

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE
SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație
publică, showroom și servicii**

BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57

GIURGIU

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

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

Colectiv elaborare:

arh. Cristina ENACHE
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU
urb. Andreea BĂCANU
urb. Cristina Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina Ionela RUSEN
urb.peis. Loredana PĂVĂLUC

IANUARIE 2022

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

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

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii

Amplasament: BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU

Beneficiar: S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

Proiectant urbanism: S.C. ROZUA Asociații S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției de construire a unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii în zona centrală a orașului, pe un teren în suprafață de **5 000,00 mp**. Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011), și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021, terenul se află în unitatea teritorială de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, în subzona **IS2A** - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii, precum și în CC1- subzona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin prezentul studiu se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției –

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii .

SURSE DE DOCUMENTARE

PUG actualizat mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011

Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu

Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Giurgiu 2014-2020

Certificat de urbanism nr.493 din 27.07.2021

Aviz de Oportunitate nr.46857/06.10.2021

Acte de Proprietate

Extras de Carte Funciară

2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de **5 000,00 mp** este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, în zona centrală a orașului, în vecinătatea unor reperi funcționale

importante ale municipiului, pe aria delimitată de Bulevardul București și Bulevardul Mihai Viteazul

Terenul este format dintr-un lot, având următoarele caracteristici:

NC 30134(3404 vechi), CF 30134(3413 vechi), în suprafață de 5 000,00 mp

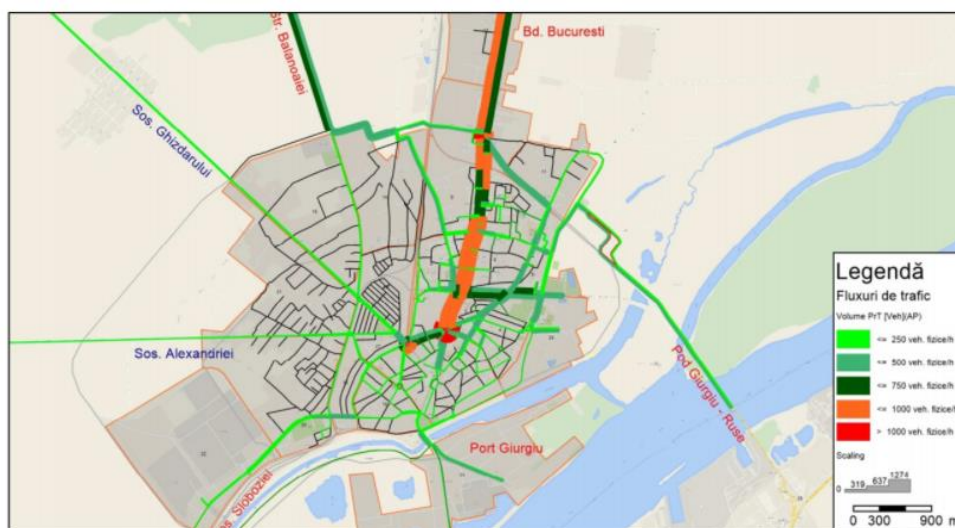
Zona studiată se află într-o arie urbană în prezent nestructurată, aflată într-o perioadă de definire urbanistică, caracterizată de heterogenitate funcțională, volumetrică, arhitecturală. Specificul acesteia este mixitatea, cuprinzând atât structuri administrative municipale și supramunicipale, cât și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

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

Accesibilitate:

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

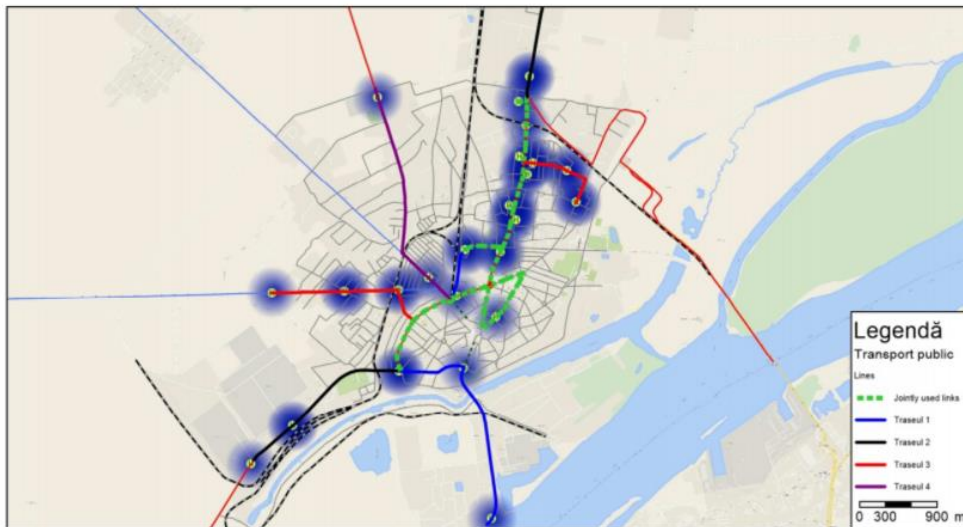
Fiind vorba de o zonă nestructurată urbanistic, nu este o arie cu tranzit intens carosabil sau pietonal, așa cum este marcată și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu.



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

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

De asemenea, pe bulevardele care mărginesc insula ce cuprinde terenul studiat, există transport în comun ce asigură accesul facil către amplasamentul viitorului ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare .



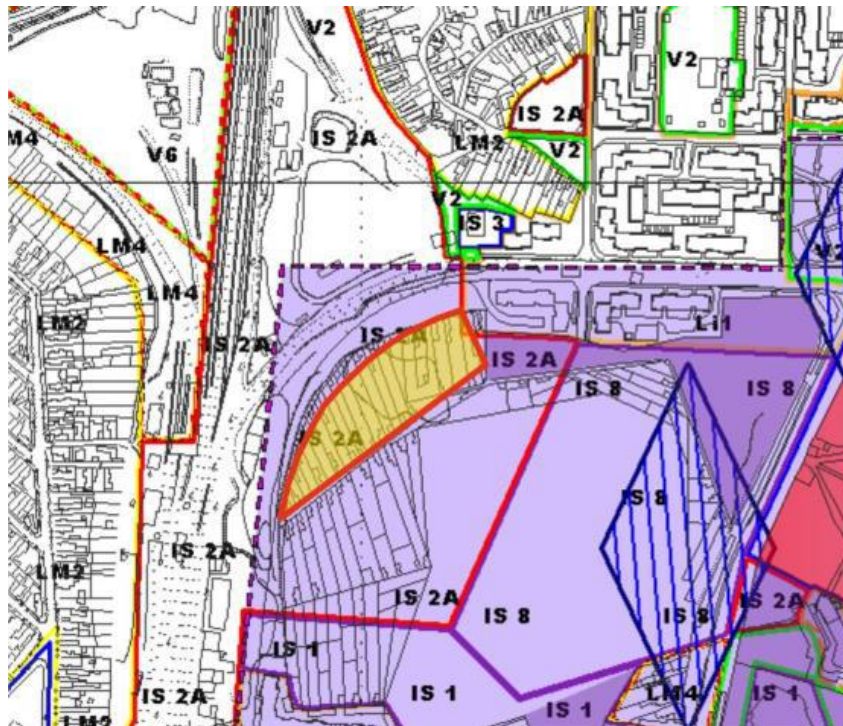
Figură 3-5 Traseele 1-4 și principalele stații aflate pe parcursul acestora (raza = 300 m)

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

Încadrare funcțională:

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. – **MUNICIPIUL GIURGIU** unitatea teritorială de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, subzona **IS2A** - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii și subzona **CC1**- subzona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.



Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent subzonelor C1a și IS2A și CC1 sunt:

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

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă;
- se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasă putând fi realizate maxim două niveluri; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare etc)
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise;
- în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală; în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul LI1-LI2
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mică de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat potrivit legii.
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat potrivit legii.
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții care presupun un mare număr de utilizatori (necesită minim 50 locuri de parcare potrivit normelor de la capitolul 9 din cadrul titlului I) se va face pe baza unui PUZ care va include un studiu al influenței asupra circulației în zonă.
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Înălțimea maximă admisibilă:

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coefficientul maxim de utilizare a terenului :

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

IS2a - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii**Utilizări admise:**

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

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unități comerciale tip mic gros nu este permisă în zonele C1A și C2 și în vecinătatea funcțiunilor protejate
- amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona I2 sau pe baza unui PUZ în cadrul căruia să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat
- sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Înălțimea maximă admisibilă:

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

CC1- Subzona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier**Utilizări admise:**

- cai de comunicație rutiera: drumuri naționale, județene, comunale, strazi de categoriile I-IV
- lucrări de artă aferente cailor de comunicație rutiera activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă;
- Spații verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariați și pentru călători

Utilizări admise cu condiționări:

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevăzută în Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

Înălțimea maximă admisibilă:

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) :

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0

Infrastructura edilitară

Zona dispune de infrastructură edilitară.

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

Disfuncționalități

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

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

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57” se referă la terenul în suprafață de 5000,00 mp cuprins în insula delimitată de Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul și Bulevardul CFR.

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

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

Pentru documentația în cauză au fost emise Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 46857/06.10.2021.

Obiective principale

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

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

Necesitatea de structurare urbană a ariei studiate susține propunerea proiectului de față. Planul Urbanistic Zonal analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii pe terenul de la adresa Bulevardul București nr.57.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 5 000,00 mp și este liber de construcții.
Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu parcare subterană și supraterană, zone pietonale, zone verzi, accese carosabile și utilități.
Funcțiunea solicitată este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă, și se înscrie în tendințele de dezvoltare ale acesteia.

REGIM FUNCȚIONAL

Amplasamentul se învecinează la **Sud și la Est** cu o zonă de supermarket(Lidl), **la Nord și la Vest** cu Bulevardul Mihai Viteazul.
Dimensiunea terenului, amplasarea acestuia precum și tendințele de dezvoltare ale zonei constituie argumente pentru edificarea imobilelor rezidențiale propuse, în condițiile specificate în regulament.

REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația PUZ în suprafață de 5 000,00 mp este proprietatea S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L., conform actelor atașate prezentei documentații.

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.
Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

Construirea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii pe terenul studiat este susținută de nivelul ridicat de accesibilitate, demonstrat în capitolele anterioare. De asemenea, încadrarea urbanistică din PUG Municipiul Giurgiu permite dezvoltarea funcțiunii menționate.

Avantajele dezvoltării propuse constau în

- Structurarea urbană a zonei
- Animarea zonei în prezent foarte puțin accesată, în dezacord cu amplasarea centrală
- Crearea de locuri de muncă

IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (ansamblul de locuințe colective, spațiile comerciale, birourile, etc).

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

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

ÎNTOCMIT,
urb. Andreea Băcanu
arh. Cristina Enache

Denumire proiect:

STUDIU DE CIRCULAȚIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57

**CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE
SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și
servicii
Giurgiu, Jud. GIURGIU**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL – STUDIU DE CIRCULAȚIE**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: **S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.**

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

Colectiv elaborare:

arh. Cristina ENACHE
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU
urb. Andreea BĂCANU
urb. Cristina Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina Ionela RUSEN

IANUARIE 2022

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
 - Date de recunoaștere a documentației
 - Obiectul lucrării
 - Surse de documentare
2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
 - Încadrare în Municipiul Giurgiu
 - Încadrare în Documentații de Urbanism
 - Circulații și accesibilitate
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - Situația existentă – ocuparea terenului
 - Regim funcțional
 - Regim juridic
 - Echipare edilitară
 - Infrastructura rutieră / de transport
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - Zonificare funcțională
 - Strategii de mobilitate și de reconfigurare a căilor de circulație și transport
5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU
2. TRANSPORTUL ÎN COMUN
3. INTENSITATEA TRAFICULUI ÎN ZONA STUDIATĂ
4. PLAN MARCAJE ȘI INDICATOARE PROPUSE

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii
Amplasament:	BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU
Beneficiar:	S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
Proiectant urbanism:	S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii oportunității investiției de construire a unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii în zona centrală a orașului, pe un teren în suprafață de **5 000,00 mp**. Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011), și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021, terenul se află în unitatea teritorială de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, în subzona **IS2A** - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii, precum și în CC1- subzona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin prezentul studiu se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției – **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii**.

SURSE DE DOCUMENTARE

PUG actualizat mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011
 Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
 Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Giurgiu 2014-2020
 Certificat de urbanism nr.493 din 27.07.2021
 Aviz de Oportunitate nr.46857/06.10.2021
 Acte de Proprietate
 Extras de Carte Funciară

2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de **5 000,00 mp** este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, în zona centrală a orașului, în vecinătatea unor repere funcționale importante ale municipiului, pe aria delimitată de Bulevardul București și Bulevardul Mihai Viteazul.

Terenul este format dintr-un lot, având următoarele caracteristici:

_NC 30134(3404 vechi), CF 30134(3413 vechi), în suprafață de 5 000,00 mp

Zona studiată se află într-o arie urbană în prezent nestructurată, aflată într-o perioadă de definire urbanistică, caracterizată de heterogenitate funcțională, volumetrică, arhitecturală. Specificul acesteia este mixitatea, cuprinzând atât structuri administrative municipale și supramunicipale, cât și dotări

comerciale și locuire. Regimul de înălțime este variabil, de la clădiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje.

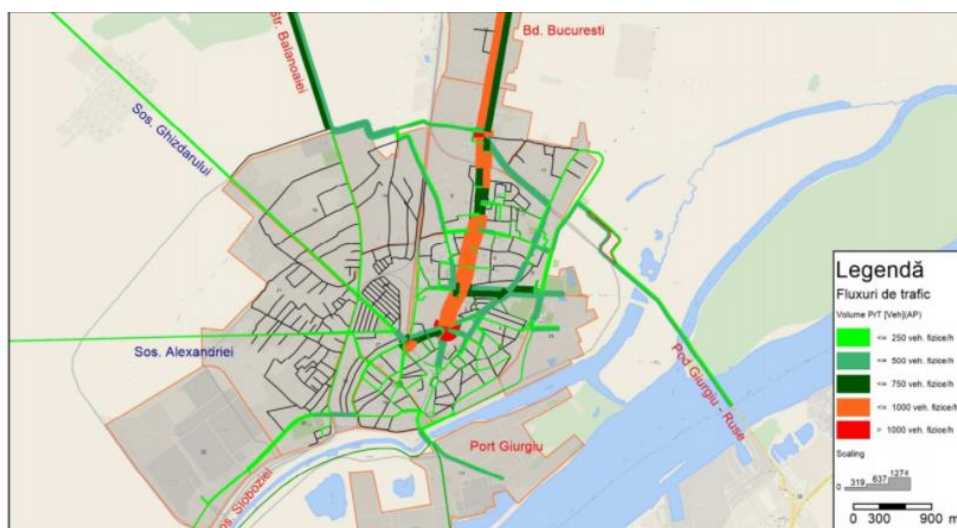
Insula astfel delimitată cuprinde diferite tipuri de țesut urban, de la cel specific zonei centrale, la cel de tip periferic, neconstituit.



Fig.1. Imagine aeriană. Limita terenului ce a generat PUZ

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

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



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

Fig.2. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu

Terenul este liber de construcții. Fondul construit este extrem de divers și neomogen – de la zonele de servicii comerciale nou apărute la locuințe individuale pe lot și locuințe colective – oferind o imagine arhitecturală heterogenă și neunitară, un regim de înălțime variat și necontrolat.

Zona este în curs de structurare, fiind caracterizată de mixitate funcțională, precum zone comerciale, servicii administrative municipale și județene, locuire individuală și colectivă.

ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

Încadrare funcțională:

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. – MUNICIPIUL GIURGIU unitatea teritorială de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, subzona **IS2A** - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii și subzona **CC1**- subzona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

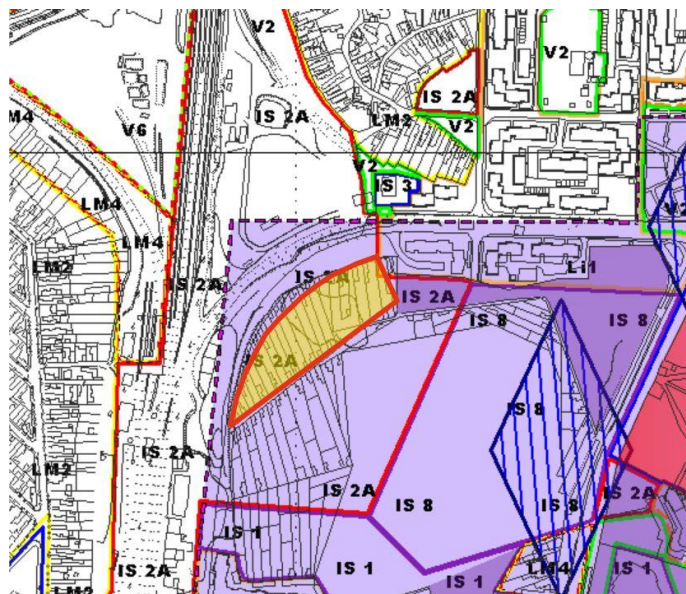


Fig.3. Extras PUG Municipiul Giurgiu

Principalele prevederi ale Regulamentului de urbanism aferent subzonelor C1a, IS2A și CC1 sunt:

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

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă;
- se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasă putând fi realizate maxim două niveluri; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare etc)
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise;
- în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală; în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul LI1-LI2
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mică de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat potrivit legii.
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat potrivit legii.
- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții care presupun un mare număr de utilizatori (necesită minim 50 locuri de parcare potrivit normelor de la capitolul 9 din cadrul titlului I) se va face pe baza unui PUZ care va include un studiu al influenței asupra circulației în zonă.
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Înălțimea maximă admisibilă:

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

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

IS2a - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii

Utilizări admise:

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

- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și cladiri multifuncționale care includ servicii

Utilizări admise cu condiționări:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unități comerciale tip mic gros nu este permisă în zonele C1A și C2 și în vecinătatea funcțiunilor protejate
- amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona I2 sau pe baza unui PUZ în cadrul căruia să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat
- sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni
- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Înălțimea maximă admisibilă:

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

CC1- Subzona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier

Utilizări admise:

- cai de comunicație rutiera: drumuri naționale, județene, comunale, strazi de categoriile I-IV

- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere; vamă;
- Spații verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariați și pentru călători

Utilizări admise cu condiționări:

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea prevazuta in Legea Drumurilor, situată de o parte și de alta a drumului, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

Înălțimea maximă admisibilă:

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) :

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

Coefficientul maxim de utilizare a terenului :

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0

Pentru terenul studiat, compus dintr-un număr cadastral – respectiv _NC 30134(3404 vechi) - a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 493 din 27.07.2021.

De asemenea, a fost eliberat Avizul de Oportunitate cu numarul 46857/06.10.2021.

CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Terenul aparține insulei urbane ce este delimitată de câteva circulații majore – Bulevardul București, Bulevardul CFR, Bulevardul Mihai Viteazul. Insula urbană din care face parte situl studiat cuprinde o serie de dotări de importanță majoră pentru municipiu (Primăria Giurgiu, Inspectoratul de poliție județean Giurgiu, Inspectoratul Școlar Giurgiu, Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Giurgiu, Parchetul de pe

lângă Judecătoria Giurgiu). De asemenea, zona este amplasată adiacent inelului principal de circulație al municipiului.

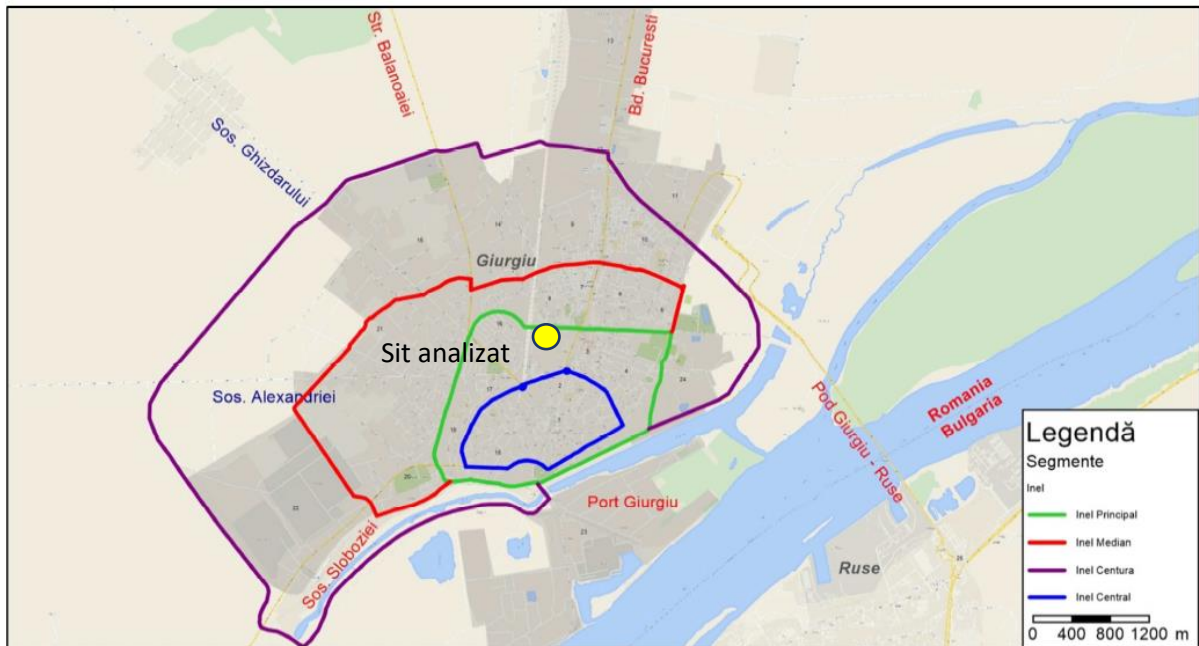


Fig.4. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Schema rețelei rutiere de căi inelare
Inelul Central (albastru) și Inelul Principal (verde), Inelul Median (roșu), Inelul de Centură (mov)

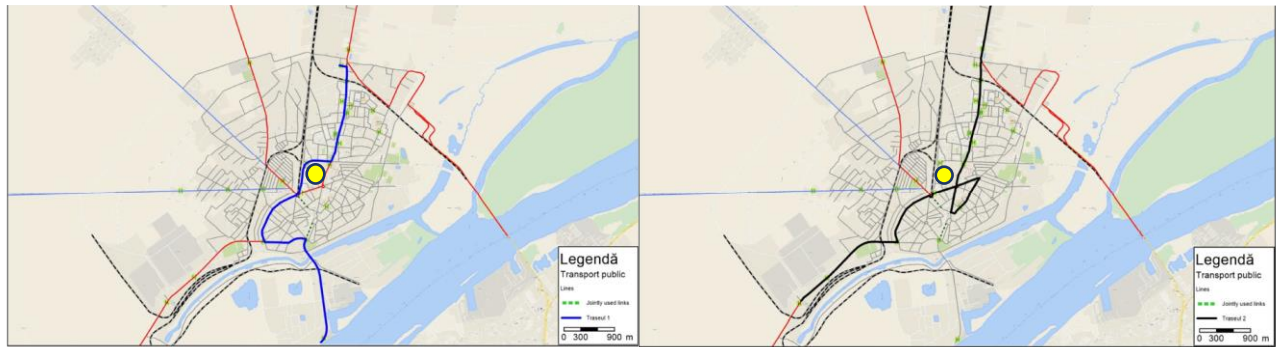


Fig.5. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Principalele artere rutiere de penetrație în Municipiul Giurgiu

Aria face parte din zona centrală a orașului, fiind extrem de accesibilă carosabil, accesibilitatea pietonală fiind îngreunată datorită faptului că zona nu este încă structurată urbanistic. Transportul în comun asigură însă o bună irigare a zonei.

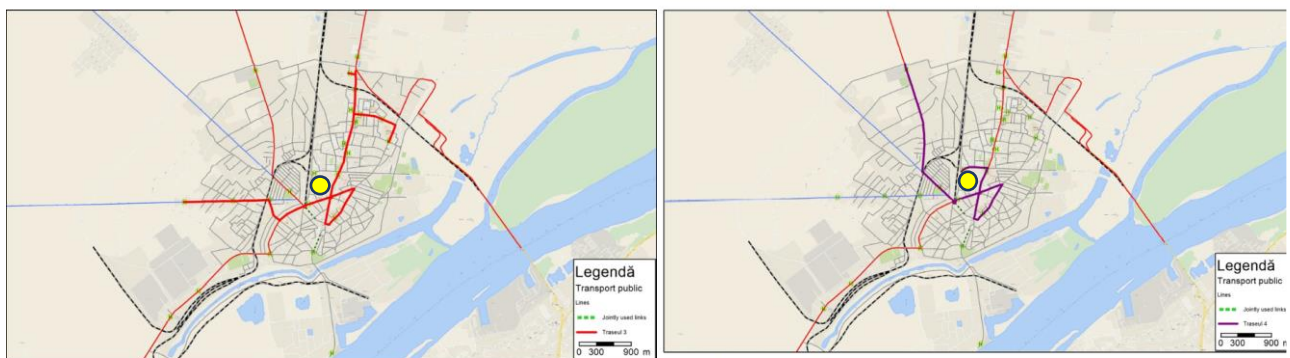
Întreaga arie studiată a cunoscut o stagnare, datorată necesității de structurare urbană a zonei, ce se constituie ca importantă rezervă de teren a orașului, de mare interes în strategia de dezvoltare urbană municipală, dar și a dificultăților de investiție cauzate de infrastructura carosabilă și edilitară.

În ceea ce privește transportul în comun, zona este astfel deservită:



Figură 3-1 Traseul 1: Kaufland – Spital – Vel Pitar – Poliția de Frontieră

Figură 3-2 Traseul 2: CET – Primărie – Piață – Spital – Comat

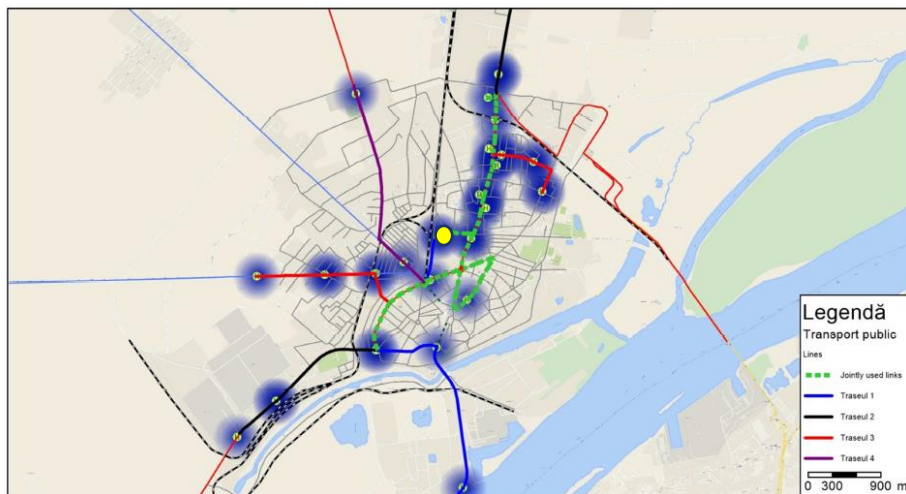


Figură 3-3 Traseul 3: 4 Pietre – Kaufland – Primărie – Piață – Autogară – Eroilor – Policlinica – str. Popa Florea

Figură 3-4 Traseul 4: Penitenciar – Parcul Elevilor – Autogară – Primărie – Romarta – Piață – Spital – LIDL

Fig.6. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Linile de transport în comun

Zona este astfel foarte bine deservită în ceea ce privește transportul în comun – fiind accesibilă direct din acest punct de vedere de toate traseele existente în acest moment – direct sau adiacent.



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

Fig.7. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Principalele stații aflate pe parcursul liniilor de transport public

Analiza sistemului de circulații adiacent zonei analizate ilustrează o foarte bună deservire și accesibilitate a acesteia – fiind pe de o parte în interiorul zonei centrale a Giurgiului, pe de altă parte constituindu-se ca o importantă rezervă de teren pentru dezvoltarea intensivă a orașului.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

SITUAȚIA EXISTENTĂ - OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 5 000,00 mp și este liber de construcții.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu parcare subterană și supraterană, zone pietonale, zone verzi, accese carosabile și utilități.

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

a. REGIM FUNCȚIONAL

Amplasamentul se învecinează la Sud și la Est cu o zonă de supermarket (Lidl), la Nord și la Vest cu Bulevardul Mihai Viteazu .

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

b. REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația Studiului de Oportunitate în suprafață de 5 000,00 mp este proprietatea S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L, conform actelor atașate prezentei documentații.

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.

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

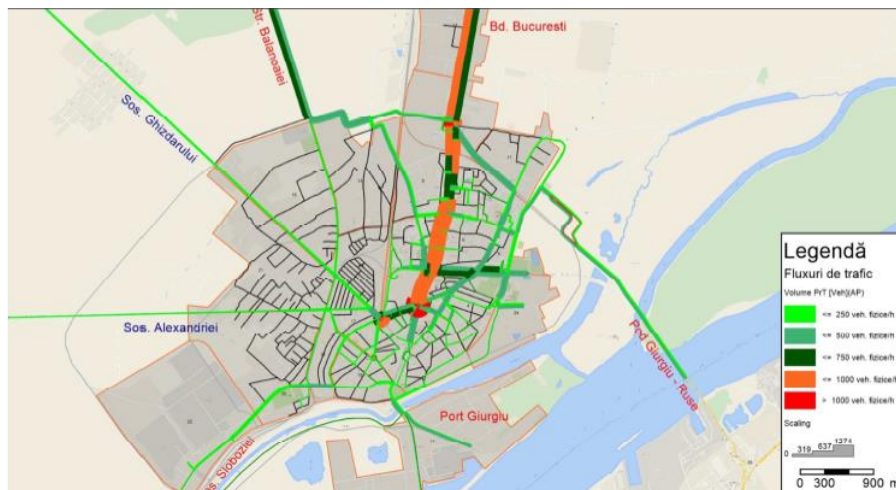
c. INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ / DE TRANSPORT

Zona este bine deservită din punctul de vedere al infrastructurii de circulație, care se află în stare bună, și bine dimensionată pentru necesitățile de trafic existente.



*Fig.8. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Fluența circulației*

Zonele în care se produc aglomerații de trafic sunt intersecțiile dintre Bulvardul București și Bulvardul CFR, și dintre Bulvardul CFR și Bulvardul Mihai Viteazul.



*Fig.9. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Traficul afectat pe rețeaua rutieră*

La nivel local, situl este amplasat pe una dintre circulațiile importante ale orașului – Bulvardul Mihai Viteazul. Insula din care face parte terenul reglementat prin PUZ, este delimitată de trei artere importante – Bulvardul București, Bulvardul CFR și Bulvardul Mihai Viteazul. În prezent, cele trei circulații majore au următoarele caracteristici:

Bulevardul București – arteră de gradul II cu o lățime a părții carosabile de 14 m, 2 benzi de câte 3.5m lățime / sens, circulație cu dublu sens, și transport în comun – autobuz.

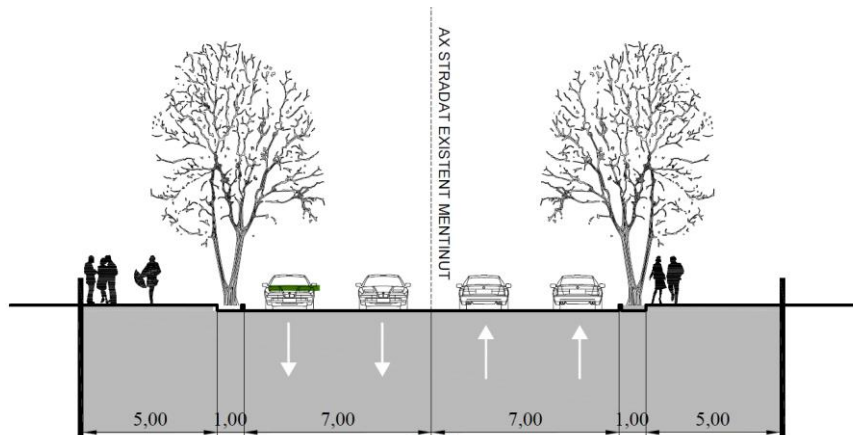


Fig.10. Profil existent și menținut Bulevardul București

Bulevardul CFR – arteră de gradul II cu o lățime a părții carosabile de 14 m, 2 benzi de câte 3.5m lățime / sens, circulație cu dublu sens, și transport în comun – autobuz.

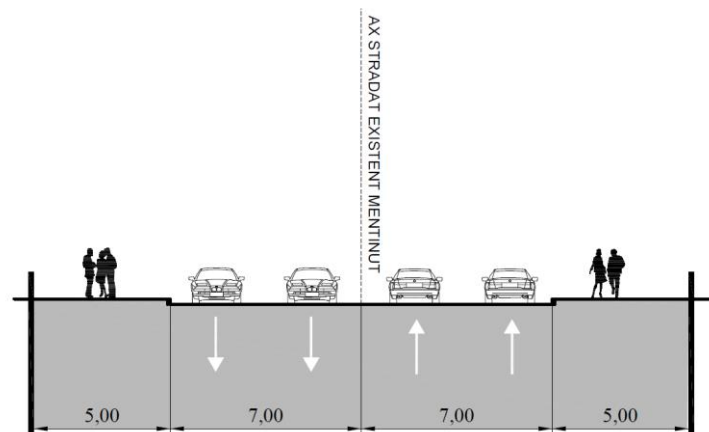


Fig.11. Profil existent și menținut Bulevardul CFR

Bulevardul Mihai Viteazul – arteră de gradul II cu o lățime a părții carosabile de 14 m, 2 benzi de câte 3.5m lățime / sens, circulație cu dublu sens, și transport în comun – autobuz.

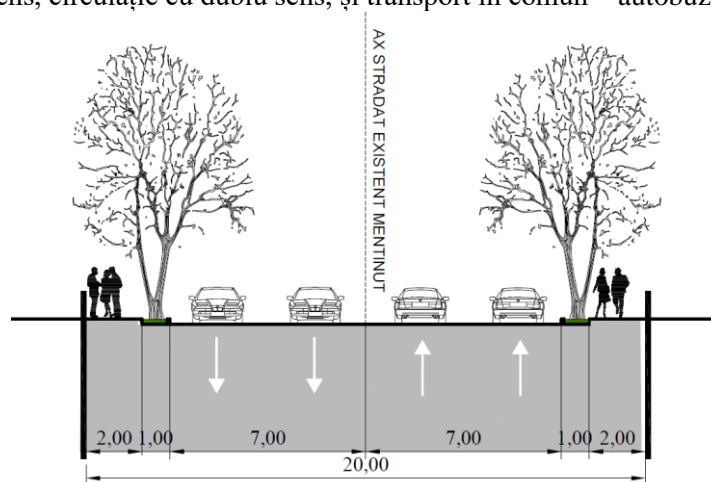


Fig.12. Profil existent și menținut Bulevardul Mihai Viteazul

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Strategia de dezvoltare urbanistică are la bază 3 principii majore:

1 Încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate – respectiv PUG Municipiul Giurgiu.

În acest sens, prezenta documentație preia prevederile și reglementările PUG pentru zona studiată, și le detaliază, adaptându-le situației urbanistice specifice ale sitului – locație, accesibilitate, dimensiunile și forma terenului, etc.

2 Preluarea prevederilor și strategiilor municipale de mobilitate urbană pentru zona studiată. Prezentul studiu preia principalele propuneri la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale formulate în cadrul Planului de Mobilitate Urbană Durabilă Giurgiu 2015-2030.

3 Structurarea și configurarea urbanistică, funcțională și spațial-configurativă a zonei, într-o viziune de dezvoltare durabilă urbană.

Prezentul plan urbanistic zonal urmărește reglementarea unei arii urbane aflate în zona centrală a orașului – într-o viziune utilizare a acesteia ca rezervă de teren, de dezvoltare intensivă în interiorul orașului, pentru o gestiune durabilă a resurselor și infrastructurii urbane existente, precum și în dorința de protejare a mediului natural.

-
- a. Zonificare funcțională
 - b. Strategii de mobilitate și de reconfigurare a căilor de circulație și transport
-

a ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Lucrarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE », BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU” se referă la terenul în suprafață de 5 000,00 mp cuprins în insula delimitată de Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul și Bulevardul CFR.

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

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

Așa cum s-a specificat anterior, pentru documentația în cauză au fost emise Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 46857/06.10.2021.

Obiective principale

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

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

Necesitatea de structurare urbană a ariei studiate susține propunerea proiectului de față. Planul Urbanistic Zonal analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare pe terenul de la adresa Bulevardul București nr.57.

Construirea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare pe terenul studiat este susținută de nivelul ridicat de accesibilitate, demonstrat în capitolele anterioare. De asemenea, încadrarea urbanistică din PUG Municipiul Giurgiu permite dezvoltarea funcțiunii menționate. Avantajele dezvoltării propuse constau în

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

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

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

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

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

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

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

Astfel, se propun în interiorul limitei de reglementare PUZ următoarea zonă:

- **IS2A** – Zonă mixtă de locuire colectivă și servicii;

Fiind o arie cu o importantă rezervă de teren, cu o accesibilitate ridicată, în apropierea unor obiective de interes, în interiorul centrului orașului, zona studiată prezintă un real potențial de dezvoltare. Demararea unui proces de structurare urbană ar atrage după sine o dinamică locală și zonală foarte importantă și necesară.

Zona este caracterizată de mixitate funcțională, precum servicii comerciale, zone locuire individuală și colectivă, comerț - servicii și birouri – administrație – cu un regim de înălțime variabil.

Ținând cont de amplasare (având o foarte bună accesibilitate – Bulevardul Mihai Viteazul, transport în comun, etc), de tendințele de evoluție ale zonei – amplasamentul studiat este propice dezvoltării unei zone de locuire și de servicii pentru a asigura necesitățile existente, viitoare și /sau potențiale. Astfel, pe terenul studiat, se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare – care va avea rolul atât de deservire a unei arii importante din zona studiată, cât și în realizarea unei conexiuni importante la nivelul orașului, cu un important rol în asigurarea unei continuități și coerențe a funcționalității.

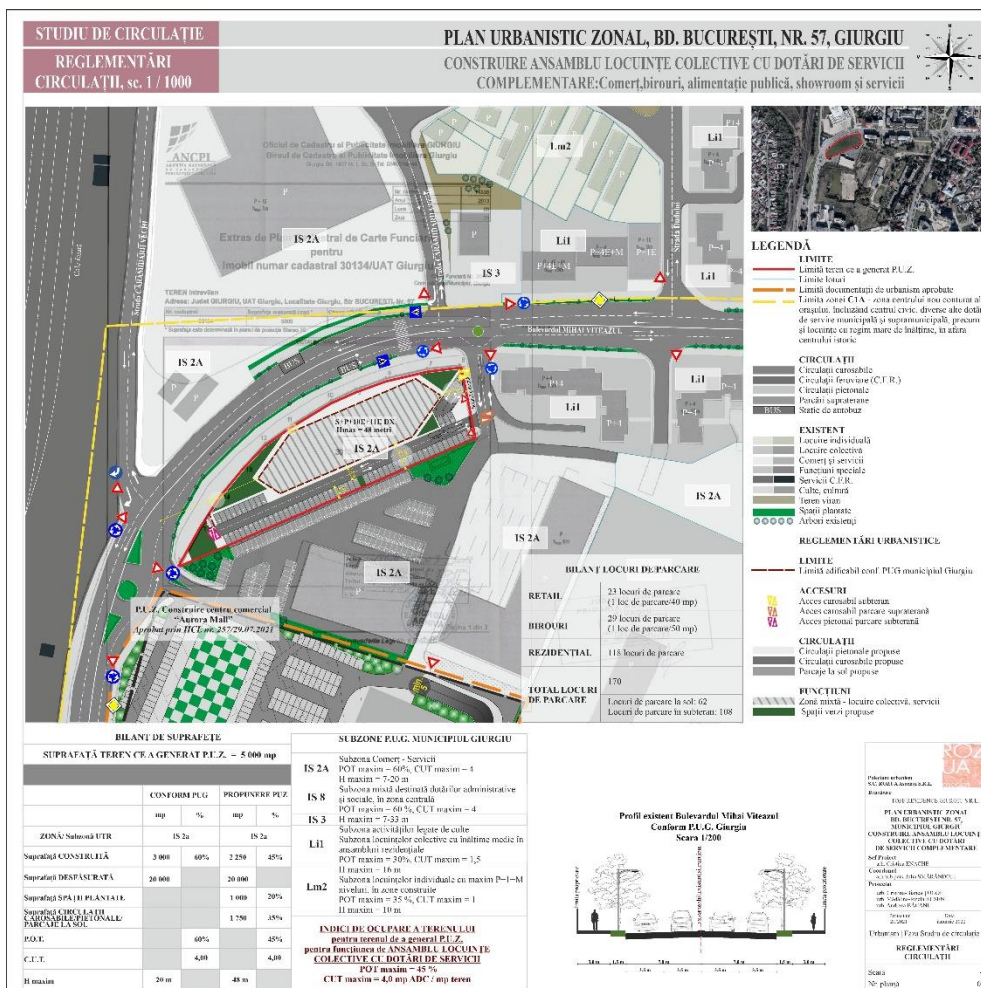


Fig.13.Reglementarea urbanistică a zonei studiate

În vederea stabilirii fluxurilor atrase și generate de către viitoarea dezvoltare s-au luat în considerare următoarele:

- Numărul locurilor de parcare propuse;
- în conformitate cu Normativul P132 / 93, traficul orar prognozat generat de o dezvoltare este de aproximativ 20% până la 100% din numărul total de spații de parcare, cu valori recomandate între 30% și 50%. De asemenea, traficul generat ar trebui să fie de aproximativ 55% până la 60% din fluxul de trafic atras.

În scopul repartizării fluxurilor atrase și generate de către noua dezvoltare s-au aplicat următoarele principii:

- s-a ținut cont de numărul total al locurilor de parcare din incintă;
- s-a considerat un grad de ocupare mediu pentru parcare clienților de 45% pentru vârful de după amiază și de 5% pentru vârful de dimineață, cu un timp mediu de staționare în magazine de 1 oră;
- în conformitate cu Normativul P132 / 93, traficul orar prognozat generat de o dezvoltare este de aproximativ 20% până la 100% din numărul total de spații de parcare, cu valori recomandate între 30% și 50%. De asemenea, traficul generat ar trebui să fie de aproximativ 55% până la 60% din fluxul de trafic atras. Prin urmare, traficul generat de dezvoltare se bazează pe un grad de rotație de 20% din totalul locurilor de parcare.

În tabelul de mai jos este prezentată repartiziile prognozate a traficului rutier atras și generat de către dezvoltarea propusă prin PUZ pentru vârful de dimineață și cel de după amiază.

Nr locuri parcare disponibile	Grad folosire parcare	Grad de rotație	Timp de așteptare (ore)	Trafic generat	Distribuția traficului		Debite orare generate	Debite orare atrase
Vârful de dimineață								
Rezidențial								
118	80%	15%	2	94	55%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. București	44	8
					45%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. CFR	36	6
Birouri / servicii / comerț								
52	40%	10%	1	21	55%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. București	11	10
					45%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. CFR	10	11
Vârful de după amiază								
Rezidențial								
118	80%	15%	2	94	55%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. București	8	44
					45%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. CFR	6	36
Birouri / servicii / comerț								
52	45%	20%	1	23	55%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. București	5	8
					45%	Bd. Mihai Viteazul spre Bd. CFR	4	6

c STRATEGII DE MOBILITATE ȘI DE RECONFIGURARE A CĂILOR DE CIRCULAȚIE ȘI TRANSPORT

În cadrul studiului au fost preluate condiționările impuse de restructurarea căilor de circulație adiacente terenului, conform strategiilor de mobilitate ale orașului.

De asemenea, s-a ținut cont de previziunile estimate de dezvoltare a traficului din cadrul Planului de Mobilitate Urbană Durabilă a municipiului Giurgiu. Astfel, pentru anii 2020 și 2030 au fost estimate următoarele situații, la momentul realizării planului de mobilitate:

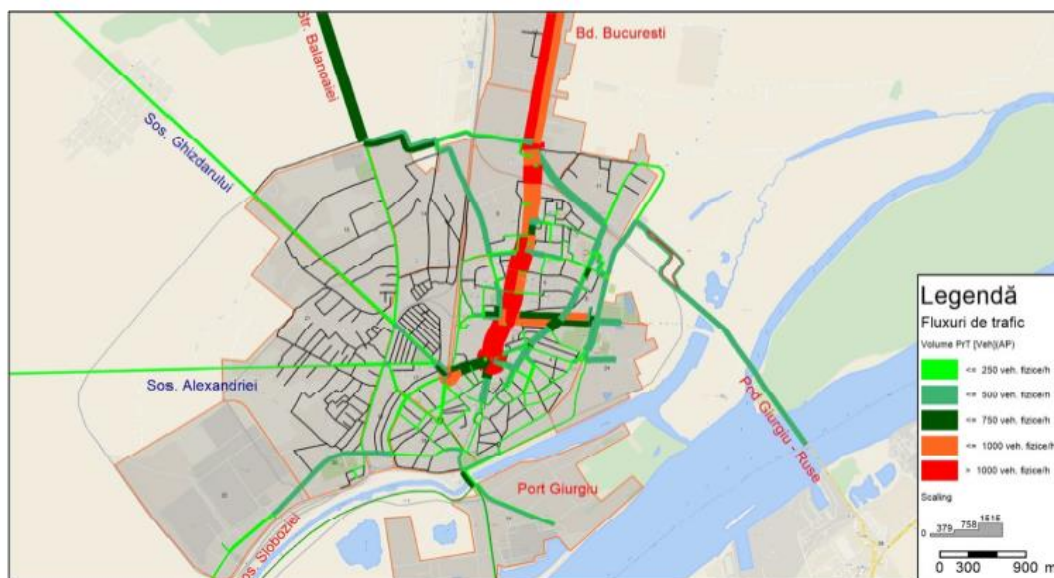


Fig.14. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Afectarea traficului, anului 2020

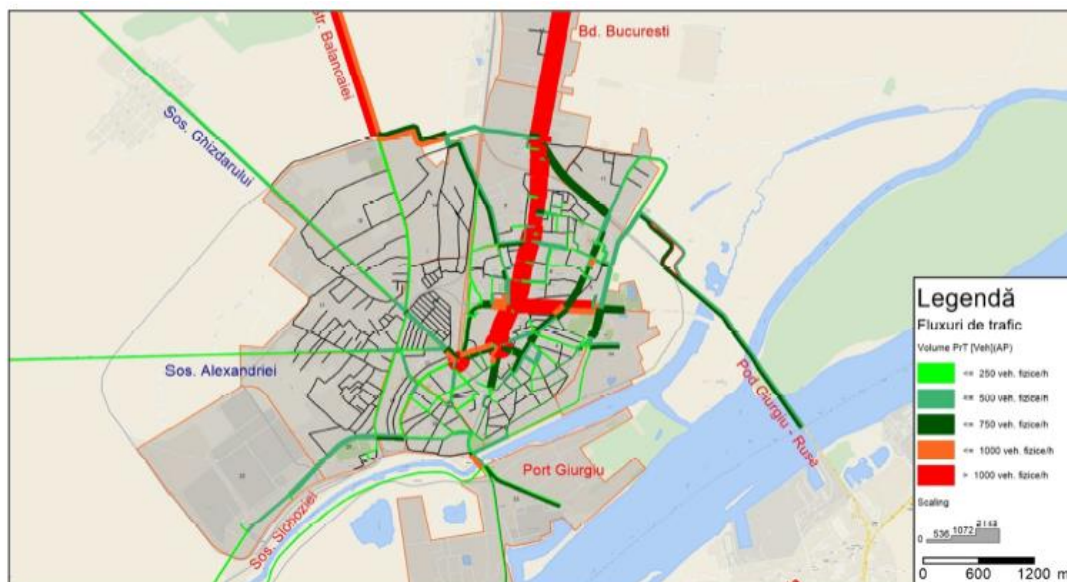


Fig.15. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Afectarea traficului, anului 2030

În acest sens a fost menținut profilul bulevardului ce delimitează zona studiată:

Circulațiile din zonă au fost reglementate conform prevederilor PUG pentru zona studiată.

- Bulevardul București – sistem de circulație de categoria II, cu prospect existent, menținut de aproximativ 26,0 m – compus din carosabil de 14 m (2 benzi de circulație pe sens), trotuare de aproximativ 5 m separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1 m.

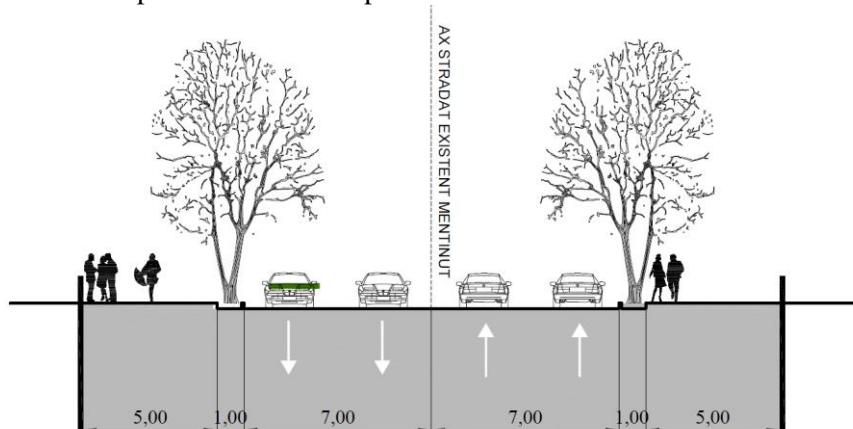


Fig.16. Profil Bulevardul București

- Drumul de incintă va respecta un prospect de minim 5,5 m. Acesta va fi prevăzut pe parcurs cu locuri de parcare perpendiculare pe stradă, sau în lungul străzii, în funcție de disponibilitatea spațială.

Analizând intensitatea traficului în zona studiată, se constată faptul că Bulevardul Mihai Viteazul are în cea mai mare parte a zilei un trafic fluent. Sunt momente în timpul zilei – orele de vârf (8.00-10.00, 16.00-18.00) când traficul se intensifică în zona de intersecție cu Bulevardul CFR. Intervalele de așteptare în momentele cu cele mai intense aglomerări de trafic sunt însă scurte și în intervale orare reduse.

În ceea ce privește Bulevardul București, se poate observa aceeași fluiditate a traficului în tronsonul analizat, în cea mai mare parte a zilei. Momente de intensificare a traficului se produc în orele de vârf în zona de intersecție cu Bulevardul CFR.

Sunt propuse o serie de măsuri cu privire la sistemul de parcare din cadrul ariei reglementate, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

CIRCULAȚII

Aliniament:

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

Depășirea aliniamentului

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

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

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

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

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

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

PARCAJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09.1 Construcții administrative – birouri

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

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

- un spor de 20% pentru vizitatori;
- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare;
- se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitară de urgență.

09.2. Construcții financiar – bancare

a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată.

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

- un spor de 20% pentru clienți.
- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
- se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitare de urgențe;

c) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

09.3. Construcții comerciale

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

- pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată
 - _un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
 - _un loc de staționare mașină aprovizionare de tip autoutilitar;
- pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată
 - _un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;
 - _rampă aprovizionare separată de accesul public.

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

c) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va adăuga un supliment de 30% locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

09.4. Construcții culturale

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru alte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 8 locuri în sală.

09.5. Construcții de învățământ

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

09.5. Construcții de sănătate

- a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:
 - pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
 - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
 - pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.
- b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

09.5. Construcții de locuințe

- a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
 - câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
 - câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

09.6. Alte construcții

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

În ceea ce privește Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a municipiului Giurgiu, au fost identificate programe ce privesc direct și indirect zona studiată, respectiv:

- _ amenajarea de piste de bicicliști pe principalele bulevarde;
- _ modernizarea sistemului de transport public;
- _ fluidizarea traficului prin introducerea unor zone de parking și amenajarea de locuri de parcare în zona centrală;
- _ modernizarea Bulevardelor București și Mihai Viteazul;
- _ modernizarea și închiderea inelului principal de circulație.

Tabel 6-5 Prioritizarea intervențiilor și Planul Financiar al Strategiei

Categorie	Ref.	Descriere / Alternative	Cost estimativ (mil. Euro)	RIRE	Perioada de implementare	Autoritatea de implementare	Surse de finanțare preconizate
Soft	G0	Semnarea unui Contract Public de Servicii cu operatorul de transport public	0.1	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Infrastructura si servicii	G1	Amenajarea de piste pentru bicicliști pe traseul Port Dunăre, Podul Bizets, Aleea Plantelor, bd. Mihai Viteazu, bd. Ac. Miron Nicolescu – conectare sit arheologic conform propunerii din PUG - pe o lungime de 10 km	1.5	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G2	Conectarea Podului Bizets cu strada Mircea cel Batran (alee pietonala) prin amenajarea unei piste de bicicliști cu o lungime de 0,3 km	0.5	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G3	Amenajarea de piste de bicicliști pe traseul Str. Mircea cel Batran (Teatrul Tudor Vianu) - B-dul Bucuresti, lungime 5,2 km	0.8	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G4	Amenajarea de piste de bicicliști pe traseul Bd. 1907 - Str. Ramadan (intersecția cu Sos. Sloboziei) – Str. Ghizdarului - Intersecție B-dul CFR - Intersecție Bd. Bucuresti, lungime 3,8 km	0.7	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G5	Amenajare spatiu de agrement pe Canal Cama, adiacent Pod Bizets	1.2	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu / Operatori privati	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G6	Modernizarea sistemului de transport public in Mun Giurgiu, prin achizitie material rulant nepoluant	5.0	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu / Operatori privati	POR 2014-2020
Soft / Infrastructura	G13	Fluidizare trafic prin introducerea unei politici de Parking si prin amenajarea de locuri de parcare in zona Centrala	0.2	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G15	Reconfigurarea intersecțiilor: - Sos. Ghizdarului - Str. Balanoaia - Str. 1 Decembrie-Sos. Prieteniei - B-dul Bucuresti - Str. Gloriei	0.7	n/a	2016-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Soft	G16	Adoptarea unor sisteme PMS de cea mai bună practică pentru prioritizarea lucrărilor de întreținere a străzilor	0.1	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Soft	G17	Realizarea unei revizii detaliate a activelor, datelor și sistemelor existente pentru a stabili gradul de acuratețe, finalizare și adecvare a inventarului și datelor de anchete disponibile în prezent	0.2	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Soft	G18	Introducerea unui sistem eficient și eficace pentru prioritizare și alocarea cheltuielilor de operare și întreținere pe bază multi-anuală și dezvoltarea unor planuri de eliminare a restanțelor pentru toate activele majore	0.1	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Infrastructura si servicii	G19	Amenajarea punctelor de incarcare cu energie pentru vehiculele electrice	0.5	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu / Operatori privati	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G8	Modernizare B-dul Bucuresti - Sos. Prieteniei - B-dul 1 Decembrie - B-dul Mihai Viteazul - B-dul Bucuresti, lungime 6,1 km	7.5	40.7%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G14	Realizare inel de centura Pod Giurgiu/Ruse-DN5-DN5B-DN5C-Port Giurgiu-Aleea Plantelor-Pod Giurgiu/Ruse	11.7	22.7%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri comunitare
Infrastructura si servicii	G12	Modernizare si inchidere inel median	4.3	20.1%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G11	Modernizare si inchidere inel principal	2.3	18.1%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G7	Modernizare străzi cuprinse între str. Cărămidarii Vechi și str. Negru Vodă, lungime 3,5 km	1.4	12.9%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G9	Modernizare strazi in cartierul Ramadan, lungime 27,6 km	9.4	10.9%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G10	Modernizare si inchidere inel central	3.6	7.9%	Dupa 2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri comunitare

Fig.20. Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu
Prioritizarea intervențiilor și planul financiar al strategiei

MARCAJE ȘI SEMNALIZARE VERTICALĂ

În vederea asigurării unui trafic fluent se vor efectua lucrări de semnalizare verticală și orizontală. Lucrările de semnalizare verticală se vor face conform SR 1848-1/2013, SR 1848-7/2015 și constau în montarea tablelor indicatoare după cum urmează:

_indicatoare de reglementare:

- de prioritate
- de obligare

_indicatoare de avertizare;

_indicatoare de orientare și informare;

Stâlpii de susținere pentru indicatoarele rutiere, console și portale, indiferent de înălțime vor fi prevăzuți a se executa dintr-o bucată. Fundațiile care se execută pentru prinderea sistemelor de susținere a semnalizării verticale vor fi executate la nivelul părții carosabile. Se va lua în considerare profilul transversal al drumului atunci când se propun sistemele de susținere a semnalizării verticale – respectiv stâlpi, portale sau console, în vederea asigurării vizibilității și percepției sporite a utilizatorului drumului.

Lucrările de semnalizare orizontală constau în efectuarea marcajelor longitudinale și transversale după cum urmează:

_marca longitudinal

_marcaj axial

_marcaje diverse; benzi rezonatoare

Marcajul rutier se va realiza cu materiale având la bază vopsea în 2 componenți sau termoplastice, cu durata de viață de 2 ani. La acest marcaj profilat se vor prevedea întreruperi ale marcajului continuu la distanțe de 10 m astfel încât să fie asigurată scurgerea apelor.

Amplasarea indicatoarelor de circulație și efectuarea marcajelor longitudinale și transversale se va face conform planșei din piesele desenate, aprobată și vizată spre neschimbare de către administratorul străzilor.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Ca urmare a elementelor analizate și expuse în cadrul prezentului studiu, putem extrage următoarele concluzii:

- _terenul analizat se află într-o zonă urbană cu un ridicat potențial de construire, principalele puncte tari fiind:
- amplasarea în cadrul orașului (zona centrală, adiacent inelului principal de circulație);
 - accesibilitatea (Bulevardul Mihai Viteazul, Bulevardul București, Bulevardul CFR, transport în comun);
 - infrastructură edilitară existentă în aria studiată;
 - disponibilitatea terenului – zonă liberă de construcții;
 - încadrarea funcțională conform PUG Municipiul Giurgiu;
 - parametrii urbanistici stabiliți prin reglementările de urbanism ale zonei – ocuparea și utilizarea solului, regimul de înălțime susțin și justifică o investiție în zona studiată.

Pentru terenul de pe Bulevardul București nr.57, se propun următoarele elemente de organizare:

_acces carosabil:

- Din Bulevardul Mihai Viteazul se va realiza un acces, astfel:
 - Din alea de acces ce mărginește limita de est a terenului analizat, ce deservește atât locuințele colective existente, cât și zona comercială Lidl / Jysk / Mega Image se vor realiza două **accesuri carosabile**:
 - **Un acces** în parcare subterană;

- **Un acces** în parcare la sol, în zona de sud-est a terenului

_parcare:

- Parcare la sol, în incintă
- Parcare subterană cu acces pe o rampă.

BILANT LOCURI DE PARCARE	
RETAIL	23 locuri de parcare (1 loc de parcare/40 mp)
BIROURI	29 locuri de parcare (1 loc de parcare/50 mp)
REZIDENȚIAL	118 locuri de parcare
Total locuri de parcare	170
	Locuri de parcare la sol: 62
	Locuri de parcare în subteran: 108

Ținând cont de analizele efectuate, de concluziile extrase în cadrul palierelor de studiu, de cerințele implementate la nivel de proiect pe parcursul avizării, dezvoltarea terenului studiat preia soluțiile de circulație stabilite în cadrul PUG Giurgiu și le completează la nivel local cu elemente necesare atât funcționării interne al viitorului ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare, cât și pentru conectarea acesteia în țesutul existent.

Întocmit,

urb. Andreea BĂCANU
 arh. Cristina ENACHE
 arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57 GIURGIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONȚINUT:

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

TITLUL 1 PRESCRIPȚII GENERALE

Prezentul regulament se aplică terenului delimitat în cadrul documentației – respectiv insula urbană delimitată în cadrul Avizului de Oportunitate nr. **46857/06.10.2021**.

01. DOMENIU DE APLICARE

- 1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului Giurgiu, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu a fi efectuate până în anul 2020, în interiorul teritoriului administrativ al municipiului Giurgiu.
- 1.2. Pentru arealul delimitat ca zonă de reglementare în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 46857/06.10.2021, regulamentul are un caracter obligatoriu putând a fi emise autorizări directe.

02. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezenta documentație se corelează cu prevederile PUG Municipiul Giurgiu.

03. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu și le detaliază pentru parcela studiată.

04. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin situații speciale se înțelege:

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

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

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

- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Giurgiu și aria sa de influență sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală;
- dimensiuni sau forme ale parcelei din orașul vechi, care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- condiții dificile de fundare;

- alte cazuri prevăzute în acte normative (Legea 350/ 2001 cu modificările ulterioare, etc.).
- 4.4.** Modalitățile de autorizare în cazul situațiilor speciale și derogărilor sunt următoarele:
- modificarea distanțelor față de limitele laterale ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD care includ desfășurări de fațade. Pentru locuințe și alte funcțiuni protejate PUD-ul va include și un studiu de însorire. PUD-urile vor fi elaborate avizate și aprobate conform legii; în cazul zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice, este obligatoriu avizul Ministerului Culturii;
 - modificarea altor prevederi stipulate în PUZ (privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament, etc.) este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și avizate conform legii.

05. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

- Acces carosabil la drum public sau privat;
- Asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.
- Pentru a fi construibilă o parcelă, suprafața minimă a acesteia este de 250mp.

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

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

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

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

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

- **IS2A** – Subzona mixtă – locuire colectivă și servicii

07. OBSERVAȚII

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

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

08. CIRCULAȚII

Aliniament:

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

Depășirea aliniamentului

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

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

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

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

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

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

09. PARCAJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09.1 Construcții administrative – birouri

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

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

- un spor de 20% pentru vizitatori;

- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;

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

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

09.2. Construcții financiar – bancare

a) Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată.

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

- un spor de 20% pentru clienți.
- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
- se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitare de urgențe;

c) În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

09.3. Construcții comerciale

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

- pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată
_un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;

_un loc de staționare mașină aprovizionare de tip autoutilitar;

- pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată

_un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;

_rampă aprovizionare separată de accesul public.

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

c) Pentru toate categoriile de construcții comerciale se va adăuga un supliment de 30% locuri de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

09.4. Construcții culturale

Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru alte construcții cu destinație culturală un loc de parcare la 8 locuri în sală.

09.5. Construcții de învățământ

a) grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori;

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

c) pentru instituții de învățământ superior va fi prevăzut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice și 1 loc de parcare la 10 studenți;

09.5. Construcții de sănătate

a) Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

09.5. Construcții de locuințe

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

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

09.6. Alte construcții

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

10. SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

11. ZONE DE PROTECȚIE

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

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

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

11.3. Măsuri de protecție în zonele de risc natural:

11.3.1. Protecție la risc seismic geologic și hidrogeologic

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

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

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

11.3.2. Protecția la inundații

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

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

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

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

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

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

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

IS2A – SUBZONA MIXTĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

2. PRESCRIPTII SPECIFICE

A. ELEMENTE DE REGULAMENT

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

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

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru arealul de reglementare delimitat în Avizul de Oportunitate nr. 46857/06.10.2021 ce include care a generat prezentul P.U.Z., se propune următorul regulament, în conformitate cu prevederile **RLU aferent PUG Municipiul Giurgiu**:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

Planul Urbanistic Zonal reglementează construirea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii la adresa menționată.

Zona este compusă din următoarele subzone:
IS2A – Subzona mixtă – locuire colectivă, servicii;

IS2A – SUBZONA MIXTĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+11 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 48 m;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

-locuințe colective
-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.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006.

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de unități comerciale de tip en-gros;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de alimentare cu carburanți
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Terenul are o suprafață de 5 000,00 mp și o formă neregulată

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări urbanistice, clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 1.5 m.

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

Conform planșei de reglementări urbanistice vizate spre neschimbare.

Clădirile vor fi amplasate, de regulă, în regim izolat. Retragera față de limita de sud va fi de minim 12,5 m, față de limita de nord va fi de minim 1,5 m și față de limita de est va fi de minim 11 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela are acces carosabil din Bulevardul Mihai Viteazul.

Este propusă realizarea unui acces în parcare subterană și a unui acces în parcare supraterană din aleea carosabilă existent ce deservește locuințele colective existente și complexul comercial din imediata vecinătate (Lidl, Jysk), amplasată în limita estică a terenului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

BILANȚ LOCURI DE PARCARE	
RETAIL	23 locuri de parcare (1 loc de parcare/40 mp)
BIROURI	29 locuri de parcare (1 loc de parcare/50 mp)
REZIDENȚIAL	118 locuri de parcare
Total locuri de parcare	170
	Locuri de parcare la sol: 62
	Locuri de parcare în subteran: 108

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea propusă este de maxim 48 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

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

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale.

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile branșamente 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 45%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
 CUT maxim = 4mp ADC/ mp teren

BILANȚ DE SUPRAFEȚE				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				5000
	CONFORM P.U.G.		PROPUNERE P.U.Z.	
	MP	%	MP	%
Zonă / Subzonă UTR	IS2a		IS2a	
Suprafață CONSTRUITĂ	3000	60%	2250	45%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	20000		20000	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			1000	20%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE / PARCAJE LA SOL			1750	35%
P.O.T.		60%		45%
C.U.T.		4		4
H maxim	20 m		48 m	

TITLUL 3 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Astfel, se prevede realizarea unei circulații carosabile de incintă în interiorul parcelei care face obiectul Planului Urbanistic Zonal, care relaționează principala artera perimetraa existenta, respectiv Bulevardul Mihai Viteazul.

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

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

ÎNTOCMIT,
 urb. Andreea Băcanu
 arh. Cristina Enache