2016

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 30293 „Spatii (centre) Comerciale”
municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti 57A*

Piese scrise

Borderou

Volumul I - Memoriu de prezentare

Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate

1- Incadrarea in teritoriu

1b - Incadrarea in zona - foto satelit

2- Situatia existenta - sc . 1 :500

3- Reglementari urbanistice - sc . 1 :500

4 - Reglementari tehnico-edilitare - sc.1 :500

5 - Regimul juridic - sc 1 :500

6 - Unitati teritoriale de referinta - sc 1 :500

7 - Propunere orientativa sc 1 :500

Acte anexate

Adresa de inaintare

Act de proprietate - contract de vanzare cumparare

Extras carte funciara

Certificat de urbanism (copie)

Acte cadastrale - fisa bunului imobil

Copie CUI proprietar si investitor

Avize faza PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

NR. CAD. 30293 – „SPATII (CENTRE) COMERCIALE”

Mun. Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti nr.57A,

• **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunostere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.4. Situati juridical a terenului
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul arhitectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 4.1 Modernizarea circulatiei
- 4.2.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 4.3 Echipare edilitara
- 4.4.Obiective de utilitate publica
- 4.5.Tipuri de proprietate
- 4.6. Circulatia terenurilor

5.CONCLUZII

- 5.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice in prevederile PUG
- 5.2.Prioritati de interventie
- 5.3.Aprecieri ale elaboratorului

• **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ nr.cad. 30293-« Centre comerciale »
Municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti nr.57A

1.1 DATE GENERALE

obiectul documentatiei

- *Plan Urbanistic Zonal nr.cad 30293*

amplasament

- intravilan municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti, nr.57A

investitor

- SC IMO INVEST TOTAL SRL
- J40/21680/2007, RO22767544
- str. Harsova, nr.53, scetor 3, Bucuresti

proprietar

- SC KUANTUM SRL
- 17531422 J52/239/2005
- Str. Soarelui nr 7A, mun. Giurgiu

proiectant general

- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
- J40/6590/2003 , RO15442680
- str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti
Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR



certificat de urbanism

- 124/23.03.2016

numar proiect

- 996/2016

data elaborarii

- martie 2015

1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde , atit optiunilor proprietarilor privind utilizarea eficienta a terenului aflat in proprietate cit si preocuparii Primariei Giurgiu pentru ordonarea si modernizarea tesutului si aspectului urban din cadrul municipiului.

Investitorul, Imo Invest Total SRL doreste ca pe terenul aflat in proprietatea SC Kuantum SRL sa edifice doua zone comerciale,fapt pentru care s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Giurgiu certificatul de urbanism nr.124/23.03.2016; in cadrul acestui certificat de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca suprafata scontata a fi construita va fi superioara valorii de 1000mp.

In conformitate cu tema de proiectare aprobata de comun acord cu beneficiarul,documentatia prezenta va rezolva urmatoarele aspecte :

- Reglementarea terenului proprietate SC Kuantum SRL (nr.cad 30293) privind insertia unor functiuni de interes public (spatii comerciale)
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul reorganizarii zonale a tramei stradale propusa prin PUG
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011.
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice, si cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar, intocmite de catre ing. Cucu
- Lucrari similare elaborat sau aflate in lucru la 837 ATELIER DE ARHITECTURA

Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv cele doua terenuri si implicatiile de trafic adiacent, pentru restul zonei analizate solutiile fiind in faza de propunere ce poate constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in partea centrala a municipiului, adiacent axei sale majore (b-dul Bucuresti) in zona Mihai Viteazul. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 30293, este situat in frontul secund al b-dului Mihai Viteazul cat si al b-dului Bucuresti la nr.57A, si are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

In zona de nord adiacenta terenului s-a intervenit in anii '80, prin desfiintarea unor locuinte vechi si construirea de locuinte colective, astfel incit ea nu prezinta acum un caracter omogen nici din punct de vedere al ocuparii terenurilor, nici din punct de vedere al necesitatilor locuitorilor ce ocupa aceasta zona.

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu, este amplasata departe de orice limita a intravilanului, in noul centru administrativ al orasului cu legaturi directe cu toate zonele rezidentiale, dens construite, noi si vechi ale orasului.

2.1.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, domeniul public (platforme parcare si prelungirea str.Dudului) si privat (spatii conexe locuirii colective – alei, spatii verzi etc)
- la est – Domeniul privat al Consiliul Judetean Giurgiu si Domeniul Public al Municipiului Giurgiu
- la sud – teren proprietate particulara, Centrul Judetean al Jandarmeriei Giurgiu
- la vest – teren aferent supermarketului Lidl

Terenul insumeaza o suprafata de 11526.53mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

nr pct	X (m)	Y (m)
37	267009,405	577601,501
223	267009,511	577620,818
36	267006,976	577656,424
27	267004,024	577672,584
168	266992,385	577714,923
178	267003,971	577771,387
820	267004,234	577786,86
821	266980,378	577785,457
403	266934,634	577781,55
305	266987,827	577666,948
903	266890,25	577626,363
904	266906,684	577573,023
905	267986,45	577587,857

Limita de studiu cuprinde si terenul adiacent la sud-est (Centrul Jandarmeriei) datorita obiectivului de utilitate publica („Prelungirea Dudului”) stipulat prin PUG, obiectiv ce are incidenta asupra ambelor terenuri.

2.3. Accesibilitate

Accesul in terenul studiat se realizeaza din zona nordica, acolo unde exista inceputul continuarii tronsonului sudic al strazii Dudului, tronson de este propus prin PUG adiacent terenului analizat ca o strapungere catre b-dul CFR. Acest tronson (denumit in continuare „Prelungirea Dudului”) va oferi pobilitatea accesului pe latura de est a amplasamentului o data cu realizarea sa.

De asemenea exista posibilitatea, tot din nord, a accesului din domeniul public de interes local reprezentat de cele doua platforme de parcare situate in spatele blocurile 610 si 611-612.

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Kwantum SRL dupa cum rezulta din extrasul de carte funciara anexat si este rezultatul unor dezmembrari succesive.

2.5. Analiza ocuparii terenului

La data proiectarii terenul studiat este fara functiune. Conform contractului de vanzare cumparare terenul este liber de orice constructie, singurele reminiscente in zona fiind fundatiile sau ruinele vechilor cladiri nedemolate in totalitate. Deci POT=0.00% si CUT existent = 0.00.

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 19.50 cu aproximativ 1m deasupra cotei in ax a b-dului Mihai Viteazul.

Geologic regiunea face parte din marea unitate structurala „Platforma Moesica”, fiind alcatuita in suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros. Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, in depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; in interiorul terasei inferioare se identifica o zona depresionara cu cote generale de 18-20m R.M.N. care cuprinde si regiuni mai joase, delimitate de Str. Negru Voda la Est si Str. Caramidarii Noi la Vest cu cote de 15,5 - 17,0m R.M.N. adiacenta zonei studiate. Terenul de fundare din zona depresionara este un teren dificil, caracterizat prin prezenta unor depozite coezive moi, puternic compresibile, dispuse peste orizontul aluvionar de nisipuri si pietrisuri. Adancimea maxima de inghet este de 0,80m de la suprafata terenului. Seismicitatea zonei este de gradul VIU, conform Normativului PI00/92, aflandu-sr in zona seismica de calcul D, cu $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,5$ secunde.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiata face parte din fosta Unitate Militara (anterior Garnizoana) amplasata in zona nord a orasului vechi; doua momente au intervenit determinant in imaginea actuala a zonei:

- Desfiintarea liniei ferate la inceputul anilor 1980 si trasarea noului bulevard (pe traseul acesteia) Mihai Viteazul
- Desfiintarea Unitatii Militare si restrangerea activitatii Centrului de Jardarmi.

Zona inconjuratoare terenului studiat prezinta urmatoarele repere functionale:

- ◆ La sud se desfasoara viitoarea zona administrativa Giurgiu (in stadiu de constructie)
- ◆ La nord-vest se afla supermarketul Interex de interes major municipal, iar la vest, de asemenea cu arie de deservire municipala supermarketul Lidl
- ◆ La nord o parte a ansamblului de locuinte colective Mihai Viteazul – Dudului II

In stadiul actual, desi caracterul functional al zonei (comercial) este in faza de cristalizare (prin aparitia supermarketului Lidl si Supeco), zona nu este structurata urbanistic poate si datorita slabei irigari interioare a zonei din punct de vedere al accesibilitatii

Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu (Zona Piata Garii, Zona Biserica Eroilor-Spitalul Judetean, Zona Caminului de Ucenici/Primaria)

2.7. Echipare edilitara

A Alimentare cu energie termica

Agentul termic este distribuit in zona adiacenta terenului in studiu prin doua ramuri ale retelei de termoficare urbana :

- Una ce vine din zona strazii Garii, pe B-dul Mihai Viteazu, traverseaza incinta autogarii , traverseaza incinta unitatii militare si apoi B-dul Mihai Viteazu in zona ansamblului 6D1 si alimenteaza zona Negru Voda;
- O alta ramura se formeaza din curtea unitatii militare si alimenteaza spitalul si zona de blocuri centru , subtraversind str Bucuresti;

Alimentarea cu energie termica este dirijata prin 4 puncte termice, cuplate cu posturile de transformare astfel :

- PT 15- 5Gcal/h – Ans 335 Gara;
- PT UM - 5Gcal/h – In incinta UM
- PT Spital -5Gcal/h – In incinta spital;
- PT 19 – 2M5Gcal/h- ans 6D1

B Gaze

In prezent municipiul Giurgiu dispune de alimentare cu gaze, realizarea retelei urbane fiind in curs. Conform proiectului o magistrala de distributie gaze naturale trece pe traseul b-dul Mihai Viteazul.

C retele hidroedilitare

C1 Alimentare cu apa

Zona studiata dispune de alimentare cu apa din B-dul CFR o retea de apa cu conducta din OLZn Dn 200mm pe partea dreapta a strazii ce se prelungeste spre nord pe b-dul Mihai Viteazul

C2 Canalizare

C2.1. Canalizare menajera

Zona este deservita de colectoare majore de canalizare menajera astfel :

- Pe B-dul Mihai Viteazu exista un colector menajer din tuburi de beton cu Dn 600mm, ce deverseaza in statia de pompare Zavoi;

C2.2 Canalizare pluviala

Paralel cu colectoarele de canalizare menajera exista colectoare de canalizare pluviala astfel :

- Pe B-dul Mihai Viteazu exista un colector menajer cu Dn intre 600mm si 1000mm, ce deverseaza in colectorul de 1500mm, in zona spital;

D.Alimentare cu energie electrica

Zona studiata este deservita de cinci posturi TRAFU

- PTrafo 2540 – in ans 335 Gara ;
- PTrafo 2913 – in ans Clopotari ;
- PTrafo Um – in incinta unitatii militare ;
- PTrafo spital – in incinta spital;
- PTrafo nr 2917 – ans locuinte adiacent UM;

Terenul are in vecinatatea sa directa doau posturi trafo: unul, la nord, in spatele blocului 612 iar celalalt in incinta terenului supermarketului Lidl, in zona vestica

E.Telecomunicatii

Exista retea telefonica montata subteran in canalizatie sau cablu de fibra optica .

2.8. Probleme de mediu

In zona PUZ nu se poate vorbi despre o relatie « cadru natural – cadru construit » , cadrul construit neavind personalitate clar definita , iar cadrul natural de origine nativa, zonele verzi existente nefiind puse in valoare.

Prin studiul de specialitate intocmit la PUG au fost evidentiate urmatoarele obiective si implicit au fost propuse zone protejate, terenul studiat nefiind inclus in niciuna din acestea:

- Biserica Eroilor – Spitalul Vechi ;
- Strada Garii- Piata Garii;
- Caminul de Ucenici – actuala Primarie

2.7.1 aer

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, una din locatiile de monitorizare fiind amplasata pe constructia Directiei Generale a Finanatelor Publice.

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

2.7.3 sol

Nu exista activitati care sa produca poluarea solului.

Sunt insa probleme privind depozitarea deseurilor .Principalele tipuri de deseuri rezultate pot fi : deseuri stradale si deseuri asimilabile celor menajere de la unitatile comerciale ; acestea insa vor fi colectate in pubele in spatii inchise si igienizate si evacuate periodic la groapa de gunoi a localitatii

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (autobuze, microbuze) care circula pe arterele carosabile in directa legatura cu autogara de calatori.

Principalii factori ce afecteaza calitatea mediului ambiant creiaza urmatoarele grupe de probleme :

1. Probleme legate de lipsa organizarii platformelor gospodaresti de depozitare controlata a deseurilor menajere;
2. Probleme privind insuficienta zonelor verzi

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1.Prevederi ale PUG

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , amplasamentul studiat face parte din zona centrala C1a –zona centrului nou avand urmatoarea reglementare functionale (conform plansa UTR):

- Zona estica a terenului – IS2A – Subzona de comert servicii
- Zona mediana – CC1 – cai de comunicatie carosabile
- Zona vestica – IS8 – Subzona mixta destinata functiunilor administrative si sociale in zona central.

Pe de alta parte adiacent terenului functiunile stipulate prin PUG sunt urmatoarele:

- Zona de sud si vest – IS2
- Zona de est - IS8
- Zona de nord – LI1 – Locuinte colective medii aflate in ansambluri preponderant rezidentiale.

3.1.2.Situatia existenta

Coreland acest reglementari cu situatia existent in situ (stadiul de aplicare al prevederilor PUG), se desprind urmatoarele observatii:

- Conforme cu reglementarile PUG sunt terenurile din vest (supermarket Lidl), sud-est (Centrul Jandarmeriei) si nord (blocurile de locuinte colective 610-612)
- Terenul analizat cat si celelalte terenuri (cel de la est si nord-est cat si cele adiacente la sud si nord vest terenului supermarketului Lidl sunt neconstruite)
- Strapungerea stipulate prin PUG c ear fi trebuit sa ofere accesibilitate terenurilor situate la sud de amplasamentul studiat nu a fost realizata.

Astfel se poate concluziona singurul obiectiv nou aparut (in ultimii 5 ani) in zona este supermarketul Lidl care, impreuna cu supermarketul Supeco (fost “Interex”) creeaza déjà un pol comercial cu raza de deservire municipal, fapt din primul rand situarii central cat si accesibilitatii facile. Pe de alta parte, in zona de est, investitiile de interes public, ca o continuare pe frontal b-dului Bucuresti a centrului nou administrative, nu au fost realizate, desi aceste terenuri, spre deosebire de cel analizat, se afla in domeniul de proprietate al autoritatilor locale (Primaria Giurgiu sau Consiliul Judetean Giurgiu).

3.1.3.Disfunctionalitati – prioritati

In paralel au fost evidentiata o serie de disfunctionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme (carosabil, fond-construit-ocuparea terenurilor, echiparea edilitara, spatii verzi, probleme de mediu, zone protejate) aceste disfunctionalitati si prioritatile de interventie astfel :

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor
1.2 Trasee carosabile proiectate prin reglementare dar executate doar intr-o foarte mica masura;Inexistenta unor trasee carosabile care sa deserveasca terenul fostei UM in concordanta cu functionalitatea propusa a zonei	1.2.Realizarea traseelor carosabile prevazute prin PUG municipiului Giurgiu; cu incidenta asupra terenului studiat realizarea adiacenta a strapungerii Dudului
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat din mutarea um si cedarea terenului acesteia catre primarie si de aici catre investitori privati	2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda dotari cu acces public care sa se inscrie in caracterul functional existent al zonei
3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare	3.1 Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale

3.2 Lipsa rețelei de distribuție gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la rețeaua urbană de gaze naturale
4.1. Inexistența unor zone verzi amenajate; vegetație nativă	4.1 Reglementarea unui procent minimal de spațiu verde pentru fiecare parcelă în concordanță cu RLU aferent PUG Giurgiu și cu funcțiunea scontată; includerea în procesul de reabilitare a străzilor și realizarea acestor spații verzi și aliniamente cf. prospectelor
5.2 Poluare fonica pe arterele principale	
5.3 Existența unor zone de depozitare ad-hoc a deșeurilor menajere	5.3 Organizarea de platforme de depozitare a deșeurilor menajere în cadrul ansamblurilor de locuit

3.1.4. Opțiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiu se dorește corelarea condițiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor funcțiuni comerciale și de servicii (lotul 1) și de alimentație publică și comerț (lotul 3) în cadrul subzonelor funcționale reglementate prin PUG, fapt certificat și de avizul de oportunitate nr. 27751/08.08.2016 emis de Primăria Municipiului Giurgiu pentru prezentul studiu. Astfel, zonificarea funcțională reglementată prin PUG nu se schimbă, funcțiunile scontate fiind admise ca implementare atât în subzona IS2a (dotări-comerț servicii) cât și în subzona IS8 (dotări social administrative); se reglementează pentru zona mediană ca parte a realizării obiectivului de utilitate publică „străpungerea Dudului” subzona funcțională CC1.

Astfel, terenul este propus pentru dezmembrare în trei loturi: lotul 1- IS2A vest (7053.59mp), lotul 2 – CC1 (219.02mp) median, lotul 3 – IS2A est (4253.74mp).

3.1.5. Analiza critică a situației existente în corelare cu cea reglementată și scontată

În fapt, din punct de vedere funcțional, prezentul PUZ nu face decât să detalieze prescripțiile PUG prezente în RLU aferent PUG Giurgiu, prin definirea funcțiunii de nisă prezente printre utilizările admise specifice subzonei, cât și de implementare a prevederilor PUG pentru lotul median (drum), caz în care se consideră posibilă realizarea investiției de comerț servicii pe terenul analizat **CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE PROPUSE ÎN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, reglementări prezentate în capitolul următor:

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. Reglementări trama stradala

Concluzii studiu de fundamentare

În prezent circulația auto în intersecția analizată se desfășoară fără probleme de fluență;

A fost identificată o posibilă problemă de siguranță rutieră prin prisma lipsei unei treceri de pietoni pe str. Mihai Viteaza, în contextul în care există un flux ridicat de pietoni care traversează neregular;

Prin realizarea investiției, chiar și la ora de vârf, la nivelul anului 2020, traficul se va desfășura fără probleme de fluență, existând o rezervă de capacitate de aproximativ 44%;

Primăria Municipiului poate analiza ulterior implementarea unei treceri de pietoni în această intersecție și, eventual, pentru mărirea siguranței, semaforizarea acesteia.

Prospect

Cu incidență asupra terenului studiat din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu reglementează incidența obiectivului de utilitate publică major zonal – „Prelungirea Dudului” asupra terenului studiat. Astfel, lotul 2 este propus pentru includerea în domeniul public în momentul demarării procedurilor de realizare a străpungerii carosabile, acest lot fiind de fapt intersecția profilului de stradă reglementat cu terenul analizat.

Conform planșei de circulație parte a PUG-ului Giurgiu pentru acest tronson, profilul reglementat este de 12.00m (este vorba de un tronson de irigare locală, aflat în mijlocul unei insule ce rezolvă circulația de tranzit). Conform avizului IPJ Giurgiu, carosabilul a fost stabilit la 7.00m lățime (două benzi de 3.50m).

Prospectul străzii între fronturi este cel deja realizat, în speta definit de distanța între blocurile 610 și 611, distanța ce este de aproximativ 21.00m, la un regim de înălțime de maxim P+4.

Accesuri

Se propune a se păstra acest prospect pentru tot tronsonul.

Accesurile principale in teren se vor realiza din Prelungirea Dudului (intr-o prima faza prin intermediul lotului nr.2), iar cele secundare in nord din zona de platforma carosabila posterioara blocurilor: pentru lotul 1 – blocul 610, pentru lotul 3 zona blocurilor 611 si 612.

Ulterior realizarii strapungerii lotul 1 va beneficia de posibilitatea unui al doilea acces principal in zona sudica din aceasta strada.

Totodata, in cadrul fazelor ulterioare de proiectare se va studia posibilitatea conclucrarii fluxurilor de circulatie cu terenurile aferente, in cazul unui continuum functional (caz concret rezolvarea comuna a circulatiei si a legaturilor din zonele dee parcare intre Supermarketul Lidl si scontata Galerie Comerciala NonAlimentara ce urmeaza a se edifica pe lotul 1).

Accesurile vor avea minim 4m, eventualele bariere de acces nu vor stanjeni traficul pe drumurile publice iar aprovizionarea nu va genera trafic greu.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

Regim de inaltime

In concordanta directa cu prospectul existent si profilul propus (pentru a se pastra ca accent de inaltime in desfasurarea strazilor blocurile P+4 situate in intersectie) se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2/parter tehnologic
Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici cele trei loturi nou rezultate vor fi reglementate dupa cum urmeaza:

Lotul 1 si 3 – rezervat spatiilor comerciale de tip mall (alimetatie publica, alimentar si non-alimentar) si parcare

zona functionala C1a – zona centrului nou
subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii/ IS8 – dotari socio-administrative
POT maxim – 60%;CUT Maxim – 1.8(pentru P+2)
Spatiu verde – minim 5%

Lotul 2 – rezervat realizarii OUP „Prelungirea Dudului” in incadrat in subzona functionala CC1 – cai de comunicatie rutiera.

Retrageri

Din punct de vedere al retragerilor, pentru lotul 1 si 3 se reglementeaza urmatorul constructibil:

Retragere fata de aliniament : 4.50m (pentru pastrarea prospectului existent)
Retragere posterioara 5.00m
Retragere laterala 5.00m,

Retragere 15m fata de fatada locuintelor colective din nord (cf. OG119/2014 art. 5 alin (1)

In baza acestor retrageri reglementate a fost elaborat seddiul de insorire, studiu ce a ilustrat faptul ca orice amplasare a constructiilor nou propuse, in gabaritul reglementat (constructibil, inaltime maxima) nu influenteaza gradul de insorire al incaperilor de locuit din blocurile de locuinte colective front sudic al b-dului Mihai Viteazul. (conform OG 119/2014, art.3, alin 1 „(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate” - articol care reglementeaza constructia de locuinte); mai mult chiar, solutia propusa nu afecteaza determinant, in datele de referinta (21 decembrie) nici spatiile tampon aferente locuirii (spatiile verzi amenajate, platforme, trotuare etc).

Celelalte reglementari sunt precizate in volumul II, (RLU) in concordanta cu articolele in cauza din RLU aferent PUG Giurgiu.

4.4. Bilant teritorial

Prin prezentul PUZ se mentine propunerea PUG privind functiunea dominantanta a zonei (zona de comert servicii) , cu urmatorul bilant functional pentru terenul cu nr. Cad. 30293:

	existent		propus	
	S(mp)	%	S (mp)	%
Fara functiune	11526	100.00	0	0.00
Cai de comunicatie	0	0.00	219	1.90
Comert-servicii, alimentatie publica	0	0.00	11307	98.10
TOTAL	11526	100.00	11526	100.00

Conform propunerii orientative prezentate in plansa 6, propunere ce va suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare dar in limita reglementarilor urbanistice stipulate in prezenta documentatie, se realiza urmatorul bilant al ocuparii terenului:

	LOT 1		LOT 2		LOT 3		TEREN REGLEMENT	
	s(MP)	%	s(MP)	%	s(MP)	%		
CONSTRUIT	2540	36	0	0	1122	26	3662	21
CAROSABIL	3186	45	185	84	1477	35	4848	55
PIETONAL	786	11	34	16	844	20	1664	16
SPATII VERZI	542	8	0	0	810	19	1352	9
TOTAL	7054	100	219	100	4253	100	11526	100
parcari	min proiectat		min proiectat		min proiectat			
	102	115			45	57		

Indicatorii fizici de mai sus sunt orientativi ei vor suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare in cadrul limitelor impuse de reglementari urbanistice aferente prezentului PUZ, prezentate in plansa 3.
"Reglementari Urbanistice"

4.5.Echipele edilitare: Retelele edilitare si constructiile aferente existente in zona se mentin ele avind capacitatea de a prelua si noile obiective

A)alimentare cu agent termic – nu se prevede racordarea obiectivului la reseaua urbana de termoficare; pentru amplasament a fost obtinut avizul nr. 552/16.06.2016

B)alimentare cu gaze naturale

In viitor se preconizeaza alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor ,conform cu proiectul elaborat de S.C. INDUSTRIAL GAZ PROIECT S.R.L.BUCURESTI. La aceasta faza a fost obtinut avizul favorabil gaze naturale nr. 849/03.06.2016 emis Wirom Gas SA

C)Retele hidroidilitare (aviz favorabil 8581/25.07.2016)

C1.Alimentare cu apa

Avind in vedere ca zona dispune de retele de alimentare cu apa pe strazile principale existente,ce au capacitate, prin prezenta documentatie se propune extinderea acestei retele si pe strazile noi, cu conducte din polipropilena de inalta densitate cu diametre cuprinse intre Dn 110-50mm.

Racordul pentru terenurile analizate se va face din B-dul Mihai Viteazu

C2 Canalizarea apelor uzate

Retelele existente de canalizare pot prelua si noile obiective tot din zona b-dullui Mihai Viteazul (atat pentru canalizarea pluviala cat si pentru cea menajera)

D Alimentare cu energie electrica

Zona dispune de retele de joasa tensiune si nu prezinta disfunctionalitati in functionare conform avizului de amplasament Enel 160202310/02.06.2016.

Prin prezenta documentatie se propune extinderea acestei retele pe toate cile de acces care vor fi create. Se propune de asemenea si un iluminat stradal si a zonei de parc ce urmeaza a fi amenajata.

E.Telecomunicatii -aviz Telekom 100/05/03/01/B/GR/530/129 din 31.05.2016

Dat fiind faptul ca indicele de telefonizare al zonei este scazut se propune realizarea unei retele de telefonie in canalizatie subterana pe principalele artere de circulatie, la care vor fi conectati toti consumatorii noi din zona.

4.6 Tipuri de proprietate

in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica – domeniu public

Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studiata : b-dul Mihai Viteazu ; str. Dudului, alei interioare in cartiere de locuinte existente

Proprietate privata – domeniu privat

- ◆ Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –
- ◆ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente la sud, cat si prin terenurile aferente direct blocurilor de locuinte din nord

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Urmare analizei din prezentul proiect se stabileste urmatoarea circulatie a terenurilor:

- Terenuri apartinand persoanelor fizice/juridice ce urmeaza a fi trecute in domeniul public: S=219.02 MP, pentru realizarea OUP “Prelungirea Dudului”

- Terenuri apartinand autoritatilor locale ce urmeaza a fi trecute in domeniul public – pentru regularizarea traseului existente intre blocurile 610 si 611 a aceluiasi OUP

Din punct de vedere al regimului tehnic terenurile (lotul 2 si 3) isi pastreaza categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

4.8. Protectia mediului si sanatatea populatiei

Propunerea este conforma cu reglementarile specifice domeniile in vigoare, conform avizului de mediu nr.4050/31.08.2016 emis de Agentia de Protectie a Mediului Giurgiu si Aviz Directia Sanatate Publica – notificare nr.410/31.05.2016 emis de DSP Giurgiu. Prescriptii specifice sunt prezentate in volumul II “Regulament Local de Urbanism”

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona centrala a municipiului, detaliind aceste zone reglementate cu dotari de interes public.

5.2. Prioritati de interventie

Pentru punerea in practica a remodelarii functionale solicitate de beneficiari se fac urmatoarele propuneri mentionate in ordinea prioritatii :

Etapa nr. 1 – maxima prioritate

- Inaintarea spre avizare si apoi spre aprobare la organele competente ;
- Realizarea parcelarii ca urmare a masurilor stipulate in circulatia terenurilor ;

Etapa nr. 2 – prioritate mare

- Realizarea strazilor noi (prelungirea Dudului si strada noua a Primariei) concomitant cu echiparea tehnico-edilitara
- Realizarea investitiilor de pe lotul A
- Realizarea investitiilor de pe celelalte loturi

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari. Obiectivele majore de prioritate maxima sunt fezabile avand in vedere existenta factorului privat de decizie

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin includerea in intravilanul localitatii adiacente, schimbarea categoriei de folosinta si realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea loturilor
- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in realizarii investitiei
- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
- Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
 - o Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - o Defineste caracterul zonei – zona de locuinte si dotari de interes public

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona



837 ATELIER DE ARHITECTURA
arch. Dragos Alexandru Negulescu

intocmit,

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM; PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ «Nr. cad. 30293 – Spatii (centre) comerciale» b-sul Mihai Viteazul nr.57A mun.Giurgiu

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

- Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza legislatiei specifice, incluzand in principal HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ordonanta nr. 27 din 27 august 2008. OUG 10/2009, , OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013
 - Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
 - Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996
- Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistica.

1.2.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. in cauza, teren situat in intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu identificat prin:

- numar cadastral 30293; categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- adresa postala – b-dul Mihai Viteazul nr.57A
- carte funciara - CF 30293
- vecinatati:
 - la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, domeniul public (platforme parcare si prelungirea str.Dudului) si privat (spatii conexe locuirii colective – aiei, spatii verzi etc)
 - la est – Domeniul privat al Consiliul Judetean Giurgiu si Domeniul Public al Municipiului Giurgiu
 - la sud – teren proprietate particulara, Centrul Judetean al Jandarmeriei Giurgiu
 - la vest – teren aferent supermarketului Lidl
- suprafata - 11526.53mp
- coordonatele punctelor de contur:

Terenul insumeaza o suprafata de 11526.53mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

nr pct	X (m)	Y (m)
37	267009,405	577601,501
223	267009,511	577620,818
36	267006,976	577656,424
27	267004,024	577672,584
168	266992,385	577714,923
178	267003,971	577771,387
820	267004,234	577786,86
821	266980,378	577785,457
403	266934,634	577781,55
305	266987,827	577666,948
903	266890,25	577626,363
904	266906,684	577573,023
905	267986,45	577587,857

Conform propunerii PUZ din considerente functionale si de realizare a OUP zonale terenul a fost propus pentru dezmembrare astfel:

- lotul 1- IS2A vest (7053.59mp) – parte a C1a
- lotul 2 – CC1 (219.02mp) median
- lotul 3 – IS8 est (4253.74mp) – parte a C1a

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1 Prevederile acestui regulament au tinut cont de regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu si de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, detaliind si precizand reglementarile cadru prevazute in acesta

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera trei subzona functionale incadrate in unitatile de referinta adiacente, in deplina legatura cu propunerea de dezmembrare inaintata prin PUZ:

LOTUL 1: IS2A – DOTARI COMERT SERVICII – spatii comerciale si servicii

LOTUL 2 :CC1 – CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

LOTUL 3 :IS2A – DOTARI SOCIO-ADMINISTRATIVE – alimentatie publica si comert

Prin amplasare cele trei subzone sunt incluse in C1a – zona centrului nou, respectand si prevedile specifice.

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

Art.1. – utilizari admise

Art.2. – utilizari admise cu conditionari

Art.3. – utilizari interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor :

Art.4. – caracteristici ale parcelelor

Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art.8. – circulatii si accese

Art.9. – stationarea autovehiculelor

Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art.11. – aspectul exterior al cladirilor

Art.12. – conditii de echipare edilitara

Art.13. – spatii libere si spatii plantate

Art.14. – imprejmuiiri

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

Art.16.– coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au foat subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ.

IS 2A - SUBZONA DE COMERT, SERVICII

Se aplica la LOTUL 1

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.
- In cazul constructiilor situate in subzonele C1B si C2 se aplica restrictiile de zona protejata mentionate la capitolele respective
- In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de situata intre 500 si 1000 mp, detalierea reglementarilor este necesar a se face prin PUD;
- In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ care va include si un studiu de circulatie.
- prevederile prezentului capitol completeaza reglementarile, cuprinse la categoriile: C1A, C1B, C2 si C3

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- spatii plantate
- activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective
- pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zona I2 sau pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la **minim 100 m de lacasuri de cult (raza marcata pe plansa de reglementari urbanistice)**, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona protejata C2
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- în cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp (suprafete de ~7000mp – pentru lotul 1 si 4000mp – pentru lotul 3), cu un front la strada de minim 30.00 metri (front de aprox 90m la Prelungirea Dudului pentru lotul 1 si de aprox 60m la aliniamentul nordic pentru lotul 3) pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), si de minim 15.00 metri în cazul constructiilor cuplate la un calcan.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; **RETRAGEREA PROPUSA FATA DE ALINIAMENT – 4.50M - ESTE DATA DE PROSPECTUL PREEXISTENT AL STRAZII NOU PROPUSE**; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri se;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I si a II-a si de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; în cazul în care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel putin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult);

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înaltimea la comise, dar nu mai puțin de 5.00 metri ; **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M** retragerile se vor putea reduce pana la ¼ din înaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri; **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M**
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate 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 fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lacas 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 cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- 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 10.00 metri;
- se recomandă ca, pentru a 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 10.00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încăperilor; **SE APLICA ZONEI NORDESTICE A LOTULUI 1**
- se retrage constructibilul cu 15m față de ferestrele blocurilor cf. art.5 alin 1 OG 119/14

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanță minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; 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 4.00 metri – funcțiuni comerciale, cazul de față

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; (zona de acces 18ml în cazul lotului 1 respectiv 19 ml în cazul lotului 3) 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 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescripțiilor 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 metri; în etapele ulterioare de proiectare se va studia posibilitatea realizării parcarilor care să acopere necesarul pentru cele două terenuri (lot 1 și lot 3), chiar și de preluare a suplimentului necesar de parcare de la un lot la altul, prin cooperare
- 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.

Prevederi specifice – parcaje

Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai in cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai in afara circulatiilor publice.

Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face in incinta proprie.

In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar.

Utilizarea parcajelor publice se are in vedere de regula in zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariati. Pentru locatari si salariati solutionarea parcajelor se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariati si locatari sa se inglobeze in constructia principala sau in cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila pentru cazurile in care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienti.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizati pentru spatii verzi plantate cu plantatii inalte.

Se recomanda amenajarea de parcare pentru biciclete in zona centrala, in zonele cu concentrare de locuri de munca si in zonele de agrement.

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU

3. - Constructii comerciale

a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;

- un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.

b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.

c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

13. - Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea strazii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înăltimea maxima admisa (metri)	Numar niveluri conventionale (3,0metri)	Numar niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si tangenta la 45° la acesta (B) în planul fatadei la cladirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m = 13 metri (categoria III)	13*	P+4**	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***
13,01 - 60,00	15	P+4 (la înaltime mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

* - REGLEMENTAT 10M (pentru punerea in valoare a accentului existent in desfasurarea strazii – blocurile de locuinte P+4 din nord) – se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

** - REGLEMENTAT MAX P+2; SE RECOMANDA REGIMUL DE INALTIME PARTER TEHNOLOGIC SPECIFIC FUNCTIUNII CU ETAJ PARTIAL INGLOBAT IN VOLUM – se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

*** - REGLEMENTARE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***

- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între strazi cu latimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de doua 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 strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri 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 strazile laterale conform aliniamentului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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 "coerentă" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale
- În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare 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 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-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 spitale vor fi asigurate două surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim valorile prevăzute pentru subzona C1A: **PENTRU DOTĂRILE COMERCIALE PROCENTUL MINIM NU ESTE REGLEMENTAT** – se vor respecta prescripțiile privind spațiul verde și vegetația înaltă aferentă parcarilor la sol; se reglementează un minim de 5% spațiu verde.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

- plantarea de vegetatie inalta in piata Unirii (vecinatate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere in valoare a monumentului
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Revederi specifice aferente C 1A - ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORASULUI, INCLUZAND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTARI DE SERVIRE MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, PRECUM SI LOCUINTE CU REGIM MARE DE INALTIME

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim:

- 5% pentru constructii administrative si de birouri
- 10% pentru constructii culturale si de cult
- 20% pentru constructii de sanatate; pentru spitale suprafata se majoreaza astfel incat sa se asigure plantatii de aliniament perimetrare si parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
- 20% pentru hoteluri
- 25% pentru locuinte
- 25% pentru invatamant

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu
- Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

- **Insertii in subzona centrala C1A: POT maxim = 60 %.**
- Insertii in subzona centrala C1B: POT maxim = 40 %.
- Insertii in subzona centrala C2: POT maxim = 50 %.
- Insertii in subzona centrala C3: POT maxim = 50 %.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele fara a depasi procentul de mai sus

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

- **Insertii in subzona centrala C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren. – RELATIV LA REGIMUL DE INALTIME SE RECOMANDA UN CUT DE MAX DE 1.8**
- Insertii in subzona centrala C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- Insertii in subzona centrala C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in subzona centrala C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren *dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta*

CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
SE APLICA INTOCMAI LA LOTUL 2 (FARA PREVEDERI MODIFICATOARE)

Incluce ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier

SECTIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV
 - lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera
 - activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:
 - autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
 - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
 - constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping etc.)
 - servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- Spatii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
 - parcaje pentru salariati si pentru calatori

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta in Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;
- depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- Latimea benzilor de circulatie rutiera vor fi cele prevazute in reglementarile de specialitate.
- Latimea trotuarelor va fi de minim 1,50 m in zonele exclusiv rezidentiale si minim 2,50 m in zonele comerciale si de dotari. La aceste latimi se adauga fasiile plantate de minim 1,0 m si piste de biciclisti de minim 1,0 m pentru un sens de mers.
- Amplasarea de piste de biciclisti se va face treptat pe toate strazile avand mai mult de doua benzi de circulatie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;
- Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
 - modernizarea intersectiilor;

- realizarea pasajelor supra si subterane;
- realizarea spatiilor de parcare;

indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice constructii sau sau amenajari cu caracter definitiv – altele decat cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate –

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform reglementarilor din UTR adiacent –

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform reglementarilor din UTR adiacent –

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform reglementarilor din UTR adiacent –

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spatiului circulatiei publice;
- de-a lungul arterelor din zone cu flux important de vizitatori se admite amplasarea de benzi suplimentare pentru parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea cladirilor în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici înaltimea maxima admisa în unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile înconjuratoare mai înalte

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate
- în limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii orasului
- de-a lungul strazilor este necesara amplasarea de spatii verzi de aliniament; latimea minima a acestora va fi de 1,50 m. Amplasarea arborilor pe spatiile verzi se face numai daca distanta de la axul trunchiului pana la limita carosabilului este de minim 1,50 m iar distanta de la axul trunchiului si aliniamentul constructiilor este de minim 4,0 m. Aceste distante se pot majora, functie de gabaritul arborilor.
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata încat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp si tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 2.00 metri, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înalțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- portile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5 mc/mp

IS 8 - SUBZONA MIXTA DESTINATA DOTARILOR ADMINISTRATIVE SI SOCIALE, IN ZONA CENTRALA

Se aplica la LOTUL 3

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- zona 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 20,0 m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul PUZ-ului zonei, care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente
- **Detalierea reglementărilor subzonei se va face prin PUZ**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal în zona C1
- unități de învățământ superior – în zona C1
- unități de învățământ prescolar 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.;
- lacasuri de cult;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.
- parcaje la sol și multietajate;
- comert cu amanuntul;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- alte utilizări stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zona;
- 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 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto;
- curățatorii chimice;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se stabilesc prin PUZ:
- terenul este definit prin coordonatele punctelor de contur

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se stabilesc prin PUZ:
- **RETRAGEREA PROPUSA FATA DE ALINIAMENT – 4.50M - ESTE DATA DE PROSPECTUL PREEXISTENT AL STRAZII NOU PROPUSE;**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, in regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din inaltime in baza PUZ-ului care va include desfasurari de fronturi si, studiu de altimetrie;
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACESTE ARTICOL: 5.00M**
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai puțin de **6.00 metri** – functiuni alimentare publica si comert, cazul de fata

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, în mod direct, dintr-o circulatie publica; (zona de acces 19 ml in cazul lotului 3) pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescriptiilor 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 adiacenta la o distanta de maxim 250 metri; in etapele ulterioare de proiectare se va studia pobilitatea realizarii parcarilor care sa acopere necesarul pentru cele doua terenuri (lot 1 si lot 3), chiar si de preluare a suplimentului necesar de parcari de la un lot la altul, prin cooperare
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca în suprafete dimensionate si dispuse astfel încat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Prevederi specifice – parcaje

Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai în cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai în afara circulatiilor publice.

Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face în incinta proprie.

În cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului si intervalul orar.

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

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariati. Pentru locatari si salariati solutionarea 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 10 locuri de parcare si vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înaltime;

Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariati si locatari sa se înglobeze în constructia principala sau în cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila pentru cazurile în care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienti.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizati pentru spatii verzi plantate cu plantatii înalte.

Se recomanda amenajarea de parcari pentru biciclete în zona centrala, în zonele cu concentrare de locuri de munca si în zonele de agreement.

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU

3. - Constructii comerciale

a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;
- un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.

b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.

c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

13. - Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 30293 „Spatii (centre) Comerciale”
municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti 57A

Latimea strazii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înălțimea maxima admisa (metri)	Numar niveluri conventionale (3.0metri)	Numar niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fatadei la cladirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 1.5m +sp.verzi=12m (categoria III)	13*	P+4**	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***
13,01 - 60,00	15	P+4 (la înalțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

* - REGLEMENTAT 10M (pentru punerea în valoare a accentului existent în desfurarea strazii – blocurile de locuinte P+4 din nord) – se încadrează în prevederile maxime ale RLU PUG

** - REGLEMENTAT MAX P+2; SE RECOMANDA REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PARTER TEHNOLOGIC SPECIFIC FUNCȚIUNII CU ETAJ PARTIAL ÎNGLOBAT ÎN VOLUM – se încadrează în prevederile maxime ale RLU PUG

*** - REGLEMENTARE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***

- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- pentru cladirile 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 cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu cladirile având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea cladirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al cladirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale cladirilor pe străzile laterale conform aliniamentului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" 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 cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-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 rețelilor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- este nerecomandata dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice
- se recomanda evitarea dispunerii supraterane a retelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) si stabilirea unui program de trecere a retelelor existente in subteran;
- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim valorile prevazute pentru subzona C1A: **PENTRU DOTARILE COMERCIALE SI DE ALIMENTATIE PUBLICA PROCENTUL MINIM NU ESTE REGLEMENTAT** – se vor respecta prescriptiile privind spatiul verde si vegetatia inalta aferenta parcarilor la sol; se reglementeaza un minim de 5% spatiu verde.
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- plantarea de vegetatie inalta in piata Unirii (vecinatate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere in valoare a monumentului
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Revederi specifice aferente C 1A - ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORASULUI, INCLUZAND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTARI DE SERVIRE MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, PRECUM SI LOCUINTE CU REGIM MARE DE INALTIME

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim:
 - 5% pentru constructii administrative si de birouri
 - 10% pentru constructii culturale si de cult
 - 20% pentru constructii de sanatate; pentru spitale suprafata se majoreaza astfel incat sa se asigure plantatii de aliniament perimetrare si parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
 - 20% pentru hoteluri
 - 25% pentru locuinte
 - 25% pentru invatamant

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu
- Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

- Insertii in subzona centrala C1A: POT maxim = 60 %.
- Insertii in subzona centrala C1B: POT maxim = 40 %.
- Insertii in subzona centrala C2: POT maxim = 50 %.
- Insertii in subzona centrala C3: POT maxim = 50 %.

- Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele fara a depasi procentul de mai sus

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

- Insertii in subzona centrala C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren. – RELATIV LA REGIMUL DE INALTIME SE RECOMANDA UN CUT DE MAX DE 1.8
- Insertii in subzona centrala C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- Insertii in subzona centrala C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in subzona centrala C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
dr.arh. Dragos Alexandru Negulescu



PRESEDINTE DE SEDINTA



SECRETAR