

PLAN DE ACȚIUNE

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII
COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd.
București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”**

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

TOO
ARCHITECTS
www.tooarchitects.com

Str. Vasile Conta Nr.6, Sector 2, București, 020953, România

+40 (0) 750 459 594
contact@tooarchitects.com

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

FIȘA PROIECTULUI

PROIECT NR.128-2025

TITLUL PROIECTULUI:

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

DATA :

APRILIE 2026

AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ:

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. Cad. 45157

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

J/40/3293/11.03.2009

Str. Vasile Conta Nr.6,

Sector 2, București,

020953, România

Șef Proiect Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Desenat / Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA

Proiectat Arh. Alexandru ONCIULEAC

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Această pagină a fost lăsată liberă în mod deliberat, pentru a nu afecta paginajul documentului tipărit.

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

BORDEROU

TITLUL PROIECTULUI:

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

LISTA DE SEMNĂTURI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

Șef Proiect Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Desenat / Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA

Proiectat Arh. Alexandru ONCIULEAC

PĂRȚI SCRISE:

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN DE ACȚIUNE

PĂRȚI DESENATE:

U01	ÎNCADRARE P.U.G. ȘI ZONĂ	A2	N/A
U02	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	A2	Scara 1:1000
U03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	A2	Scara 1:1000
U04	REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE	A2	Scara 1:1000

(TABELUL CONTINUĂ PE PAGINA URMĂTOARE)

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

U05	REGLEMENTĂRI REȚEA DE CIRCULAȚII	A2	Scara 1:1000
U06	REGIM JURIDIC	A2	Scara 1:1000
U07	CIRCULAȚIA TERENURILOR	A2	Scara 1:1000
U08	PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	A2	Scara 1:1000
U09	PROPUNERE DE ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	A2	N/A
U10	ETAPIZAREA INVESTIȚIEI	A2	Scara 1:1000

CUPRINS

CAPITOLUL 1 - CADRUL GENERAL ȘI OBIECTIVELE INVESTIȚIEI	9
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	9
1.2 ROLUL ȘI SCOPUL PLANULUI DE ACȚIUNE	9
1.3 OBIECTIVE GENERALE ȘI SPECIFICE	10
1.4 CORELAREA CU REGLEMENTĂRILE URBANISTICE APROBATE.....	10
1.5 PRINCIPII DE IMPLEMENTARE	10
CAPITOLUL 2 – MĂSURI DE IMPLEMENTARE: TEHNICĂ, MEDIU ȘI INFRASTRUCTURĂ 1 1	
2.1 MĂSURI ADMINISTRATIVE, JURIDICE ȘI TEHNICE PRELABILE	11
2.2 MĂSURI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ACCESIBILITATEA	11
2.3 MĂSURI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	11
2.4 MĂSURI PRIVIND SPAȚIILE VERZI, CALITATEA MEDIULUI ȘI REZILIENȚA MICROCLIMATICĂ.....	12
2.5 MĂSURI PRIVIND OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ	12
CAPITOLUL 3 - STRATEGIA DE ETAPIZARE ȘI CALENDARUL REALIZĂRII	13
3.1 ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI	13
3.2 CONDIȚII DE TRECERE DE LA O ETAPĂ LA ALTA	14
3.3 CALENDAR ORIENTATIV DE IMPLEMENTARE	15
CAPITOLUL 4 – MANAGEMENTUL RESURSELOR: RESPONSABILĂȚI ȘI COSTURI.....	16
4.1 RESPONSABILĂȚI INSTITUȚIONALE ȘI ALE BENEFICIARULUI	16
4.2 CATEGORII GENERALE DE COSTURI ÎN SARCINA BENEFICIARULUI	16
4.3 MONITORIZARE, CONTROL ȘI ACTUALIZARE.....	18
CAPITOLUL 5 – CONCLUZII	19

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

CAPITOLUL 1 - CADRUL GENERAL ȘI OBIECTIVELE INVESTIȚIEI**1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI****DENUMIREA LUCRĂRII**

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

AMPLASAMENT CARE A GENERAT ACTUALIZARE PUZ (24 227 mp):

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

SUPRAFAȚĂ TEREN REGLEMENTAT (29 864 mp):

24 227 mp (teren care a generat P.U.Z.) + 5 637 mp (teren concesionat)

IDENTIFICARE CADASTRALĂ:

nr. cad. 45157 (teren care a generat P.U.Z.) + nr. cad. 39054 (teren concesionat)

PROIECTANT GENERAL / ELABORATOR P.U.Z. :

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L. - Prof.dr.arh. Tiberiu FLORESCU, RUR (C,D,E,F6,G6)

DATA ELABORĂRII :

APRILIE 2026

1.2 ROLUL ȘI SCOPUL PLANULUI DE ACȚIUNE

Planul de acțiune constituie instrumentul operațional de implementare a prevederilor P.U.Z. și R.L.U., având rolul de a detalia măsurile, responsabilitățile, condițiile, ordinea de realizare și categoriile generale de costuri necesare pentru punerea în aplicare a reglementărilor urbanistice aprobate.

Scopul său este asigurarea unei implementări coerente, etapizate și verificabile a investiției, în acord cu interesul public local, cu obiectivele de utilitate publică instituite prin documentație, cu necesitatea creșterii calității mediului urban și cu obligațiile de integrare funcțională, tehnico-edilitară și peisagistică în cadrul zonei de dezvoltare zona Giurgiu Nord.

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

1.3 OBIECTIVE GENERALE ȘI SPECIFICE

Obiectivul general al Planului de Acțiune constă în asigurarea cadrului concret de realizare a ansamblului rezidențial propus prin P.U.Z., cu respectarea etapizării, a reglementărilor urbanistice, a cerințelor de echipare edilitară, a obligațiilor privind spațiile verzi și a măsurilor de protecție a mediului.

Obiectivele specifice sunt următoarele:

- realizarea etapizată a investiției în conformitate cu reglementările aprobate;
- asigurarea racordării și modernizării echipării tehnico-edilitare necesare funcționării ansamblului;
- realizarea acceselor, circulațiilor interioare, trotuarelor și facilităților pentru mobilitate alternativă;
- creșterea calității mediului construit și amenajarea unui nucleu de spații verzi amenajate;
- asigurarea unui cadru de monitorizare a implementării și de verificare a respectării obligațiilor asumate prin documentația urbanistică.

1.4 CORELAREA CU REGLEMENTĂRILE URBANISTICE APROBATE

Planul de acțiune se fundamentează pe prevederile Memoriului General și ale Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.Z., elaborate în concordanță cu P.U.G. Municipiului Giurgiu, cu Regulamentul General de Urbanism și cu celelalte documentații de rang superior relevante.

Documentația asigură continuitatea procesului de restructurare urbană început prin reglementările propuse de documentația P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/10.03.2011, și urmărește integrarea noului ansamblu în polul urban emergent, preponderent rezidențial, care va refuncționaliza vechea platformă industrială din zona Giurgiu Nord. Pentru zona de studiu se instituie următoarele UTR-uri: LI2, aferent zonei de locuințe colective în ansambluri preponderent rezidențiale pentru terenul care a general P.U.Z, identificat prin nr. cad. 45157, și CC1- aferent zonei transporturilor rutiere pentru terenul adiacent concesionat, identificat prin nr. cad. 39054.

1.5 PRINCIPII DE IMPLEMENTARE

Implementarea investiției se va realiza pe baza următoarelor principii:

- conformitate urbanistică integrală cu prevederile P.U.Z. și R.L.U.;
- etapizare funcțională, tehnică și financiară clară;
- corelarea fiecărei etape de construire cu infrastructura necesară funcționării sale;
- prioritatea realizării măsurilor cu impact de interes public și de mediu;
- creșterea calității spațiului urban și a permeabilității pietonale;
- reducerea impactului asupra mediului și ameliorarea microclimatului local;
- verificabilitatea obligațiilor asumate de beneficiar și monitorizarea lor de către autoritatea competentă.

CAPITOLUL 2 – MĂSURI DE IMPLEMENTARE: TEHNICĂ, MEDIU ȘI INFRASTRUCTURĂ

2.1 MĂSURI ADMINISTRATIVE, JURIDICE ȘI TEHNICE PRELABILE

În vederea implementării investiției, vor fi realizate cel puțin următoarele măsuri prelabile:

- aprobarea P.U.Z. și a R.L.U. prin hotărârea Consiliului Local;
- preluarea reglementărilor aprobate în circuitul administrativ și tehnic al autorității publice locale;
- elaborarea documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor;
- obținerea tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor cerute de legislația în vigoare;
- clarificarea, după caz, a operațiunilor cadastrale și de carte funciară necesare;
- elaborarea proiectelor de specialitate pentru rețele, accesibilitate, sistematizare verticală, spații verzi și lucrări de mediu;
- stabilirea condițiilor tehnice și financiare pentru bransamente, racorduri, extinderi sau devieri de rețele.

2.2 MĂSURI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIILOR ȘI ACCESIBILITATEA

Pentru punerea în funcțiune a dezvoltării, se vor realiza măsuri privind accesibilitatea și mobilitatea, după cum urmează:

- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la amplasament în conformitate cu planșele de reglementare și cu avizele de specialitate;
- realizarea circulațiilor interioare și a platformelor necesare funcționării etapizate a ansamblului;
- realizarea trotuarelor, a traseelor pietonale continue și a relației funcționale cu spațiul verde;
- integrarea facilităților pentru biciclete și mobilitate alternativă, inclusiv acolo unde documentația prevede stație de autobuz, bike-hub și relații directe cu rețeaua urbană;
- asigurarea accesului autospecialelor de intervenție, serviciilor de urgență, colectării deșeurilor și mentenanței utilităților;
- evitarea conflictelor funcționale între fluxurile rezidențiale, comerciale, de servicii, și tehnice.

2.3 MĂSURI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Implementarea P.U.Z. presupune realizarea etapizată și corelată a echipării tehnico-edilitare, după cum urmează:

- realizarea bransamentelor și racordurilor la rețelele publice de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații și alte rețele necesare;
- realizarea rețelelor interioare de incintă și a elementelor tehnice aferente fiecărei etape;
- realizarea lucrărilor necesare gestionării apelor uzate și apelor meteorice;

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- realizarea tuturor lucrărilor tehnice necesare pentru funcționarea independentă și sigură a fiecărei etape înainte de trecerea la etapa următoare;
- integrarea estetică a echipamentelor tehnice și limitarea impactului lor vizual asupra spațiului public și zonelor verzi.

2.4 MĂSURI PRIVIND SPAȚIILE VERZI, CALITATEA MEDIULUI ȘI REZILIENȚA MICROCLIMATICĂ

Având în vedere caracterul anterior mineralizat al sitului și necesitatea ameliorării calității ambientale, se instituie următoarele măsuri obligatorii:

- respectarea procentului minim de spații verzi stabilit prin reglementările aprobate și urmărirea unei amenajări peisagistice coerente la nivelul întregului ansamblu;
- înierbarea și plantarea spațiilor libere de construcții cu specii ornamentale adaptate condițiilor climatice din municipiul Giurgiu;
- utilizarea vegetației pentru crearea unei imagini urbane unitare, pentru delimitarea discretă a spațiilor cu acces public și privat, precum și pentru mascarea zonelor tehnice;
- realizarea unui sistem funcțional de gestionare a apelor meteorice, incluzând retenția, controlul scurgerii și, după caz, reutilizarea apei pluviale pentru întreținerea suprafețelor plantate;
- evitarea degradării peisajului urban prin depozitări necontrolate, împrejurimi improprii, echipamente tehnice expuse sau soluții provizorii cu caracter impropriu;
- utilizarea, cu prioritate, a delimitărilor vegetale și a unor împrejurimi cu grad ridicat de transparență, atunci când acestea sunt necesare;
- organizarea colectării selective și a circuitelor de salubritate astfel încât să nu afecteze calitatea zonelor pietonale, a spațiilor verzi și a relației cu spațiul public;
- reducerea efectului de insulă de căldură urbană prin creșterea ponderii suprafețelor vegetale și umbrite și prin diminuarea suprafețelor impermeabile expuse.

2.5 MĂSURI PRIVIND OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ

În implementarea P.U.Z. vor fi avute în vedere și realizate, după caz, următoarele obiective de utilitate publică ori cu efect public semnificativ:

- realizarea ori modernizarea relației cu domeniul public prin trotuare, facilități pentru biciclete și alte amenajări cu impact urban pozitiv;
- asigurarea compatibilității funcționale a investiției cu funcțiunile din vecinătate și cu frontul urban

CAPITOLUL 3 - STRATEGIA DE ETAPIZARE ȘI CALENDARUL REALIZĂRII

3.1 ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

Investiția se implementează în cinci etape, în conformitate cu documentația urbanistică:

ETAPA I

Se vor realiza lucrările aferente primului corp de clădire P+8, amenajările exterioare și infrastructura tehnico-edilitară necesare funcționării autonome a acestei etape, inclusiv accesele, rețelele, platformele, primul nucleu de parcare și măsurile de protecție a mediului aferente.

ETAPA II

Se va realiza grupul de trei clădiri din zona SE, ce includ locuințe colective, spațiu de învățământ preșcolar și spații comerciale de proximitate și se vor continua lucrările de infrastructură, de amenajare a circulațiilor și de completare a echipării edilitare astfel încât ansamblul să funcționeze coerent în configurația intermediară. Sfârșitul etapei a doua marchează finalizarea configurării frontului la Bulevardul București și inferața principală a ansamblului către oraș.

ETAPA III

Se va realiza componenta ansamblului care include pe lângă locuințe colective și unități comerciale, spații cu destinație sportivă (wellness/fitness). Împreună cu continuarea lucrărilor aferente, latura de nord a ansamblului împreună cu cel de-al doilea nucleu de parcare își vor atinge configurația finală.

ETAPA IV

Se va realiza componenta ansamblului ce înglobează spații pentru loisir dedicate rezidenților alături de locuințele colective. Odată cu edificarea acestui corp de clădire și cu realizarea amenajării spațiilor adiacente pietonale, spații libere și spații verzi se va finaliza latura de sud a ansamblului și zona de tip „poartă urbană” secundară în interiorul acestuia.

ETAPA V

Ultima etapă a proiectului va încheia configurația laturii de est, ultima clădire dedicată locuințelor colective, finalizarea spațiului dedicat parcajului și spațiului verde central. Se vor realiza lucrările de racord al căii de acces carosabil secundar și a circulațiilor pietonale cu Strada Plantelor, și implicit ultimul pachet de parcări. Se va realiza integral zona verde amenajată drept „grădină urbană” din interiorul configurației ansamblului împreună cu toate lucrările publice și de mediu asumate prin documentație, astfel încât ansamblul să atingă configurația finală reglementată.

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

3.2 CONDIȚII DE TRECERE DE LA O ETAPĂ LA ALTA

Pentru a asigura caracterul operațional al documentului, trecerea de la o etapă la alta se va face numai în condițiile îndeplinirii cumulative a cerințelor relevante pentru etapa anterioară.

3.2.1 TRECEREA LA ETAPA II

Trecerea la Etapa II este condiționată de:

- realizarea acceselor și a circulațiilor necesare funcționării Etapei I;
- asigurarea necesarului locurilor de parcare raportat la numărul unităților locative completate și a coeficientului necesar funcționării spațiilor comerciale la nivelul parterului;
- realizarea bransamentelor și racordurilor necesare funcționării Etapei I;
- realizarea amenajărilor exterioare minime și a măsurilor de mediu aferente Etapei I;
- asigurarea circuitelor pentru colectarea deșeurilor, intervenții și mentenanță;
- verificarea conformității lucrărilor realizate cu autorizația emisă și cu reglementările P.U.Z./R.L.U.

3.2.2 TRECEREA LA ETAPELE ULTERIOARE III-IV-V

Trecerea la Etapa III este condiționată de:

- asigurarea funcționării complete și sigure a infrastructurii aferente etapelor anterioare;
- realizarea corespunzătoare a amenajărilor de mediu și a unei părți semnificative a suprafețelor verzi aferente ansamblului;
- asigurarea continuității acceselor pietonale și a relației funcționale cu spațiul verde public;
- actualizarea, dacă este cazul, a documentațiilor tehnice pentru faza finală, fără abatere de la reglementările urbanistice aprobate;
- asigurarea necesarului locurilor de parcare aferente etapelor precedente și amenajarea peisagistică a spațiilor verzi.

3.2.5 RECEPȚIA FINALĂ A ANSAMBLULUI

Recepția finală a ansamblului, în sens urbanistic și funcțional, este condiționată de:

- finalizarea integrală a spațiului tip „grădină urbană”;
- finalizarea tuturor lucrărilor de echipare tehnico-edilitară și de sistematizare exterioară asumate;
- finalizarea măsurilor de protecție a mediului și a amenajărilor peisagistice;
- punerea în funcțiune a facilităților publice și semipublice asumate prin documentație;
- verificarea conformității finale a ansamblului cu P.U.Z., R.L.U., autorizațiile emise și avizele aplicabile.

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

3.3 CALENDAR ORIENTATIV DE IMPLEMENTARE

Calendarul de implementare are caracter orientativ și se va corela cu durata procedurilor administrative, a proiectării și a execuției.

- **Faza 1:** aprobarea documentației de urbanism și intrarea sa în vigoare.
 - **Faza 2:** elaborarea proiectelor tehnice și obținerea autorizațiilor de construire.
 - **Faza 3:** realizarea lucrărilor aferente Etapei I.
 - **Faza 4:** realizarea lucrărilor aferente Etapei II.
 - **Faza 5:** realizarea lucrărilor aferente Etapei III.
 - **Faza 6:** realizarea lucrărilor aferente Etapei IV.
 - **Faza 7:** realizarea lucrărilor aferente Etapei V, inclusiv finalizarea spațiului verde central și a măsurilor de mediu.
 - **Faza 8:** recepția finală și monitorizarea implementării.
-

CAPITOLUL 4 – MANAGEMENTUL RESURSELOR: RESPONSABILITĂȚI ȘI COSTURI

4.1 RESPONSABILITĂȚI INSTITUȚIONALE ȘI ALE BENEFICIARULUI

4.1.1 RESPONSABILITATEA BENEFICIARULUI

Beneficiarul investiției are responsabilitatea principală pentru:

- finanțarea și implementarea investiției;
- contractarea proiectării și execuției;
- obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor;
- realizarea lucrărilor de construcții, instalații, amenajări exterioare, spații verzi și măsuri de mediu;
- realizarea lucrărilor cu impact de interes public asumate prin documentație, în măsura stabilită prin avize, autorizații și eventuale convenții;
- întreținerea amenajărilor realizate până la transferul, dacă este cazul, al unor elemente către domeniul public sau către entitățile competente.

4.1.2 RESPONSABILITATEA AUTORITĂȚII PUBLICE COMPETENTE

Autoritatea administrației publice locale are responsabilitatea de:

- aprobare și control al conformității urbanistice;
- emitere a actelor administrative prevăzute de lege;
- urmărirea a respectării etapizării și obligațiilor urbanistice;
- recepționare, după caz, a lucrărilor ori amenajărilor cu caracter public ce intră în sfera sa de competență.

4.1.3 RESPONSABILITATEA OPERATORILOR ȘI INSTITUȚIILOR AVIZATOARE

Operatorii de utilități și instituțiile avizatoare stabilesc condițiile tehnice, operaționale și juridice necesare pentru racordare, relocare, extindere, protecție și exploatare a rețelelor și infrastructurilor specifice.

4.2 CATEGORII GENERALE DE COSTURI ÎN SARCINA BENEFICIARULUI

Fără a reprezenta un deviz și fără a limita obligațiile care pot rezulta ulterior din avize, autorizații sau proiecte tehnice, în sarcina beneficiarului intră, în principiu, următoarele categorii generale de costuri:

4.2.1 COSTURI DE PROIECTARE ȘI AVIZARE

- elaborarea documentațiilor pentru autorizare și execuție;
- studii, expertize, verificări, documentații tehnice de specialitate;
- obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor.

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. Bucureștii, cf. CU nr. 536/12.10.2023

4.2.2 COSTURI PRIVIND PREGĂTIREA TERENULUI ȘI ORGANIZAREA EXECUȚIEI

- desființări, curățarea terenului și aducerea amplasamentului într-o stare aptă pentru construire;
- sistematizare verticală;
- organizare de șantier și lucrări provizorii.

4.2.3 COSTURI PRIVIND CONSTRUCȚIILE ȘI AMENAJĂRILE INTERIOARE DE INCINTĂ

- realizarea corpurilor de clădire;
- parcaje, accese, platforme și circulații interioare;
- iluminat exterior privat și dotări aferente.

4.2.4 COSTURI PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- branșamente și racorduri;
- rețele interioare și elemente tehnice aferente;
- extinderi, devieri, întăriri sau relocări de rețele impuse prin avize ori prin soluțiile tehnice aprobate;

4.2.5 COSTURI PRIVIND AMENAJĂRILE DE SPAȚII VERZI ȘI MĂSURILE DE MEDIU

- amenajarea zonei verzi centrale a ansamblului;
- plantări, înierbări, sisteme de irigații și întreținere inițială;
- soluții de retenție și gestionare a apelor meteorice;
- mobilier urban, echipamente pentru parc și amenajări peisagistice.

4.2.6 COSTURI PRIVIND LUCRĂRILE CU IMPACT PUBLIC SAU SEMIPUBLIC

- trotuare, facilități pentru biciclete și alte amenajări la frontul stradal, în măsura în care acestea rezultă din documentația aprobată și din avize;
- lucrări de corelare cu domeniul public și cu infrastructura existentă;
- alte intervenții cerute de autorități sau rezultate din convențiile încheiate.

4.2.7 COSTURI DE PUNERE ÎN FUNCȚIUNE, MONITORIZARE ȘI CONFORMARE

- probe, recepții și puneri în funcțiune;
- măsuri corective și completări impuse de autorități ori de avize;
- monitorizarea post-implementare a elementelor de mediu și a lucrărilor executate.

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

4.3 MONITORIZARE, CONTROL ȘI ACTUALIZARE

Monitorizarea implementării Planului de acțiune se va face pe întreaga durată a realizării investiției, prin verificarea respectării:

- etapizării aprobate;
- destinațiilor funcționale și indicatorilor urbanistici;
- obligațiilor privind accesibilitatea, mobilitatea și echiparea edilitară;
- obligațiilor privind spațiile verzi, calitatea mediului și relația cu spațiul public;
- obligațiilor privind lucrările de utilitate publică și cele cu impact public;
- conformității cu avizele, autorizațiile și proiectele aprobate.

Orice modificare substanțială a soluției urbanistice sau a etapizării care afectează reglementările aprobate va putea fi realizată numai în condițiile legii, prin promovarea documentațiilor necesare și obținerea aprobărilor corespunzătoare. R.L.U. prevede expres monitorizarea și controlul aplicării documentației.

PLAN DE ACȚIUNE

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Prezentul Plan de Acțiune stabilește cadrul operațional necesar pentru punerea în aplicare a P.U.Z. aferent amplasamentului din Bulevardul București, nr. cad. 45157, municipiul Giurgiu.

Prin măsurile propuse se urmărește nu doar realizarea etapizată a ansamblului mixt reglementat, ci și creșterea calității mediului urban, reintegrarea sitului într-o structură urbană coerentă, ameliorarea peisagistică a zonei și asumarea explicită de către beneficiar a intervențiilor necesare pentru funcționarea completă și sustenabilă a dezvoltării.

Șef proiect:

Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Întocmit :

Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA

Arh. Alexandru ONCIULEAC

Verificat:

Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C, D, E, F6, G6)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII
COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd.
București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”**

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

TOO
ARCHITECTS
www.tooarchitects.com

Str. Vasile Conta Nr.6, Sector 2, București, 020953, România

+40 (0) 750 459 594
contact@tooarchitects.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

FIȘA PROIECTULUI

PROIECT NR.128-2025

TITLUL PROIECTULUI:

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

DATA :

APRILIE 2026

AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ:

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. Cad. 45157

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

J/40/3293/11.03.2009

Str. Vasile Conta Nr.6,

Sector 2, București,

020953, România

Șef Proiect Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Desenat / Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA
Proiectat

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Această pagină a fost lăsată liberă în mod deliberat, pentru a nu afecta paginajul documentului tipărit.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

BORDEROU

TITLUL PROIECTULUI:

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

LISTA DE SEMNĂTURI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

Șef Proiect Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Desenat / Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA
Proiectat

PĂRȚI SCRISE:

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN DE ACȚIUNE

PĂRȚI DESENATE:

U01	ÎNCADRARE P.U.G. ȘI ZONĂ	A2	N/A
U02	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	A2	Scara 1:1000
U03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	A2	Scara 1:1000
U04	REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE	A2	Scara 1:1000

(TABELUL CONTINUĂ PE PAGINA URMATOARE)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

U05	REGLEMENTĂRI REȚEA DE CIRCULAȚII	A2	Scara 1:1000
U06	REGIM JURIDIC	A2	Scara 1:1000
U07	CIRCULAȚIA TERENURILOR	A2	Scara 1:1000
U08	PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	A2	Scara 1:1000
U09	PROPUNERE DE ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	A2	N/A
U10	ETAPIZAREA INVESTIȚIEI	A2	Scara 1:1000

CUPRINS	7
TITLUL I - PRESCRIPȚII GENERALE.....	9
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	9
1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	9
1.3 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM	10
1.4 CADRUL LEGISLATIV NAȚIONAL ȘI NORME TEHNICE	10
1.5 CONDIȚII DE APLICARE ȘI ETAPIZARE.....	11
1.6 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)..	12
TITLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	14
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	14
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	14
2.3 REGULI GENERALE DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	15
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	15
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	16
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR.....	17
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	18
TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	19
3.1 DIVIZAREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.).....	19
3.2 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	19
TITLUL IV – PRESCRIPȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI	20
4.1 LI2 SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.	20
4.2 LI2 SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR	22
4.3 LI2 SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	28
4.4 CC1 SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	29
4.5 CC1 SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR	30
4.6 CC1 SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI	31
TITLUL 5 – DISPOZIȚII FINALE	32
5.1 MONITORIZARE ȘI CONTROL.....	32
5.2 VALABILITATEA DOCUMENTAȚIEI	32

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE**1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI****DENUMIREA LUCRĂRII**

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

AMPLASAMENT CARE A GENERAT ACTUALIZARE PUZ (24 227 mp):

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

SUPRAFAȚĂ TEREN REGLEMENTAT (29 864 mp):

24 227 mp (teren care a generat P.U.Z.) + 5 637 mp (teren concesionat)

IDENTIFICARE CADASTRALĂ:

nr. cad. 45157 (teren care a generat P.U.Z.) + nr. cad. 39054 (teren concesionat)

PROIECTANT GENERAL / ELABORATOR P.U.Z. :

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L. - Prof.dr.arh. Tiberiu FLORESCU, RUR (C,D,E,F6,G6)

DATA ELABORĂRII :

APRILIE 2026

1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1) Prezentul regulament de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din Bulevardul București, identificat prin nr. cad. 45157 și nr. cad. 39054, Municipiul Giurgiu, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism și P.U.G. Municipiul Giurgiu .

(2) Documentația de urbanism propusă va avea rolul de reglementare urbanistică a zonei studiate, asigurând continuitatea procesului de restructurare început prin documentația aprobată (P.U.G.) al Municipiului Giurgiu, aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/10.03.2011.

(3) Prezentă documentație a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 536 / 12.10.2023, și a Avizului de Oportunitate nr. 55642 / 07.06.2024 emise de Primăria Municipiului Giurgiu.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

(4) Zona reglementată prin prezentul P.U.Z. are o suprafață totală de 29 864 mp. Terenul care a generat documentația, aflat în proprietatea beneficiarului, TELEHOI ALINA-RODICA, are o suprafață de 24.227 mp, fiind identificat cu numărul cadastral 45157.

(5) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare, echipare edilitară și realizare a construcțiilor situate în intravilanul municipiului. Acesta stabilește regulile necesare pentru reconversia funcțională a sitului din zonă industrială în ansamblu mixt (locuințe colective, aparthotel, comerț și servicii), în acord cu dinamica de dezvoltare a zonei Stadionului Tineretului.

1.3 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile documentațiilor de rang superior și se corelează cu strategiile de dezvoltare locală și județeană, după cum urmează:

- **Strategia de Dezvoltare a Județului Giurgiu pentru perioada 2021-2027**, aprobat prin H.C.J. nr. 196/24.09.2021
- **Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Giurgiu**: Prevederile prezentului regulament respectă și detaliază direcțiile stabilite prin P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/10.03.2011, cu modificările și completările ulterioare, asigurând conformitatea cu strategia de dezvoltare a intravilanului municipiului.
- **Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.)**: Documentația preia și adaptează prescripțiile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/10.03.2011, prelungit prin H.C.L. nr. 89/31.03.2021.

1.4 CADRUL LEGISLATIV NAȚIONAL ȘI NORME TEHNICE

Documentația respectă cadrul juridic național și normativele de proiectare în vigoare la data elaborării:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 – Reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității ambiental-architecturale a construcțiilor;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- Ordinul M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Normativul P118 privind securitatea la incendiu a construcțiilor;
- Normativul NP 24/1997 și Indicativ P.132-93 privind proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (menționată în draft ca L135/2014);
- STAS 10144/2-91 privind trotuarele, aleile pietonale și pistele de cicliști.

Reglementări locale ale Municipiului Giurgiu:

Propunerile sunt corelate cu actele administrative cu caracter normativ adoptate la nivel local:

- H.C.L. nr. 11/2026: Aprobarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) pentru perioada 2025-2035 pe teritoriul Municipiului Giurgiu;
- H.C.L. nr. 153/14.06.2025: Aprobarea Regulamentului privind colectarea și transportul deșeurilor municipale și asimilabile din comerț, industrie, instituții, inclusiv fracțiuni colectate separat și a deșeurilor reciclabile și din ambalaje colectate în mod selectiv, de la generatorii de deșeuri din categoria non-casnici de pe raza Municipiului Giurgiu;

1.5 CONDIȚII DE APLICARE ȘI ETAPIZARE

- (1) Prevederile prezentului regulament se aplică tuturor intervențiilor urbanistice din zona de studiu, condiționând autorizarea construcțiilor de respectarea etapizării stabilite prin Memoriul General, pentru a asigura o dezvoltare sustenabilă și corelată cu infrastructura tehnică:
- **Etapa 1 (Turn zona Nord-Vest):** Realizarea primului corp de clădire (locuințe colective și parter comercial), inclusiv amenajările exterioare adiacente. În plus se va asigura necesarul de locuri de parcare corespunzător unităților locative și comerciale aferente corpului de clădire pentru a garanta viabilitatea tehnică a etapei constructive.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Etapa 2 (Grup trei clădiri zona Sud-Vest):** Realizarea celor trei clădiri (locuințe colective, spațiu învățământ prescolar, spații comerciale la nivelul parterului) în același sistem concomitent cu amenajările exterioare și parcajul aferent.
- **Etapa 3 (Clădire zona Nord.):** Realizarea corpului de clădire (locuințe colective, spații cu destinație sportivă și spații comerciale la nivelul parterului) adiacent primului, cu aceleași precizări mai sus menționate.
- **Etapa 4 (Clădire zona Sud-Est):** Realizarea corpului de clădire (locuințe colective și spații de loisir pentru riverani la nivelul parterului) cu aceleași precizări mai sus menționate.
- **Etapa 5 (Clădire zona Est):** Realizarea corpului de clădire (locuințe colective) cu aceleași precizări mai sus menționate. În plus se va amenaja spațiul verde de tip grădină urbană din interiorul ansamblului.

(2) Etapizarea proiectului se va realiza conform planșei *Planșei U03 - Reglementări Urbanistice și U10 – Etapizarea investiției.*

(3) Autorizarea directă este permisă doar dacă proiectul respectă integral indicatorii tehnici și etapizarea propusă. Orice modificare a ordinii etapelor sau a indicatorilor impune elaborarea unei documentații de modificare a P.U.Z.

1.6 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

În scopul asigurării unei coerențe urbanistice riguroase și a unei continuități în procesul de restructurare a arealului, teritoriul studiat în suprafață totală de 29.864 mp a fost structurat în unități de reglementare cu regimuri juridice și tehnice distincte, conform *Planșei U03 - Reglementări Urbanistice*:

Sistematizarea zonelor de reglementare este definită după cum urmează:

Sectorul generator al P.U.Z. (S = 24.227 mp):

Cuprinde imobilul cu nr. cad. 45157 și este obiectul principal al restructurării funcționale, încadrat conform situației existente a documentației P.U.G în vigoare ca UTR I2 - *SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI* este supus schimbării în UTR LI2 conform Avizului de Oportunitate nr. 55642 / 07.06.2024 emise de Primăria Municipiului Giurgiu și a documentației de urbanism propusă.

U.T.R. LI2 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona LI2 sunt în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Giurgiu în vigoare și sunt preluate fără schimbări:

- **Regim maxim de înălțime: P +10;**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- P.O.T. maxim: 30%;
- C.U.T. maxim: 2,8mp ADC/ mp teren.

Sectorul adiacent reglementat (S = 5.637 mp):

Cuprinde imobilul cu nr. cad. 39054 și este reprezentat de terenul concesionat, încadrat conform situației existente a documentației P.U.G în vigoare ca UTR 12 - *SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI* este supus schimbării în UTR CC1 conform documentației de urbanism propusă.

- U.T.R. CC1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Pentru acest sector, prezenta documentație preia și menține neschimbate prescripțiile pentru subzona CC1 conform documentației P.U.G. în vigoare al Municipiului Giurgiu, asigurând stabilitatea raporturilor juridice și urbanistice deja implementate.

- P.O.T. maxim: 50%;
 - C.U.T. maxim: 1,0.
-

TITLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

(1) **Protecția valorilor de patrimoniu și arheologice:** În situația existenței sau identificării unor terenuri cu valori naturale ori culturale, autorizarea lucrărilor de construire precum și orice intervenție care afectează solul sau subsolul se vor realiza exclusiv în baza avizului emis de Ministerul Culturii ori de serviciile deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Giurgiu). În acest caz, toate operațiunile se vor desfășura cu respectarea strictă a legislației privind protejarea monumentelor istorice și a patrimoniului arheologic.

(2) **Respectarea zonelor de protecție și a normelor sanitare:** Se instituie obligativitatea respectării zonelor de protecție sanitară și a altor perimetre de protecție specifice, instituite conform normelor legale în vigoare. Retragerile minime față de sursele de disconfort sau față de infrastructura tehnică vor fi aplicate riguros, în conformitate cu prescripțiile menționate în avizele obținute de la autorități.

(3) **Regimul interdicțiilor de construire:** Se instituie interdicție temporară de construire pe întregul areal studiat până la finalizarea infrastructurii edilitare critice necesare funcționării ansamblului. Totodată, se instituie interdicție totală și definitivă de construire pentru orice funcțiuni care contravin reglementărilor stabilite prin prezentul P.U.Z.

(4) **Managementul deșeurilor și igiena publică:** Depozitarea deșeurilor rezultate din activitățile de locuire, servicii sau comerț se va realiza obligatoriu în interiorul incintei, în platforme special amenajate pentru colectare selectivă. Evacuarea acestora se va efectua periodic, prin operatori licențiați de salubritate din Municipiul Giurgiu, utilizând recipiente care să garanteze un grad ridicat de siguranță sanitară și să prevină orice formă de poluare a mediului.

(5) **Organizarea serviciilor și a logisticii:** Serviciile necesare funcționării imobilelor (aprovizionare, mentenanță, curierat) vor fi organizate în mod riguros, astfel încât să nu fie afectată fluența circulației pietonale sau auto și să nu fie depășite limitele de poluare fonică ori chimică admise pentru zonele mixte. Toate activitățile logistice se vor desfășura fără a aduce prejudicii confortului urban al vecinătăților.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

(1) **Măsuri de protecție și siguranță:** Implementarea măsurilor destinate diminuării și eliminării surselor de poluare este obligatorie pentru întregul areal studiat, în suprafață de 29.864 mp. Toate construcțiile vor fi prevăzute cu instalațiile și dotările tehnice necesare pentru a respecta normele de protecție a mediului în vigoare și pentru a asigura un standard ridicat de siguranță în exploatare, protejând sănătatea utilizatorilor și integritatea fondului construit adiacent.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

(2) Protecția terenurilor de utilitate publică: Se instituie interdicția de utilizare pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Această restricție vizează în mod obligatoriu traseele rețelelor tehnico-edilitare propuse.

(3) Riscuri și utilități: Autorizarea oricăror lucrări în zonele de protecție ale rețelelor magistrale se va face exclusiv cu respectarea distanțelor de siguranță impuse de legislația specifică și de avizele administratorilor de sistem, pentru a preveni orice risc asupra infrastructurii critice a municipiului.

2.3 REGULI GENERALE DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

(1) Amplasarea față de aliniament: Toate construcțiile vor respecta aliniamentele obligatorii stabilite prin Planșa de Reglementări Urbanistice (U03) față de Bulevardul București și față de rețeaua de drumuri propusă. Orice retragere de la aliniament se va realiza unitar, în scopul constituirii unor fronturi stradale coerente și a asigurării spațiului necesar pentru circulațiile pietonale și spațiile verzi de aliniament.

(2) Amplasarea față de limitele laterale și posterioare: Retragerile față de limitele de proprietate se vor conforma prevederilor Codului Civil și regulilor specifice stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință (U.T.R.), specificate în planșa de Reglementări. Aceste distanțe sunt considerate minime și obligatorii, având rolul de a asigura utilizarea optimă a terenului, protejarea dreptului la intimitate și prevenirea umbririi nejustificate a proprietăților învecinate.

(3) Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă: Distanța minimă dintre corpurile de clădire situate pe același lot va fi egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte. Această distanță va fi majorată, după caz, pentru a respecta rezultatele studiului de însorire obligatoriu, garantând iluminarea naturală a camerelor de locuit. Totodată, se vor respecta distanțele minime necesare pentru limitarea propagării incendiilor, conform normelor de siguranță la foc.

(4) Vizibilitatea în intersecții: La intersecțiile dintre arterele de comunicație, construcțiile, împrejuririle și elementele de vegetație vor fi astfel amplasate încât să nu obstrucționeze triunghiurile de vizibilitate. Se interzice orice amenajare care poate periclita siguranța participanților la traficul auto sau pietonal, conform normelor tehnice de proiectare a străzilor în Municipiul Giurgiu.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

(1) Accesibilitatea carosabilă: Orice lotizare sau construcție va fi autorizată numai dacă se asigură accese carosabile directe din circulațiile publice, dimensionate corespunzător funcțiilor propuse (locuire colectivă, servicii și comerț). Proiectarea și realizarea acceselor se vor face astfel încât să permită pătrunderea și manevrarea fără obstacole a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, a serviciilor de ambulanță și a vehiculelor de salubritate.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

(2) Siguranța și vizibilitatea circulației: Accesele și pasajele carosabile vor fi menținute libere în permanență, fiind interzisă obstrucționarea acestora prin elemente de mobilier urban sau vegetație. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi configurat cu rotunjiri la colțuri și pante adecvate pentru a asigura siguranța pietonilor și fluiditatea traficului la intersecția cu strada Bulevardul București.

(3) Accesibilitatea pietonală și universală: Căile pietonale vor fi realizate cu suprafețe antiderapante, asigurând continuitatea fluxurilor între zonele rezidențiale, comerciale și de spațiu verde. În conformitate cu normativul NP 051, panta longitudinală a căilor pietonale va fi de maximum 5%, iar cea transversală de maximum 2%. Rosturile între dalele pavajului sau orificiile grătarelor pentru colectarea apelor pluviale nu vor depăși 1,5 cm, pentru a nu constitui bariere pentru persoanele cu mobilitate redusă.

(4) Staționarea și parcare autovehiculelor: Necesarul de locuri de parcare va fi calculat și asigurat integral în ansamblu, la nivelul solului. Conform normelor specifice Municipiului Giurgiu, pentru funcțiunea de locuire colectivă se va asigura obligatoriu 1 loc de parcare per apartament, la care se adaugă un supliment de 10% din totalul locurilor, destinat vizitatorilor.

(5) Zone de aprovizionare: Pentru spațiile comerciale și funcțiunea de servicii, se vor prevedea zone separate de încărcare-descărcare și acces pentru aprovizionare, astfel încât aceste activități să nu interfereze cu accesele rezidenților sau cu fluxurile pietonale principale, evitându-se blocarea drumurilor publice de acces.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

(1) Obligatorietatea racordării la rețelele urbane: Toate noile construcții vor fi racordate obligatoriu la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare (menajeră și meteorică), energie electrică și gaze naturale. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de existența avizelor favorabile ale administratorilor de rețea și de asigurarea capacităților necesare pentru deservirea funcțiunilor propuse (locuire, apartament, comerț).

(2) Amplasarea rețelelor și estetica urbană: Toate rețelele de distribuție (energie electrică, iluminat public, telefonie, televiziune prin cablu și fibră optică) vor fi realizate exclusiv în soluție îngropată. Se interzice cu desăvârșire montarea aeriană a cablurilor de orice fel. Firidele de branșament, punctele de transformare și orice alte dotări tehnice exterioare vor fi integrate arhitectural în volumetria clădirilor sau în amenajările peisagistice, astfel încât să nu afecteze aspectul spațiului public.

(3) Gestionarea apelor meteorice: Proiectul integrează soluții specializate pentru a asigura o descărcare controlată în rețeaua colectoare a apelor separată de cea de canalizare, prevăzută pentru apele pluviale:

- **Retenție și drenaj localizat:** Prevederea unor colectoare pluviale și bazine de retenție care permit stocarea temporară a excedentului de precipitații, prevenind suprasolicitarea rețelei

publice în momentele de vârf pluviometric și folosirea apelor pluviale pentru irigații sau/si deversare controlată pe spațiile verzi.

- **Recuperarea resurselor hidrice:** Utilizarea apei pluviale colectate pentru alimentarea sistemelor automate de irigații, reducând consumul de apă potabilă din rețeaua centralizată.

(4) Protecția rețelelor și zonele de siguranță: Se vor respecta cu strictețe distanțele de protecție și siguranță față de rețelele de utilități, conform normelor tehnice specifice fiecărei dotări. Orice intervenție în zonele de protecție ale rețelelor existente se va face numai sub supravegherea personalului autorizat al deținătorilor de utilități, pentru a preveni avarierea infrastructurii critice.

(5) Dotări tehnice speciale: Se interzice amplasarea antenelor de orice tip sau a unităților exterioare ale sistemelor de climatizare pe fațadele orientate spre strada Bulevardul București sau spre alte circulații publice principale. Acestea vor fi grupate în zone tehnice mascate pe terasele imobilelor sau pe fațadele secundare, sub rezerva integrării estetice în compoziția arhitecturală a clădirii.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR

(1) Criterii de construibilitate a parcelelor: Terenurile cuprinse în zona de studiu sunt considerate construibile numai dacă au o configurație geometrică și dimensiuni care să permită înscrierea edificiilor propuse, cu respectarea simultană a tuturor retragerilor obligatorii, a indicatorilor de ocupare (P.O.T.) și a coeficienților de utilizare (C.U.T.) stabiliți prin prezenta documentație.

(2) Dimensiuni minime pentru noi lotizări: În cazul eventualelor operațiuni de dezmembrare sau parcelare ulterioară în interiorul zonei de restructurare al sectorului generator P.U.Z., noile loturi vor trebui să asigure o suprafață minimă care să garanteze realizarea funcțiunilor mixte (locuire colectivă, comerț, servicii) și a dotărilor tehnico-edilitare aferente. Se interzice crearea de parcele cu forme atipice, fâșii înguste sau configurații care nu permit accesul utilajelor de intervenție I.S.U. ori care ar conduce la soluții de mobilare urbană incoerente.

(3) Configurația parcelei generatoare: Parcela care a generat prezenta documentație P.U.Z., în suprafață de 24.227 mp, îndeplinește condițiile de formă și dimensiune necesare pentru realizarea polului mixt propus. Orice modificare a limitelor acestei unități de reglementare se va putea face doar cu condiția menținerii funcționalității întregului ansamblu și a respectării cotei de spațiu verde.

(4) Adaptarea la trama stradală: Forma terenurilor trebuie să permită realizarea aliniamentelor față de Bulevardul București și față de noile drumuri de incintă proiectate. În cazul terenurilor situate la intersecții, geometria parcelei va fi adaptată pentru a permite realizarea triunghiurilor de vizibilitate și a racordurilor stradale, conform normelor tehnice de proiectare a străzilor în Municipiul Giurgiu.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

(1) **Cota obligatorie de spațiu verde:** Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea unei cote de spații verzi de minimum 30% din suprafața totală a terenurilor reglementate, în concordanță cu indicatorii stabiliți prin P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/10.03.2011, pentru UTR LI2. Această valoare reprezintă pragul minim obligatoriu pentru întreaga zonă de studiu, având rolul de a asigura permeabilitatea solului, îmbunătățirea microclimatului și ridicarea standardului de locuire.

(2) **Compoziția peisagistică și întreținerea:** Spațiile libere de construcții vor fi înierbate și plantate cu specii ornamentale adaptate condițiilor climatice din Municipiul Giurgiu. Se va urmări crearea unei identități vizuale unitare pentru întregul ansamblu, utilizând vegetația pentru mascarea zonelor tehnice și pentru delimitarea discretă a spațiilor cu acces public de cele cu acces privat (rezidențiale).

(3) **Regimul împrejuririlor către spațiul public:** Împrejmuirea parcelelor către Bulevardul București și către noile drumuri propuse nu este obligatorie, fiind încurajată deschiderea spațiilor de la parter către spațiul public pentru a favoriza permeabilitatea pietonală. În cazul în care se optează pentru realizarea unei împrejuriri orientate către Bulevardul București și către noile drumuri propuse, acestea vor fi tratate unitar, având un caracter decorativ, transparent, și o înălțime maximă de 2,00 metri. Acestea vor asigura un grad ridicat de transparență (minimum 70%) pentru a permite vizibilitatea către zonele verzi interioare și vor fi obligatoriu dublate de gard viu sau alte elemente vegetale pe partea interioară.

(5) **Împrejuririle între proprietăți:** Delimitările laterale și posterioare între proprietăți nu sunt obligatorii, fiind recomandată menținerea continuității spațiilor libere și a zonelor verzi pentru a asigura o permeabilitate urbană ridicată în interiorul ansamblului. În situația în care se optează pentru realizarea acestora, împrejuririle vor avea un regim de înălțime de maximum 2,00 metri și vor fi executate din materiale durabile, cu un aspect estetic îngrijit pe ambele fețe. Se interzice utilizarea sârmei ghimpate sau a altor soluții cu aspect improvizat care ar putea deprecia calitatea arhitecturală a zonei, fiind încurajată în mod prioritar utilizarea delimitărilor prin elemente vegetale (garduri vii).

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 DIVIZAREA TERITORIULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

(1) În scopul reglementării, teritoriul studiat în suprafață de 29.864 mp este divizat în Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.), delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

(2) Delimitarea U.T.R.-urilor este prezentată în Planșa de Reglementări Urbanistice – Zonificare (U03), acestea fiind următoarele:

- **UTR LI2 (Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale):** Centru de polarizare local, destinat locuirii colective, comerțului de proximitate, serviciilor și activităților de loisir cu regim de înălțime de până la P+8E.
- **UTR CC1 (Zona transporturilor rutiere):** Zona destinată căilor de comunicație rutieră și pietonală, cuprinzând terenul adiacent concesionat, destinat noii artere propuse pentru fluidizarea traficului.

3.2 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

(1) Se identifică și se rezervă terenurile destinate obiectivelor de utilitate publică, în vederea asigurării dezvoltării armonioase a zonei:

- Traseele infrastructurii tehnico-edilitare majore;
- Modernizarea și lărgirea căilor de comunicație pentru accesul autospecialelor de intervenție.

TITLUL IV – PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI

UTR LI2

(Zonă mixtă de interes județean și local – Regim de înălțime maxim - P+8E)

4.1 LI2 SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

4.1.1 UTILIZĂRI ADMISE

În conformitate cu reglementările pentru SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE - LI2 din PUG Giurgiu, se admit următoarele funcțiuni:

- (1) reparații și extinderi la locuințele existente;
- (2) construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- (3) echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- (4) parcaje la sol sau multietajate;
- (5) spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- (6) locuri de joacă pentru copii;
- (7) spații pentru sport și recreere;
- (8) mobilier urban.
- (9) spații libere pietonale.

4.1.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În conformitate cu reglementările pentru SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE - LI2 din PUG Giurgiu, se admit cu condiționări următoarele:

- (1) Construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**, în condițiile cuprinse la capitolele respective; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare.
- (2) Locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.
- (3) Supraetajarea/ mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014 și pentru locuitorii existenți

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică.

(4) Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8:00 și 20:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.

(5) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporala, studiouri foto, case de schimb valutar, etc. Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate.

(6) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

(7) Inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respectă reglementările zonei.

(8) Se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii permise în zone.

4.1.3 UTILIZĂRI INTERZISE

În conformitate cu reglementările pentru SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE - LI2 din PUG Giurgiu, pe terenurile reglementate prin PUZ sunt interzise în următoarele activități și lucrări:

(1) Activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.

(2) Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.

(3) curățătorii chimice;

(4) depozitare en-gros sau mic-gros;

(5) depozități de materiale refolosibile;

(6) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- (7) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (8) activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

4.2 LI2 SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

4.2.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) **Condiții de construibilitate:** Conform prevederilor PUG Giurgiu pentru zonele centrale, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele prevederi în regim de construire izolat: front minim de 12 m și suprafață minimă de 250 mp;
- (2) **Cerințe specifice pentru clădiri înalte (P+8E):** Având în vedere regimul de înălțime propus și necesitatea asigurării spațiilor verzi, a zonelor de recreere și a distanțelor de protecție, suprafața parcelei trebuie să permită înscrierea construcțiilor cu respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT) și a normativelor de însorire.
- (3) **Configurarea parcelei generatoare:** Parcela care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 24.227 mp, având o formă și dimensiuni optime care permit realizarea polului mixt propus și a infrastructurii aferente (accese auto și pietonale, spații verzi publice).
- (4) **Interdicția fărâmițării:** Se interzice orice operațiune de divizare a terenului care ar conduce la apariția unor parcele care ar împiedica realizarea obiectivelor de utilitate publică stabilite prin P.U.Z. Orice nouă parcelare va trebui să garanteze accesul direct la drumul public și posibilitatea manevrării autospecialelor de intervenție.

4.2.2 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- (1) **Regula de amplasare la aliniament:** Clădirile se vor amplasa, de regulă, pe aliniamentul stabilit față de strada Bulevardul București și față de noile artere propuse, conform Planșei de Reglementări Urbanistice (U03). Această regulă urmărește constituirea unui front stradal continuu și coerent, specific zonelor destinate ansamblurilor preponderent rezidențiale (LI2).
- (2) **Retrageri pentru spații publice (Piațete):** Prin excepție de la aliniament, se admit retrageri ale segmentelor de fațadă de la nivelul parterului și mezaninului în scopul creării unor alveole, piațete urbane sau terase comerciale. Aceste spații trebuie să fie integrate în amenajarea peisagistică a ansamblului și să asigure o tranziție fluidă între domeniul public și funcțiunile comerciale de la interior.
- (3) **Coordonarea cu modernizarea străzii Mihai Viteazul:** Amplasarea construcțiilor va respecta cu strictețe linia de aliniament ca și alinierea rezultată în urma propunerilor de lărgire sau modernizare a profilului stradal, astfel încât să nu fie afectată vizibilitatea în intersecții sau gabaritul necesar circulației rutiere și pistelor de biciclete.

4.2.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

(1) **Retrageri față de limitele laterale:** Distanța minimă a construcțiilor față de limitele laterale este prevăzută în *Planșa de Reglementări Urbanistice (U03)* și va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă ($H/2$). Această retragere este stabilită pentru a asigura un echilibru optim între densitatea construită, dispunerea succesivă a volumelor și protecția proprietăților adiacente, inclusiv pentru asigurarea posibilității de acces a autospecialelor de intervenție pe toate laturile clădirilor.

(2) **Retrageri față de limitele laterale ale imobilului enclavă:** Având în vedere situarea imobilului identificat cu nr. cadastral 31109 în interiorul geometriei terenului generator de P.U.Z., cu construcții existente (regim de înălțime maxim de P+1) amplasate exclusiv pe fund de lot și deservite de acces carosabil către Bulevardul București, amplasarea față de limitele laterale va fi de ($H/2$) în dreptul construcțiilor existente și de minim 3,00 m în dreptul accesului carosabil (zonă needificată) pentru asigurarea unei bune însoriri.

(3) **Retrageri față de limita posterioară:** Având în vedere amenajarea unitară într-un singur ansamblu atât a terenului generator de P.U.Z. identificat cu nr. cadastral 45157 și a terenului concesionat identificat cu nr. cadastral 39054, care contribuie cu toată lățimea parcelei la întreaga limită posterioară a terenului reglementat cu UTR LI2, distanța minimă a construcțiilor față de limita posterioară este prevăzută în planșa de reglementări urbanistice și va fi nu mai puțin de 3,00 metri.

(4) **Dispoziții privind amplasarea clădirilor:** Având în vedere regimul de înălțime ridicat, amplasarea construcțiilor se va face obligatoriu în interiorul edificabilului maxim stabilit prin Planșa de Reglementări Urbanistice (U03). Orice depășire a acestui perimetru este interzisă, cu excepția elementelor decorative, a logiilor sau a balcoanelor, sub rezerva respectării Codului Civil.

(5) **Protecția însoririi:** Indiferent de respectarea retragerilor minime, amplasarea clădirilor este condiționată de rezultatele studiului de însorire și de normele de siguranță la incendiu. Se va garanta menținerea unui nivel de însorire de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă pentru toate camerele de locuit de pe parcelele învecinate.

4.2.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) **Distanța minimă între clădiri:** Distanța dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu cel puțin o treime din înălțimea celei mai înalte ($H/3$), dar nu mai puțin de 6,00 metri. Această distanță este necesară pentru a asigura intimitatea unităților locative, ventilarea naturală a spațiilor și coerența compoziției volumetrice.

(2) **Condiționarea prin studiul de însorire:** Indiferent de respectarea distanței de $H/3$, amplasarea reciprocă a corpurilor de clădire trebuie să permită iluminarea naturală a camerelor

de locuit pentru o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă. În cazul în care studiul de însorire indică necesitatea unei distanțe mai mari, aceasta va deveni obligatorie.

(3) Norme de siguranță la foc: Distanțele dintre clădiri vor respecta în mod obligatoriu prevederile normativului P1 18 privind siguranța la foc, pentru a preveni propagarea incendiilor între volumele construite și pentru a permite accesul și intervenția autospecialelor de pompieri pe toate fațadele.

4.2.4 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Accesul carosabil principal: Accesul auto în interiorul parcelei se va realiza direct din Bulevardul București și prin intermediul rețelei de drumuri propuse prin prezenta documentație. Configurația acceselor va fi proiectată astfel încât să asigure fluența traficului pe artera principală, evitându-se crearea de puncte de conflict sau blocaje la intrarea în incintă.

(2) Organizarea fluxurilor auto: Se va asigura separarea clară a fluxurilor carosabile destinate rezidenților de cele destinate clienților zonelor comerciale sau de servicii.

(3) Accesibilitatea pietonală: Căile de circulație pietonală vor fi dimensionate generos și vor asigura legătura între trotuarele Bulevardului București și intrările principale în clădiri. Toate traseele pietonale vor respecta normativul NP 051 privind adaptarea clădirilor și spațiului public la nevoile persoanelor cu handicap, fiind prevăzute cu pante line, suprafețe antiderapante și marcaje tactile la trecerile de pietoni.

(4) Intervenția de urgență (I.S.U.): Accesese și drumurile interioare vor permite pătrunderea și manevrarea autospecialelor de intervenție în caz de incendiu pe cel puțin două fațade ale fiecărui imobil înalt. Gabaritele de liberă trecere (lățime și înălțime) vor fi menținute libere în permanență, fiind interzisă orice formă de parcare sau depozitare care ar putea obstrucționa accesul utilajelor de salvare.

(5) Aprovizionarea și serviciile: Pentru funcțiunile de comerț de proximitate și servicii, se vor prevedea alveole sau zone de staționare temporară pentru aprovizionare, dimensionate conform necesităților operative. Acestea vor fi astfel amplasate încât să nu interfereze cu accesul pietonal principal sau cu vizibilitatea în zonele de intersecție.

4.2.5 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Asigurarea necesarului de locuri de parcare: Toate locurile de parcare necesare funcționării obiectivului vor fi asigurate exclusiv în interiorul ansamblului. Necesarul va fi calculat în funcție de destinația și suprafața utilă a construcțiilor, conform normelor naționale și hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Giurgiu în vigoare.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

(2) Norme de dimensionare pentru funcțiunea de locuire: Pentru unitățile locative, se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare apartament, la care se adaugă un supliment de 10% din totalul locurilor pentru vizitatori.

(3) Parcare pentru funcțiuni mixte (Comerț, Sport și Învățământ): Pentru funcțiunile non-rezidențiale, locurile de parcare se vor dimensiona conform destinației, după cum urmează:

- **Pentru spații comerciale și de servicii:** 1 loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată.
- **Pentru construcții de învățământ (grădinițe și școli):** 1 loc de parcare la 4 cadre didactice, la care se adaugă un supliment de 10% din totalul utilizatorilor pentru vizitatori.
- **Pentru construcții de sportive (săli de sport, săli de antrenament):** 1 loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.

(4) Soluția de amplasare a parcajelor: Locurile de parcare vor fi realizate la nivelul solului. Se va ține cont de amplasarea cât mai strategică a parcajelor astfel încât acestea să nu compromită dimensiunea și calitatea spațiilor verzi amenajate, a spațiilor libere și a circulațiilor pietonale.

(5) Facilități pentru transport alternativ: Se vor prevedea spații special amenajate pentru staționarea bicicletelor și motocicletelor, dimensionate corespunzător numărului de utilizatori și amplasate în zone protejate și ușor accesibile din spațiul public.

4.2.6 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis: Pentru zona de tip LI2 ce face obiectul prezentului PUZ, regimul de înălțime maxim este de P+8E (parter și 8 etaje).

(2) Înălțimea maximă exprimată în metri: Înălțimea totală a construcțiilor nu va depăși $H_{max}=30,00$ metri. Această cotă se măsoară de la nivelul terenului natural sau sistematizat (după caz) până la nivelul superior al aticului ultimului etaj sau al cornișei.

(3) Elemente tehnice și accente arhitecturale: Peste înălțimea maximă admisă la cornișă se acceptă realizarea de structuri tehnice (volumul casei liftului, centrale termice, echipamente de climatizare, mascaje tehnice) sau elemente de accent arhitectural, cu condiția ca acestea să nu depășească o cotă suplimentară de 2,20 metri și să fie integrate în designul general al fațadelor.

(4) Cota de referință ($\pm 0,00$): Cota zero a clădirilor va fi stabilită raportat la nivelul trotuarului Bulevardului București în dreptul accesului principal, astfel încât să se asigure o relație optimă de continuitate între spațiul public și funcțiunile de la parter. Diferența de nivel dintre trotuar și cota parterului va fi gestionată prin pante line sau trepte, integrate în amenajarea peisagistică a parcelei.

4.2.7 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) **Coerența arhitecturală:** Autorizarea construcțiilor este condiționată de o tratare arhitecturală de calitate, cu un limbaj contemporan și unitar pentru întregul ansamblu. Volumetria trebuie să fie echilibrată, evitându-se repetițiile monotone de fațadă și utilizând elemente de detaliu (logii, retrageri succesive, jocuri de plin și gol) care să fragmenteze masa clădirilor înalte.

(2) **Materiale și finisaje:** Se vor utiliza materiale durabile, specifice arhitecturii moderne: sticlă (pereți cortină sau suprafețe vitrate mari), piatră naturală, panouri compozite, metal și tencuieli minerale de calitate superioară. Sunt interzise finisajele care imită materiale naturale sau culorile stridente, saturate, care nu sunt în armonie cu caracterul zonei LI2.

(3) **Echipamentele tehnice și instalațiile:** Se interzice amplasarea unităților exterioare de climatizare (A.C.) în mod vizibil pe fațade. Toate echipamentele tehnice vor fi integrate în volumetria clădirii, mascate prin elemente arhitecturale sau grupate pe terase tehnice special prevăzute. Cablurile pentru comunicații, antenele satelit și orice alte elemente de infrastructură vor fi realizate în soluție îngropată sau integrate în interiorul imobilelor.

(4) **Iluminatul arhitectural:** Proiectul va include un concept de iluminat arhitectural pe timp de noapte, menit să pună în valoare volumetria și să contribuie la estetica nocturnă a orașului (skyline). Instalațiile de iluminat vor fi proiectate astfel încât să evite poluarea luminoasă și să nu deranjeze locuitorii din clădirile învecinate.

(5) **Semnalistica și publicitatea:** Orice formă de semnalistică comercială pentru parterul activ va fi integrată unitar în designul fațadei, respectând dimensiuni și materiale care să nu deprecieze calitatea arhitecturală. Sunt interzise panourile publicitare de mari dimensiuni (mesh-uri, billboard-uri) aplicate pe fațadele oarbe sau pe suprafețele vitrate ale turnurilor.

4.2.8 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) **Echiparea tehnico-edilitară obligatorie:** Toate construcțiile propuse vor fi racordate obligatoriu la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare (menajeră și meteorică), energie electrică, gaze naturale și telecomunicații. Extinderile de rețele sau branșamentele necesare funcționării ansamblului se vor realiza prin grija și pe cheltuiala beneficiarului, conform avizelor deținătorilor de utilități.

(2) **Soluția de execuție a rețelelor:** În interiorul perimetrului studiat, toate rețelele de distribuție și branșamentele vor fi realizate exclusiv în soluție îngropată. Este interzisă pozarea aeriană a cablurilor de orice tip sau a conductelor.

(3) **Gestionarea apelor meteorice:** Evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele construite și de pe platformele betonate se va face prin sistem separativ. Proiectul integrează soluții specializate pentru a asigura o descărcare controlată în rețeaua colectoare a apelor separată de cea de canalizare, prevăzută pentru apele pluviale:

- **Retenție și drenaj localizat:** Prevederea unor colectoare pluviale și bazine de retenție care permit stocarea temporară a excedentului de precipitații, prevenind suprasolicitarea rețelei publice în momentele de vârf pluviometric și folosirea apelor pluviale pentru irigații sau/si deversare controlată pe spațiile verzi.
- **Recuperarea resurselor hidrice:** Utilizarea apei pluviale colectate pentru alimentarea sistemelor automate de irigații, reducând consumul de apă potabilă din rețeaua centralizată.

(4) Integrarea posturilor trafo și a firidelor: Se va urmări cu prioritate integrarea dotărilor tehnice necesare (posturi de transformare, stații de reglare-măsurare gaz, grupuri de măsură electrice) în volumetria clădirilor sau în structuri subterane. În situația în care condițiile tehnice obligatorii impuse de deținătorii de rețele necesită amplasarea unor elemente independente (cabine, chioșcuri), acestea vor fi poziționate în zone cu vizibilitate redusă și vor fi obligatoriu tratate arhitectural sau mascate prin ecrane vegetale (garduri vii), astfel încât să fie integrate armonios în amenajarea peisagistică și să nu deprecieze calitatea spațiului public de la aliniament.

4.2.8 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Suprafața minimă de spații verzi: Suprafața totală a spațiilor verzi amenajate în cadrul parcelei va reprezenta minimum 30% din suprafața totală a terenului, conform normelor generale de urbanism și prevederilor regulamentului anterior. Prin soluția de amenajare peisagistică propusă, se urmărește depășirea acestui prag minim pentru a asigura un standard ridicat de calitate a locuirii și o dezvoltare sustenabilă a ansamblului.

(2) Organizarea zonelor verzi: Spațiile verzi vor fi proiectate unitar, incluzând scuaruri pietonale, fâșii plantate la aliniament, locuri de joacă pentru copii și zone de relaxare. Amenajarea peisagistică va utiliza un mix de vegetație (arbori, arbuști, flori și gazon) menit să asigure un microclimat optim și un impact estetic deosebit pe tot parcursul anului.

(3) Plantarea arborilor: Se va asigura plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de teren neocupat de clădiri. Arborii utilizați pentru aliniamente sau accente peisagistice vor avea, la momentul plantării, o circumferință a trunchiului de minimum 18-20 cm și vor face parte din specii aclimatizate, rezistente la mediul urban și specifice Municipiului Giurgiu.

(4) Elementele de mobilier urban: Integrarea spațiilor verzi va fi completată de mobilier urban de design (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat pietonal, rastele pentru biciclete), realizat din materiale durabile și tratat unitar cu arhitectura clădirilor. Se încurajează utilizarea pavajelor permeabile pentru aleile pietonale, pentru a favoriza infiltrarea apelor meteorice în sol.

4.2.9 ÎMPREJMUIRI

(1) **Caracterul împrejuririlor:** Realizarea împrejuririlor la aliniament nu este obligatorie, fiind încurajată deschiderea spațiilor de la parter către domeniul public pentru a favoriza permeabilitatea pietonală și atractivitatea funcțiunilor comerciale.

(2) **Condiții tehnice la aliniament:** În situația în care se optează pentru delimitarea parcelei către Bulevardul București sau către noile drumuri propuse, împrejuririle vor fi tratate unitar, având un caracter decorativ și o înălțime maximă de 2,00 metri. Acestea vor asigura o transparență de minimum 70% și vor fi obligatoriu dublate pe partea interioară de gard viu sau alte elemente vegetale.

(3) **Împrejuriri între proprietăți:** Delimitările laterale și posterioare nu sunt obligatorii. Dacă se realizează, acestea vor avea o înălțime de maximum 2,00 metri, vor fi executate din materiale durabile cu aspect estetic îngrijit pe ambele fețe și vor respecta limitele juridice ale proprietății. Este interzisă utilizarea sârmei ghimpate sau a materialelor improvizate.

4.3 LI2 SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

4.3.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

În conformitate cu prevederile PUG Giurgiu pentru UTR LI2:

(1) **POT maxim total pe parcelă:** Suma amprentelor la sol ale tuturor volumelor (bază + turnuri) nu va depăși **30%** din suprafața totală a parcelei.

4.3.2 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) **Valoarea maximă admisibilă:** Pentru unitatea teritorială de referință LI2, se stabilește un Coeficient Maxim de Utilizare a Terenului de $CUT = 2,8 \text{ mp. ADC} / \text{mp. teren}$. Această valoare este dimensionată pentru a permite dezvoltarea unui pol urban dens, cu funcțiuni mixte, capabil să susțină statutul de zonă de interes județean și local.

(2) **Modul de calcul:** În calculul Suprafeței Construite Desfășurate (ADC) utilizate pentru determinarea CUT, nu se vor include:

- Suprafețele subsolurilor sau ale demisolurilor destinate exclusiv parcării autovehiculelor, spațiilor tehnice sau adăposturilor de protecție civilă;
- Suprafețele balcoanelor, logiilor deschise și ale teraselor neacoperite;
- Suprafețele aferente parterului, dacă acesta este organizat ca spațiu public de tip portic (în situația în care această soluție este prevăzută în proiect).

UTR CC1

(Zonă transporturilor rutiere)

4.4 CC1 SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

4.4.1 UTILIZĂRI ADMISE

În conformitate cu reglementările pentru ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - CC1 din PUG Giurgiu, se admit următoarele funcțiuni:

- (1) căi de comunicație rutieră: străzi de categoriile I-IV;
- (2) lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- (9) spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (10) parcaje pentru rezidenți și pentru vizitatori.

4.4.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În conformitate cu reglementările pentru ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - CC1 din PUG Giurgiu, se admit lucrări, construcții, amenajări cu condiționările următoare:

- (1) să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, fiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- (2) să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- (3) construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementărilor legale;
- (4) 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;

4.4.3 UTILIZĂRI INTERZISE

În conformitate cu reglementările pentru ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - CC1 din PUG Giurgiu, sunt interzise în următoarele activități și lucrări:

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în PUG;
- (2) Zona destinată circulației rutiere se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare.

(3) Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectului sau și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

4.5 CC1 SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

4.5.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Suprafața și forma sunt cele stabilite prin Planșa de Reglementări (U03), fiind determinate de necesitatea de a servi drept zonă suport de proximitate pentru ansamblul de locuințe, comerț și servicii.

4.5.2 – 4.5.3

(1) Se vor respecta prevederile tehnice conform reglementărilor din UTR adiacent.

4.5.4 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) **Accesul carosabil principal:** Accesul auto în interiorul parcelei se va realiza direct din Strada Plantelor și prin intermediul rețelei de drumuri propuse prin prezenta documentație. Configurația acceselor va fi proiectată astfel încât să asigure fluența traficului pe artera principală, evitându-se crearea de puncte de conflict sau blocaje la intrarea în incintă.

4.5.5 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) **Asigurarea necesarului de locuri de parcare:** Locurile de parcare localizate exclusiv în interiorul limitei terenului sunt destinate asigurării /susținerii funcționării obiectivelor din UTR adiacent.

(2) **Soluția de amplasare a parcajelor:** Locurile de parcare vor fi realizate la nivelul solului. Se va ține cont de amplasarea cât mai strategică a parcajelor astfel încât acestea să nu compromită dimensiunea și calitatea spațiilor verzi amenajate, a spațiilor libere, a circulațiilor pietonale sau a traseelor pistelor de biciclete.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

4.6 CC1 SECȚIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**4.6.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

(1) Prin prezentul P.U.Z. nu sunt prevăzute suprafețe edificabile (care fac posibilă aedificarea de construcții) în cadrul UTR – CC1. Procentul de ocupare a terenului P.O.T. face referire doar la alei carosabile și platforme de parcare și va fi de max. 85%, cu măsuri de permeabilizare a platformelor de parcare, restul suprafețelor fiind dedicate spațiilor verzi de protecție și aliniament, în sol adânc.

4.6.2 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) NU este cazul.

TITLUL 5 – DISPOZIȚII FINALE

5.1 MONITORIZARE ȘI CONTROL

- (1) Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie pentru toți beneficiarii, proiectanții și executanții lucrărilor de construcții în cadrul zonei studiate prin PUZ.
- (2) Controlul privind aplicarea prescripțiilor revine structurilor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, prin Arhitectul Șef și Serviciul Urbanism.
- (3) Orice nerespectare a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, Regim de înălțime) sau a utilizărilor admise constituie contravenție și se sancționează conform legislației în vigoare.

5.2 VALABILITATEA DOCUMENTAȚIEI

- (1) **Intrarea în vigoare:** Prezentul Regulament Local de Urbanism intră în vigoare la data adoptării Hotărârii Consiliului Local (HCL) de aprobare a documentației PUZ și devine opozabil tuturor solicitanților de acte de urbanism pe amplasamentul studiat.
- (2) **Continuitatea reglementărilor:** Reglementările urbanistice stabilite prin prezenta documentație rămân în vigoare până la modificarea acestora printr-o altă documentație de urbanism de același nivel sau de nivel superior (PUZ sau PUG), aprobată conform prevederilor legale. Se urmărește ca indicatorii aprobați să fie preluați integral în cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu.
- (3) **Realizarea investițiilor:** Valabilitatea prevederilor acestui regulament se prelungește de drept pentru toate investițiile care au fost inițiate (prin obținerea Certificatului de Urbanism sau a Autorizației de Construire) în timpul perioadei de funcționare a documentației, până la finalizarea integrală a acestora, inclusiv a dotărilor tehnico-edilitare și a spațiilor verzi.

Șef proiect:

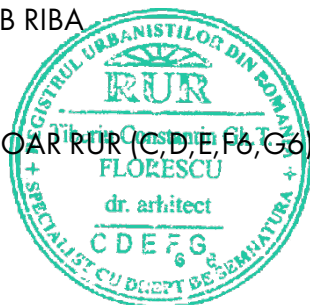
Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Întocmit :

Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA

Verificat:

Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)



MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII
COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd.
București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”**

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

TOO
ARCHITECTS
www.tooarchitects.com

Str. Vasile Conta Nr.6, Sector 2, București, 020953, România

+40 (0) 750 459 594
contact@tooarchitects.com

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

FIȘA PROIECTULUI

PROIECT NR.135-2026

TITLUL PROIECTULUI:

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

DATA :

MARTIE 2026

AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ:

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. Cad. 45157

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

J/40/3293/11.03.2009

Str. Vasile Conta Nr.6,

Sector 2, București,

020953, România

Șef Proiect Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Desenat / Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA
Proiectat

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul
situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Această pagină a fost lăsată liberă în mod deliberat, pentru a nu afecta paginajul documentului tipărit.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

BORDEROU

TITLUL PROIECTULUI:

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

LISTA DE SEMNĂTURI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

Șef Proiect Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Desenat / Proiectat Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA

PĂRȚI SCRISE:

MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN DE ACȚIUNE

PĂRȚI DESENATE:

U01	ÎNCADRARE P.U.G. ȘI ZONĂ	A2	N/A
U02	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	A2	Scara 1:1000

(TABELUL CONTINUĂ PE PAGINA URMATOARE)

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

U03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	A2	Scara 1:1000
U04	REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE	A2	Scara 1:1000
U05	REGLEMENTĂRI REȚEA DE CIRCULAȚII	A2	Scara 1:1000
U06	REGIM JURIDIC	A2	Scara 1:1000
U07	CIRCULAȚIA TERENURILOR	A2	Scara 1:1000
U08	PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	A2	Scara 1:1000
U09	PROPUNERE DE ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	A2	N/A
U10	ETAPIZAREA INVESTIȚIEI	A2	Scara 1:1000

CUPRINS

CUPRINS	7
CAPITOLUL 1 - ASPECTE GENERALE	9
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	9
1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL.....	9
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE.....	11
CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	13
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	13
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	14
2.4 INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT ȘI MOBILITATE URBANĂ.....	18
2.5 CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ȘI OCUPAREA TERENURILOR.....	20
2.6 CATEGORII DE FUNCȚIUNI EXISTENTE.....	21
2.7 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ.....	23
2.8 PROBLEME DE MEDIU	24
2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	25
CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ÎN BAZA CONCLUZIILOR STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	27
3.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICĂ	27
3.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI MOBILITATEA SUSTENABILĂ	29
3.3 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.....	31
3.4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	32
3.5 REGLEMENTĂRI AFERENTE AMPLASAMENTULUI	33
3.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI.....	35
3.7 ETAPELE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI.....	37
3.8 MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI ȘI SUSTENABILITATE	38
CAPITOLUL 4 – CONCLUZII: SINTEZA ȘI FUNDAMENTAREA CONFORMITĂȚII URBANISTICE	40

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

CAPITOLUL 1 - ASPECTE GENERALE**1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI****DENUMIREA LUCRĂRII**

„P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023”

BENEFICIAR:

TELEHOI ALINA-RODICA

AMPLASAMENT CARE A GENERAT P.U.Z. (24 227 mp):

Bd. București, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 45157

SUPRAFAȚĂ TEREN REGLEMENTAT (29 864 mp):

24 227 mp (teren care a generat P.U.Z.) + 5 637 mp (teren concesionat)

IDENTIFICARE CADASTRALĂ:

nr. cad. 45157 (teren care a generat P.U.Z.) + nr. cad. 39054 (teren concesionat)

PROIECTANT GENERAL / ELABORATOR P.U.Z. :

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L. - Prof.dr.arh. Tiberiu FLORESCU, RUR (C,D,E,F6,G6)

DATA ELABORĂRII :

MARTIE 2026

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**1.2.1 SCOPUL ȘI OBIECTIVELE DOCUMENTAȚIEI**

Obiectivul prezentei documentații constă în actualizarea și optimizarea cadrului reglementar pentru imobilul aflat în proprietate privată, situat în Municipiul Giurgiu, Bulevardul București, identificat prin nr. cad. 45157 și având o suprafață totală de 24.227 mp (rezultat prin alipirea loturilor identificate cu nr. CF 39692, având suprafața de 13.995 mp, respectiv nr. CF 39693, cu suprafața de 10.232 mp) la care se adaugă teren concesionat cu nr. cad. 39054 cu suprafața de 5.637 mp. Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este necesară pentru stabilirea condițiilor de construire și integrare urbană a unui *Ansamblu Rezidențial, Spații Comerciale, Servicii*.

Intervenția urbanistică este fundamentată de următoarele necesități strategice:

- **Reglementarea unui ansamblu mixt complex:** Proiectul propune o dezvoltare integrată ce cuprinde funcțiuni de locuire colectivă, spații comerciale și de servicii.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Implementare etapizată:** Pe terenul care a generat necesitatea reglementărilor PUZ, viziunea de dezvoltare este structurată în mai multe etape de execuție, permițând o absorbție graduală a noilor funcțiuni în infrastructura existentă a zonei.
- **Optimizarea indicatorilor urbanistici:** Propunerea modifică reglementările P.U.G. Giurgiu pentru UTR 12 în LI2 (nr. cad. 45157), respectiv CC1 (nr. cad. 39054), urmărind un model de dezvoltare urbană echilibrat și care să valorizeze resursele unei zone cu profil industrial, astăzi subutilizat, în vederea susținerii regenerării orașului. Noii indicatori P.O.T. și C.U.T. propuși sunt optimizați (fiind inferiori valoric celor prevăzuți de P.U.G. Giurgiu în vigoare pentru UTR-urile propuse), asigurând astfel o densitate mai redusă în avantajul unei calități superioare a locuirii și a spațiilor publice, inclusiv a păstrării unei părți importante a vegetației spontane existente și a reintroducerii categoriei de spații verzi cu acces public.

1.2.2. TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. AMPLASAMENT ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul ce generează P.U.Z. este situat în zona de nord a Municipiului Giurgiu, de-a lungul axei rutiere DN5 (E85), în proximitatea unui fost parc industrial în proces de dezvoltare urbană, limitele zonei studiate susținând acest profil în curs de schimbare fiind următoarele:

- **LA NORD:** Terenuri curți construcții aparținând S.C. Consig S.A. și S.C. Brasovia S.A., având ca destinație depozitare, stație distribuție carburanți dezafectată și service auto, construcții amplasate la distanța de min. 25 m față de limita de proprietate;
- **LA VEST:** Bd. București, axul principal de acces;
- **LA EST:** Teren liber de construcții, nr. cad. 39054;
- **LA SUD:** Terenuri proprietate privată: nr. Cad. 36255, teren curți construcții, S.C. Transag SRL, având construcție depozitare amplasată la circa 2,50 m față de limita de proprietate;
- **ÎN INTERIOR:** Teren proprietate privată cu nr. cad. 31109, centru operational, compatibil cu reglementările propuse

1.2.3. ZONA DE STUDIU

Delimitată în conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 55642/07.06.2024, zona de studiu se extinde pe o suprafață de 29.864 mp. Aceasta depășește limita proprietății care a generat documentația pentru a permite o analiză riguroasă a tranzițiilor volumetrice și a interconectării circulațiilor propuse și rețelelor tehnico-edilitare între Bulevardul București și Strada Plantelor.

Documentația este fundamentată administrativ de Certificatul de Urbanism nr. 536/12.10.2023 și respectă direcțiile de dezvoltare trasate prin P.U.G. Municipiul Giurgiu (aprobat prin H.C.L.M nr. 37/10.03.2011) prin propunerea încadrării terenurilor în UTR LI2 (pentru teren nr. cad. 45157) și CC1 (pentru teren nr. cad. 39054), așa cum sunt reglementate de stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu în vigoare.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1 DOCUMENTE ADMINISTRATIVE ȘI DE PROPRIETATE

Elaborarea prezentei documentații are la bază următoarele acte juridice și administrative specifice amplasamentului:

- Certificat de Urbanism nr. 536 / 12.10.2023, emis de Primăria Municipiului Giurgiu;
- Aviz de Oportunitate nr. 55642 / 07.06.2024, emis de Primăria Municipiului Giurgiu, prin care s-a stabilit zona de studiu și obiectivele principale ale P.U.Z.;
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 45157 și nr. 39054, aferent imobilului studiat;
- Act de proprietate, act de concesiune;

1.3.2 DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANTERIOARE ȘI STUDII SUPORT

Proiectul se raportează la contextul urbanistic local și la analizele tehnice realizate special pentru fundamentarea soluțiilor propuse:

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Giurgiu, aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/10.03.2011;
- Studiu Topografic realizat în sistem de referință Stereo 70, vizat de O.C.P.I. Giurgiu, necesar pentru stabilirea limitelor de proprietate și a cotelor de nivel;
- Analiza situației existente realizată prin observații directe și analize de teren referitoare la cadru construit existent, accesibilitate, vecinătăți și infrastructura tehnico-edilitară existentă.

1.3.3 CADRUL LEGISLATIV NAȚIONAL ȘI NORME TEHNICE

Documentația respectă cadrul juridic național și normativele de proiectare în vigoare la data elaborării:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 – Reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”;

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității ambiental-architecturale a construcțiilor;
- Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- Ordinul M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Normativul P118 privind securitatea la incendiu a construcțiilor;
- Normativul NP 24/1997 și Indicativ P.132-93 privind proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (menționată în draft ca L135/2014);
- STAS 10144/2-91 privind trotuarele, aleile pietonale și piste de bicicliști.

1.3.4 REGLEMENTĂRI LOCALE ALE MUNICIPIULUI GIURGIU

Propunerile sunt corelate cu actele administrative cu caracter normativ adoptate la nivel local:

- H.C.L. nr. 11/2026: Aprobarea Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) pentru perioada 2025-2035 pe teritoriul Municipiului Giurgiu;

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zona Giurgiu Nord, în special perimetrul fostului parc industrial, rezultat din etapa de dezvoltare a anilor 1970-1980, trece printr-un stadiu de tranziție morfologică profundă, evoluând de la un profil pur productiv și logistic către o structură urbană mixtă. Această reconfigurare spațială este marcată de reconversia funcțională a siturilor industriale de tip *brownfield*, unde platformele dezafectate lasă loc unei densificări controlate. Procesul de regenerare urbană este susținut de extinderea rețelelor edilitare și de optimizarea conectivității cu arterele principale de intrare în municipiu, transformând fostele enclave tehnice în poli de interes ce integrează funcțiuni rezidențiale și comerciale moderne.

Caracterul actual al zonei este definit de o dinamică teritorială în curs de desfășurare, orientată spre dezvoltarea zonei rezidențiale și a serviciilor de proximitate. Prezenta propunere se constituie ca o necesitate urbanistică de reconfirmare și actualizare a viziunii de dezvoltare a orașului pe un amplasament cu disfuncționalități însă cu potențial sporit de generare a unui pol de interes în la nivelul periferiei orașului.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află situat în Bulevardul București, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, fiind identificat cu nr. cad. 45157 și nr. cad. 39054. Imobilul în studiu care a generat P.U.Z. și este propus spre reglementare are o suprafață de 24.227 mp la care se adaugă teren concesionat cu suprafața 5.637 mp. Terenul se află integral în intravilanul Municipiului Giurgiu și este proprietate privată.

Prezenta documentație se înscrie în tendințele actuale de dezvoltare ale localității și are ca obiectiv stabilirea unui sentiment puternic identitar, transformând acest sit într-o destinație urbană de referință. Proiectul propune un ansamblu cu un design complex și contemporan, care se integrează fluid cu spațiul public și cu noul profil rezidențial al zonei. Zonele cheie ale ansamblului vor beneficia de fațade active la nivelul parterului, incluzând spații comerciale și de servicii cât și spații verzi, menite să activeze frontul stradal și să consolideze caracterul de ax urban al coridorului București – Giurgiu.

Propunerea valorifică sustenabil potențialul zonei prin reconversia unei foste enclave industriale aflate acum în declin, într-un pol mixt de interes. Soluția aduce, pe lângă funcțiunile principale de locuire colectivă, elemente complementare precum sisteme de spații verzi și servicii conexe, contribuind direct la ridicarea calității locuirii într-un sector aflat în plină tranziție urbană.

Amplasamentul este situat în zona Giurgiu Nord, reprezentând o verigă esențială în procesul de regenerare urbană din nordul orașului. Această zonă cunoaște o creștere treptată a pieței rezidențiale prin finalizarea unor proiecte cu destinație locativă precum ansamblul de locuințe cuplate pe partea stângă a Bulevardului București, confirmând demararea procesului de

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

transformare a vechii platforme industriale într-o zonă urbană restructurată, în corelare cu direcțiile de dezvoltare propuse de reglementările documentației P.U.G. în vigoare de extindere a zonelor rezidențiale și coagularea unui centru de interes în partea de est a sitului. Dezvoltarea propusă reconfirmă acest parcurs, oferind o densitate echilibrată și o arhitectură care onorează poziția strategică de „poartă” spre centrul orașului Giurgiu.

Situat în nordul țesutului urban, pe coridorul urban București - Giurgiu, amplasamentul beneficiază de o accesibilitate ridicată datorită axului de legătură DN5 (E85), la nord cu capitala și la sud cu punctul vamal Giurgiu-Ruse. Contextul imediat în curs de refuncționalizare oferă un fond propice pentru ca propunerea să capete caracter de accent urban și de referință pentru ulterioarele proiecte de dezvoltare:

- **LA NORD:** Terenuri curți construcții aparținând S.C. Consig S.A. și S.C. Brasovia S.A., având ca destinație depozitare, stație distribuție carburanți dezafectată și service auto, construcții amplasate la distanța de min. 25 m față de limita de proprietate;
- **LA VEST:** Bd. București;
- **LA EST:** Teren liber de construcții, nr. Cad. 39054;
- **LA SUD:** Terenuri proprietate privată: ne. Cad. 36255, teren curți construcții, S.C. Transag SRL, având construcție depozitare amplasată la circa 2,50 m față de limita de proprietate;
- **ÎN INTERIOR:** Teren proprietate privată cu nr. cad. 31109, centru operational, compatibil cu reglementările propuse;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 RELIEF

Municipiul Giurgiu dispune de o poziție geografică duală, fiind situat la contactul a două unități de relief distincte - Terasa Dunării (zona de câmpie înaltă, parte a Câmpiei Burnazului) și Lunca Dunării (zona joasă, unitate de relief mai recentă, formată din aluviuni).

Amplasamentul analizat, parte din zona Giurgiu Nord, face parte din unitatea geomorfologică Câmpia Burnazului, subdiviziunea Câmpia Giurgiului, cu relief de tip platou cu pante extrem de reduse. Profilul geotehnic al solurilor este dominat de pământuri coezive, argilo-prăfoase, care pot prezenta un caracter contractil sau sensibilitate la umezire, aspect ce impune soluții de fundare adaptate pentru a preveni tasările diferențiate sub sarcinile ansamblurilor de dimensiuni considerabile. Din punct de vedere geotehnic, conformația actuală a reliefului este considerată favorabilă pentru edificarea unor structuri de anvergură și pentru integrarea rețelelor edilitare fără dificultăți tehnice majore.

2.3.2 CLIMA

Din punct de vedere climatic, Municipiul Giurgiu se încadrează într-un **climat temperat-continental de tranziție**, cu influențe stepice, caracterizat prin veri calde și ierni moderate, cu nuanțe topoclimatice determinate de poziția sa în extremitatea sudică a țării.

- **REGIMUL TERMIC:** Municipiul Giurgiu beneficiază de un regim termic continental generos, cu o medie anuală de aproximativ 11,5°C, ceea ce favorizează utilizarea spațiilor exterioare pentru o perioadă lungă din an. Regimul verilor însoțite oferă oportunitatea implementării unor soluții de arhitectură bioclimatică simple și controlul condițiilor de climă prin volumetrii ce pot atenua necesitatea utilizării intensive a sistemelor de răcire, valorificând în același timp inerția termică a materialelor de construcție moderne.
- **REGIMUL PRECIPITAȚIILOR:** Cu o medie pluviometrică anuală de circa 550-600 mm, zona se pretează la strategii eficiente de gestionare a resurselor de apă. În contextul dezvoltării terenurilor din zona de nord, o soluție pentru controlul apelor meteorice constă în integrarea unor suprafețe înierbate și a pavajelor drenante în cadrul amenajării peisagere. De asemenea proiectarea sistemelor de drenaj perimetral și dimensionarea rețelelor de canalizare reprezintă încă o strategie pentru a preveni acumulările de apă pe platforma antropică relativ plană a sitului.
- **REGIMUL EOLIAN:** Regimul eolian, dominat de curenții din sectorul Nord-Est și Vest, influențează în mod pozitiv înprospătarea aerului în Țesutul urban. În faza de configurare a volumetriilor, este recomandată o dispunere a imobilelor care să permită ventilarea naturală a spațiilor dintre clădiri, evitând totodată crearea unor zone de stagnare. Utilizarea unor perdele vegetale de protecție la limita cu terenul agricol este o măsură sustenabilă și estetică, cu rol de filtru natural împotriva vântului, sporind de asemenea confortul utilizatorilor în zonele rezidențiale și de recreere.
- **POTENȚIALUL DE ÎNSORIRE:** Beneficiind de peste 2.200 de ore de strălucire a soarelui pe an, situl oferă un avantaj competițional major din perspectiva însoririi naturale. Această realitate climatică susține orientarea optimă a spațiilor de locuit către sud și sud-est, asigurând un aport luminos optim. Un avantaj al amplasamentului îl reprezintă lipsa ecranărilor create de fondul construit adiacent.

2.3.3. BIODIVERSITATE

Amplasamentul studiat prezintă un grad extrem de ridicat de antropizare, fiind în prezent un sit urban subutilizat, lipsit de un capital natural semnificativ. Din punct de vedere ecologic, terenul se caracterizează printr-o biodiversitate ruderală, specifică zonelor post-industriale abandonate unde menținerea unui echilibru între suprafețele construite și cele naturale este esențială pentru susținerea funcțiilor ecologice și pentru creșterea calității vieții viitorilor rezidenți.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **FLORA:** Conform studiului dendrologic „*Vegetație lemnoasă situată pe terenul intravilan categoria curți construcții în suprafața de 24.227 mp, din mun. Giurgiu bd.București, fn, identificat cu CF nr. 45157, nr. Cad. 45157*” vegetația actuală prezentă pe sit, în stare lăncedă și clasă de calitate inferioară, prezintă un grad de importanță redus, fără valoare peisagistică deosebită propusă pentru defrișare pentru a se amenaja spații verzi mai bine articulate contextului urban.

Flora spontană de la limita intravilanului este dominată de asociații vegetale de câmpie, cu specii ierboase rezistente la perioadele de secetă și soluri loessoide. Se încurajează completarea acestui fond cu specii arboricole și arbustive autohtone adaptate biotopului local. Aceste inserții vegetale vor acționa și ca bariere naturale împotriva prafului și a zgomotului, îmbunătățind microclimatul zonei.

- **FAUNA:** Având în vedere izolarea sitului și lipsa unor habitate structurate, fauna este alcătuită din specii de talie mică, păsări și insecte polenizatoare, care tranzitează spațiile deschise dintre terenurile agricole și cele urbanizate, nefiind identificate zone de cuibărire sau coridoare ecologice care să impună restricții de dezvoltare.

2.3.4 CONDIȚII GEOTEHNICE

Amplasamentul este situat pe un pachet gros de depozite loessoide, caracteristice Câmpiei Burnazului, acoperite la suprafață de un strat de cernoziom levigat. Litologia este dominată de argile prăfoase galbene, pământuri coezive ce oferă o bază de fundare omogenă și stabilă pentru construcții cu regim mediu de înălțime. Această configurație geologică asigură o capacitate portantă adecvată, cu condiția gestionării corecte a sensibilității la umezire specifice loessului.

Conform normativului de referință STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț în municipiul Giurgiu este stabilită la 0,70 – 0,80 m. În proiectarea infrastructurii, cota de fundare se va situa obligatoriu sub pragul de îngheț pentru a elimina riscul degradărilor structurale cauzate de ciclurile de îngheț-dezgheț.

Teritoriul analizat prezintă o stabilitate geodinamică ridicată, fiind lipsit de riscuri privind alunecările de teren, fenomenele carstice sau procesele de eroziune activă. Absența fenomenelor geodinamice negative permite o dezvoltare urbană densă, axată pe siguranța utilizatorilor și durabilitatea fondului construit.

2.3.5 HIDROLOGIA

Din punct de vedere hidrografic, municipiul Giurgiu și zona sa de nord se află în bazinul hidrografic al fluviului Dunărea, situl fiind localizat pe terasa inferioară a Dunării, în marea unitate geografică a Câmpiei Române. Analiza diagnostică a sitului confirmă absența oricăror cursuri de apă de

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

suprafață, cu caracter permanent sau temporar, perimetrul nefiind sub incidența zonelor cu risc de inundabilitate sau sub regim de protecție hidrologică specială.

Sub aspect hidrogeologic, zona este marcată de prezența unui acvifer freatic cantonat în depozite aluvionare compuse în principal din nisipuri și pietrișuri, cu caracter descărcat spre lunca Dunării, influențat direct de variațiile de nivel ale fluviului, dar și de precipitațiile locale. Dinamica hidrologică subterană devine un factor determinant în special pentru segmentul de sud al orașului Giurgiu.

Nivelul hidrostatic al apelor subterane este poziționat la adâncimi care, din punct de vedere preliminar, nu condiționează execuția infrastructurii și a sistemelor de fundații. Totuși, având în vedere sensibilitatea la umezire a loessurilor din componența solului, se impune o gestionare riguroasă a posibilității infiltrării apei pe durata lucrărilor de execuție și ulterior, în ceea ce privește soluțiile de hidroizolare.

2.3.6 HAZARDE NATURALE SI RISCURI

Prezenta analiză operează cu distincția metodologică necesară între hazard (eveniment fizic potențial dăunător) și risc (cuantificarea vulnerabilității și a pierderilor potențiale), asigurând astfel o evaluare realistă a siguranței amplasamentului.

- **HAZARDE SEISMICE:** Conform zonării seismice a teritoriului României (normativ P100-1/2013), Municipiul Giurgiu este expus unui hazard seismic moderat, definit prin următorii parametri de calcul:
 - **Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g):** 0,25g;
 - **Perioada de colț a spectrului de răspuns (T_c):** 1,0 s.

Hazardul nu este o constantă geofizică regională și riscul seismic pentru viitorul ansamblu este considerat scăzut (controlat). Acesta va fi minimizat prin adoptarea unor soluții de proiectare structurală de înaltă reziliență, încadrând clădirile în clasele de importanță corespunzătoare, fapt ce reduce probabilitatea pierderilor de capital uman sau financiar sub pragurile critice.

- **HAZARDE GEOMORFOLOGICE ȘI HIDROLOGICE:** În baza observațiilor sitului și a hărților de hazard și risc la inundații gestionate de ANAR, au fost evaluate următoarele:
 - **Alunecări de teren:** Datorită configurației plane a terenului și de absența unor factori declanșatori antropici majori, acest hazard este inexistent pe amplasament. În consecință, riscul de instabilitate este nul.
 - **Inundații:** Terenul nu este situat în zone de risc la inundații (zona inundabilă la Q1% luând în considerare scenariul schimbărilor climatice) și nu prezintă fenomene de băltire. Riscul de inundație este absent, fiind necesară doar gestionarea corectă a apelor meteorice (LID) pentru a evita riscuri hidrologice secundare la nivel local.

CONCLUZIE PRIVIND REZILIENȚA:

Situl prezintă o capacitate ridicată de absorbție a șocurilor naturale, neidentificându-se constrângeri de mediu sau geofizice care să impună restricționarea indicelui de utilizare a terenului sau a densității construite propuse.

2.4 INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT ȘI MOBILITATE URBANĂ

2.4.1 REȚEAUA STRADALĂ ȘI IERARHIA CIRCULAȚIILOR

Amplasamentul beneficiază de o poziție strategică de importanță regională, fiind situat la interfața dintre municipiului și coridorul de creștere economică din nordul Giurgiului. Situl se află în imediata proximitate a magistralei DN5 / E85.

Ierarhia stradală care deserveste și influențează situl este următoarea:

- **Categoria I (Magistrale):** DN5 / E85 (Șoseava București) – Reprezintă principala cale de penetrație în municipiu dinspre capitală. Aceasta asigură conectivitatea macro-teritorială a proiectului, facilitând accesul rapid către Vama Giurgiu-Ruse, punctul cheie de tranzit transfrontalier, și către rețeaua de drumuri județene care leagă situl de arealul de polarizare rurală al județului. Proximitatea sitului față de acest ax major (cca. 10 m) conferă proiectului statutul de „poartă urbană”, oferind o vizibilitate strategică și o accesibilitate facilă.
- **Categoria a II-a (Artere de legătură):** Str. Plantelor – Arteră de deservire directă a amplasamentului.

2.4.2 TRANSPORTUL PUBLIC ȘI ACCESIBILITATEA

Pornind de la dinamica de expansiune a zonei Giurgiu Nord din ultima perioadă, marcată în special de consolidarea funcției locative și strategia de dezvoltare a documentației P.U.G. în vigoare, acest areal deține potențialul strategic de a fi configurat ca un punct nodal de tranzit. O astfel de intervenție ar asigura o deservire corespunzătoare a întregului municipiu și facilitarea unei conexiuni rapide cu zonele centrale. Această restructurare funcțională este esențială pentru a compensa lipsa actuală a unor puncte de transfer intermodal și pentru a susține transformarea zonei dintr-o periferie de tranzit într-o poartă urbană integrată, capabilă să preia și să distribuie fluxurile de călători într-un mod sustenabil și coerent.

- **Rețeaua de autobuz:** Traseu 2 „CET – Coma” (stație la cca. 5 min. pietonal) Traseu 5 „Kaufland-Fermei”, (stația Kaufland la cca. 20 minute pietonal),
- **Infrastructura feroviară:** Gara Giurgiu Nord (cca. 35 minute pietonal).

2.4.3 MOBILITATE NEMOTORIZATĂ ȘI MICROMOBILITATE (MOBILITATE BLÂNDĂ)

În prezent, infrastructura destinată mobilității blânde și micromobilității în perimetrul Străzii Mihai Viteazul reflectă configurația istorică a zonei, necesitând măsuri de actualizare pentru a răspunde standardelor contemporane de confort urban:

- **Infrastructura Velo:** Arealul este integrat în viziunea strategică a Masterplanului VELO al Municipiului Giurgiu. La nivelul Bd. București sunt amenajate trasee dedicate circulației cu bicicleta.
- **Conectivitate:** Zona Giurgiu Nord beneficiază de o conectivitate facilă cu centrul municipiului prin intermediul unei rețele de circulații velo continue, ce dublează arterele principale de pătrundere în oraș. Această infrastructură asigură un parcurs sigur și direct, permițând utilizatorilor să parcurgă distanța dintre extremitatea nordică și nucleul central într-un timp competitiv, promovând astfel un model de mobilitate sustenabilă.
- **Infrastructura pietonală:** Configurația Bulevardului București se remarcă prin continuitatea fluxurilor pietonale, susținută de un profil stradal complex ce integrează strategic un spațiu verde cu rol de filtru între zona carosabilă și trotuare. Acest factor permite o racordare facilă și firească la rețeaua existentă, facilitând integrarea ansamblului în structura de mobilitate a orașului și încurajând deplasările pietonale către punctele de interes majore din vecinătate prin prelungirea firească a acestui coridor verde.
- **Accesibilitate pietonală și timpi de parcurs:** Conform analizei de accesibilitate, situl este integrat în fluxurile majore ale cartierului Giurgiu Nord, fiind definit de următoarele isocrone:
 - **5 minute:** Acces către punctul comercial Oriental Supermarket (Str. Plantelor), NOWAD Hotel (Bd. București)
 - **10 minute:** Acces către magazin alimentar Panesim, Depozit de legume și fructe en gross (Bd. București)
 - **20 minute:** Acces către complex de tip „strip mall” pe Bd. București (Kaufland, Flanco, PEPCO, DEICHMANN, C&A. etc.), stație autobuz Kaufland
 - **35 minute:** Acces către Gara Giurgiu Nord

Conform analizei de accesibilitate, situl este integrat organic în fluxul pietonal major al Bulevardului București, beneficiind de conectivitatea oferită de această arteră magistrală. Cu toate acestea, studiul izocronelor evidențiază timpi relativi mari de deplasare către serviciile diversificate, fapt ce confirmă statutul actual de zonă în curs de dezvoltare. În acest context, devine imperativă considerarea integrării unor spații dedicate stațiilor de transport în comun în cadrul sau în proximitatea ansamblului, pentru a asigura o deservire optimă a rezidenților și pentru a reduce dependența de transportul individual.

- **Infrastructura pentru vehicule electrice (Electromobilitate):** În prezent, zona studiată **nu** dispune de o infrastructură limitată de stații de reîncărcare publică pentru vehicule electrice. Totuși, dinamica dezvoltărilor rezidențiale noi din proximitate și creșterea parcului auto

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

electric la nivel municipal generează o presiune ascendentă pentru integrarea acestor facilități. Lipsa actuală a punctelor de încărcare rapidă în vecinătatea imediată reprezintă o oportunitate strategică pentru noul proiect de a susține tranziția către o mobilitate sustenabilă prin dotări specifice.

2.5 CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ȘI OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ȘI STATUTUL JURIDIC

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 45157 și nr. 39054 Giurgiu, imobilul situat în Bd. București nr. cad. 45157 și nr. cad. 39054 au o suprafață totală de 24.227 mp respectiv 5.637 mp. Terenurile sunt situate integral în intravilanul municipiului, fiind încadrate la categoria de folosință „curți construcții” respectiv „teren arabil”. Din punct de vedere juridic, imobilul care a generat P.U.Z. este deținut în cotă de 5776/10000 de către TELEHOI CONSTANTIN respectiv în cotă de 4224/1000 de către TELEHOI ALINA-RODICA, fiind liber de sarcini înscrise.

2.5.2 FONDUL CONSTRUIT EXISTENT

Conform Certificatului de Urbanism nr. 536/12.10.2023 terenul este liber de construcții.

2.5.3 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT INVECINAT

Vecinătatea este marcată de prezența unui cumul eterogen de factori existenți care definesc noua scară a zonei și direcțiile de stil pentru viitoarele intervenții:

- **Pol funcțional cu caracter mixt:** Zonă aflată în plină mutație funcțională, de la producție industrială la o zonă de servicii productive și logistice unde activitatea principală nu mai este fabricarea, ci manipularea, întreținerea și transportul bunurilor.
- **Caracterul de „Frontieră Urbană”:** Zona Giurgiu Nord poate fi descrisă în contextul actual drept un pol de servicii periurban, aflat la interfața dintre orașul dens și coridorul de transport național, care poate beneficia de pe urma unor inserții care nu doar extind orașul ci propun și o strategie de consolidare teritorială.
- **Repere rezidențiale de proximitate:** Dezvoltarea recentă a unui proiect de locuințe cuplate, împreună cu fondul emergent de locuințe unifamiliale confirmă maturitatea pieței, oferă cadrul edilitar pentru dezvoltări ulterioare și utilizatori pentru inserțiile funcționale complementare celei rezidențiale.

2.5.4 EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU

În urma analizei documentației cadastrale și a consultării Listei Monumentelor Istorice (LMI), s-au stabilit următoarele aspecte privind regimul de protecție al sitului:

- **Statutul patrimonial:** Imobilele situate în Bd. București, nr. cad 45157 și nr. cad 39054 nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice și nu adăpostesc elemente cu valoare arhitecturală, istorică sau culturală declarată.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Localizarea în raport cu zonele de protecție:** Amplasamentul se află în afara perimetrelor de protecție a monumentelor istorice de interes național sau local și în afara zonelor construite protejate ale Municipiului Giurgiu.
- **Sarcini și servituți:** Conform extrasului de carte funciară (nr. 45157 și nr. 39054), imobilul este liber de orice sarcini de natură arheologică sau istorică. Pe teren nu au fost identificate elemente de patrimoniu care să necesite măsuri speciale de conservare sau protecție.

În consecință, restructurarea sitului și implementarea noii investiții nu intră sub incidența restricțiilor de patrimoniu, fiind permisă o intervenție urbanistică de modernizare fără condiționări specifice de restaurare, conservare sau prevederi speciale în raport cu problematica de patrimoniu.

2.6 CATEGORII DE FUNCȚIUNI EXISTENTE

2.6.1 ANALIZA FUNCȚIONALĂ A CONTEXTULUI EXISTENT

Analiza distribuției funcțiilor în contextul existent relevă faptul că situl se află într-o zonă de tranzit funcțional, situată între un pol comercial la sud și un vid de servicii sociale și educaționale în imediata proximitate. Principala disfuncționalitate identificată este fragmentarea țesutului urban cauzată de barierele feroviare și de predominanța funcțiilor logistice dezafectate:

- **Pol Rezidențial Emergent:** A cărei dinamică este confirmată atât de expansiunea vizibilă a locuințelor individuale în imediata proximitate, cât și de prevederile strategice ale documentațiilor de urbanism recente. Această tendință de dezvoltare este validată prin decizia din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.G. Giurgiu în vigoare, de a institui un UTR cu profil de zonă centrală în partea de est a sitului, semnalând intenția autorităților de a transforma acest areal într-un sub-centru urban dens și multifuncțional. Aceeași viziune de planificare a anticipat creșterea viitoare prin trasarea unor noi artere de legătură cu restul municipiului și prin predimensionarea unor parcelări de mari dimensiuni, pregătite pentru dezvoltări de anvergură, elemente ce transformă Giurgiu Nord dintr-o zonă de tranzit într-o extensie rezidențială structurată și coerentă a orașului.
- **Polul Comercial și de Retail (Giurgiu Nord):** Definit de complexul de tip „strip mall” situat pe Bulevardul București, având ca ancoră principală hipermarketul Kaufland. Acest nod comercial concentrează o diversitate de retaileri, printre care se numără C&A, Deichmann, Pepco, Flanco și Takko Fashion, oferind deservire la scara întregului sector rezidențial limitrof.
- **Pol funcțional cu profil predominant tehnic și logistic (Giurgiu Nord):** Acest segment este marcat de prezența unor dotări precum showroom-ul și depozitul Romstal, diverse unități de service auto și puncte de alimentare cu combustibil, care deservesc fluxurile de pe DN5, platforme logistice pentru servicii de curierat rapid și puncte de distribuție pentru materiale de construcții, inclusiv depozite de cherestea.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Nod de Transport:** Zonă definită prin prezența în proximitate Gării Giurgiu Nord și a nodului rutier de legătură (Bd. București – DN5) element de infrastructură ce garantează conectivitatea regională și națională a arealului.

Caracter dominant: Arealul este definit prin mixitate funcțională emergentă, distanțându-se de modelul zonificării monofuncționale rigide. Utilizarea actuală a sitului – curți construcții și teren arabil – prezintă o incompatibilitate programatică și morfologică accentuată în raport cu dinamica actuală, constituind o barieră în consolidarea acestui profil urban mixt.

2.6.2 RELAȚII FUNCȚIONALE: COMPLEMENTARITATE ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚI

Interacțiunea dintre funcțiunile existente în areal este marcată de un potențial ridicat de sinergie, dar și de prezența unor fracturi morfologice:

- **Complementaritate:** Situația funcțională actuală evidențiază posibilitatea integrării funcțiunilor rezidențiale și a serviciilor de proximitate, echilibrând oferta la scară teritorială cu nevoile la scară umană, creând în acest fel un ecosistem urban unde infrastructura existentă și noile dezvoltări se susțin reciproc
- **Disfuncționalități:** Aspecte ce țin și de incompatibilitatea funcțională rezidă în monofuncționalitatea industrială degradată și fragmentarea teritorială cauzată de barierele infrastructurii majore, factori care pot genera o vacuitate urbană pronunțată. De asemenea se înregistrează un deficit de dotări de cartier precum spații verzi amenajate, locuri de joacă și a serviciilor de proximitate, aspect ce evidențiază necesitatea infuziei acestor funcțiuni în cadrul ansamblului.

2.6.3 ASIGURAREA CU SERVICII ȘI RELEVANȚA SUPRAMUNICIPALĂ

Deși în prezent amplasamentul nu este deservit direct de obiective cu impact major la nivel regional, această stare de fapt constituie o oportunitate strategică pentru o dezvoltare urbană controlată și inovatoare. Absența unei densități funcționale preexistente permite configurarea proiectului fără constrângerile unui țesut saturat, oferind libertatea de a introduce dotări și servicii de interes public care pot deveni noi repere pentru întreaga zonă de nord.

- **Relevanță Supramunicipală:** Amplasamentul beneficiază de o relevanță strategică de ordin supramunicipal, funcționând ca o „poartă de intrare” în contextul coridorului paneuropean ce leagă Bucureștiul de frontiera sudică a țării. Poziționarea sitului în imediata proximitate a drumului național DN5 (E85) conferă proiectului o valență logistică și rezidențială majoră, asigurând o conexiune rapidă atât cu capitala, cât și cu punctul vamal către Bulgaria.
- **Infrastructură Socială:** În configurația actuală a zonei Giurgiu Nord se remarcă o lipsă a infrastructurii sociale. Acest deficit structural impune formularea unei strategii de echilibrare teritorială, prin care noile dezvoltări să propună un cadru urban coerent ce permite inserția unor funcțiuni esențiale – comerț, sănătate, educație, etc. - care lipsesc sau sunt slab reprezentate în prezent.

- **Oportunitate:** Implementarea unui ansamblu cu funcțiune mixtă — rezidențial, comerț de proximitate, servicii — în acest areal reprezintă o oportunitate strategică de reechilibrare urbană, transformând o zonă aflată în tranziție într-un pol de interes autonom. În contextul actual, proiectul nu răspunde doar cererii crescute de locuințe noi, dar acționează ca un motor de activare economică prin integrarea serviciilor la parterul clădirilor sau în nuclee comerciale dedicate pentru a elimina din dependența centrului pentru activitățile curente ale vieții cotidiene.

2.6.4 ANALIZA SPAȚIILOR VERZI ȘI A ZONELOR RECREATIVE

Distribuția spațiilor verzi evidențiază un dezechilibru între scara macro și cea micro a zonei:

- **Scara Teritorială:** Situația actuală arată că există o carență a spațiilor verzi amenajate la nivelul zonei de nord a orașului, spre deosebire de zona centrală sau de est unde se pot localiza areale verzi mai ample (Stadionul Marin Anastasovici, Parcul Steaua Dunării, etc.)
- **Scara Locală (de Sit):** În prezent, situl prezintă o vegetație de tip spontan, identificată conform studiul dendrologic „*Vegetatie lemnoasă situată pe terenul intravilan categoria curți construcții în suprafața de 24.227 mp, din mun. Giurgiu Bd. București, fn, identificat cu CF nr. 45157, nr. Cad. 45157*” ca având un grad scăzut de diversitate și valoare peisageră limitată, prezentând posibilitatea substituirii cu un sistem vegetal structurat și ierarhizat, capabil să ofere servicii ecosistemice superioare și să asigure o estetică urbană coerentă, adaptată noului profil rezidențial al zonei.
- **Direcție de proiectare:** Noua propunere urbanistică trebuie să medieze acest deficit prin introducerea unor suprafețe permeabile și a unor zone plantate care să asigure un microclimat favorabil, corelând astfel densitatea construită cu necesarul de spațiu verde de proximitate. De asemenea, se va pune accent pe păstrarea vegetației tampon existente între sit și bulevard, care funcționează deja ca filtru, pentru a maximiza resursele naturale existente.

2.7 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

2.7.1 REȚELE EDILITARE (APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE)

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă complet echipată din punct de vedere edilitar, beneficiind de proximitatea rețelelor magistrale care deservesc cartierul Giurgiu Nord:

- **Alimentare cu apă:** Există acces la rețeaua publică de distribuție din lungul Bd. București. Capacitatea existentă în zonă este dimensionată pentru debite urbane, asigurând atât consumul menajer, cât și rezerva pentru incendii.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Canalizare:** Situl este deservit de sistemul public de canalizare (ape uzate și pluviale). Infrastructura existentă permite preluarea debitelor, sub rezerva optimizării traseelor interioare.
- **Gaze naturale:** Rețeaua de distribuție este prezentă la limita proprietății, asigurând accesul la debitele necesare pentru funcțiunile complexe de locuire și servicii.

2.7.2 ECHIPAMENTE ȘI REȚELE DE DATE (ELECTRICITATE, COMUNICAȚII)

- **Energie electrică:** Zona este integral electrificată, infrastructura de medie și joasă tensiune fiind disponibilă în proximitatea frontului stradal. Analiza tehnică a cadrului existent indică necesitatea amplasării unui post de transformare propriu în incintă, dotare indispensabilă pentru a susține schimbarea de destinație a sitului și pentru a asigura parametrii de putere solicitați de echipamentele moderne (sisteme HVAC, stații de reîncărcare EV).
- **Comunicații și Internet:** Zona este acoperită de rețele de fibră optică de mare viteză ale operatorilor naționali, infrastructura fiind pregătită pentru integrarea unor sisteme de tip „Smart Building”.

2.7.3 DISFUNCȚIONALITĂȚI MAJORE ȘI CONSTRÂNGERI TEHNICE

Analiza amplasamentului nu a identificat disfuncționalități majore sau constrângeri tehnice care să condiționeze implementarea reglementărilor.

2.7.4 POSIBILITĂȚI DE BRANȘAMENT ȘI MODERNIZARE

Toate utilitățile sunt disponibile la limita de proprietate (Bd. București), facilitând un proces de racordare eficient. Proiectul prevede nu doar simpla branșare la rețelele existente, ci și o modernizare a infrastructurii de incintă, asigurând o funcționare sustenabilă care să nu suprasolicite rețelele municipale existente.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1 RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT ȘI CALITATEA MEDIULUI

Analiza stadiului actual evidențiază un dezechilibru major între cadrul natural și cel construit. Amplasamentul din Bd. București, nr. cad 45157 poartă amprenta unui trecut industrial-logistic, având caracter de teren viran, fără activități funcționale în contextul actual.

- **Calitatea mediului construit:** Deși pe amplasament nu există un fond construit, absența unor amenajări peisagistice structurate și lipsa unei vegetații aflate într-o stare avansată de dezvoltare sau cu valoare ecologică ridicată limitează semnificativ biodiversitatea locală actuală, starea terenului fiind cea de zonă abandonată.
- **Condiționări naturale:** Terenul nu este situat în arii naturale protejate, cea mai apropiată fiind Aria Protejată Vedea-Dunăre (ROSPA0108), situată la cca. 7 km.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

2.8.2 FACTORI DE RISC ANTROPIC ȘI PRESIUNI DE MEDIU

Situl este supus unor presiuni antropice constante, derivate din poziționarea sa la intersecția unor axe de transport majore:

- **Poluarea fonică și emisii:** Proximitatea față de intersecția DN5 (E85) expune amplasamentul la un nivel ridicat de decibeli și emisii de noxe. În absența unei bariere vegetale de protecție pe limita de proprietate, zgomotul și praful se propagă neobstrucționat către zonele rezidențiale învecinate.
- **Compatibilități funcționale:** Trecerea de la funcțiunea actuală (depozitare/industrie ușoară) către cea propusă (locuire, comerț, servicii) va elimina riscurile de poluare specifice activităților logistice (zgomot de descărcare, trafic greu de noapte, eventuale deșeuri industriale), îmbunătățind considerabil microclimatul zonei.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Procesul de informare și consultare a publicului pentru documentația P.U.Z. – „Construire ansamblu rezidențial, spații comerciale, servicii” se desfășoară în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și ale „Regulamentului local de implicare a publicului”, aprobat prin H.C.L.M. nr. 196/2011.

2.9.1 PROCEDURA DE CONSULTARE ȘI MODALITĂȚI DE INFORMARE

Conform „Planificării procesului de informare și consultare a publicului” anexate Avizului de Oportunitate, etapele de dialog cu cetățenii vizează în principal deținătorii dreptului de proprietate ai imobilelor învecinate și persoanele afectate de reglementările propuse.

2.9.2 ETAPELE PROCESULUI ȘI CALENDARUL DE PARTICIPARE

Consultarea este structurată pe parcursul întregului ciclu de elaborare a planului, respectând termenele minime de afișare:

- **Etapa de inițiere (pregătitoare):** 14 zile calendaristice de la data publicării materialului informativ;
- **Etapa de elaborare și avizare a propunerilor:** 14 zile calendaristice de la data afișării, perioadă în care publicul poate formula observații și sugestii;
- **Etapa de aprobare:** 30 de zile lucrătoare de la data afișării, desfășurată conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- **Etapa monitorizării implementării P.U.Z.:** pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local;

2.9.3 GESTIONAREA OBSERVAȚIILOR ȘI FEEDBACK-UL TEHNIC

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Cetățenii pot transmite sesizări sau propuneri prin poștă, direct la Registratura Primăriei Municipiului Brașov sau prin comentarii online pe portalul autorității locale . Toate punctele de vedere colectate sunt analizate de colectivul de elaborare coordonat de S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

Pentru fiecare observație validă, inițiatorul și proiectantul au obligația de a formula un răspuns argumentat tehnic, prin care se specifică modul de preluare a solicitării în soluția de urbanism sau motivarea respingerii acesteia. Rezultatul final al acestui dialog este sintetizat în Raportul informării și consultării publicului, document obligatoriu care fundamentează decizia Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.-ului . Această procedură garantează că dezvoltarea propusă respectă echilibrul dintre interesul privat și calitatea vieții rezidenților din zona Giurgiu Nord.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ ÎN BAZA CONCLUZIILOR STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ȘI AMENAJAREA PEISAGISTICĂ

Propunerea urbanistică integrează concluziile Studiului privind Factorii de Mediu, urmărind trecerea de la un sit industrial arid la un ecosistem urban echilibrat. Strategia de intervenție vizează optimizarea indicatorilor bioclimatici și estomparea conflictelor dintre mediul construit și cel natural prin soluții de infrastructură verde-albastră. Acest concept presupune integrarea strategică a elementelor vegetale (componenta verde) cu sisteme sustenabile de gestionare, filtrare și retenție a apelor pluviale (componenta albastră), asigurând astfel reziliența ansamblului la fenomene climatice și reducerea presiunii asupra rețelelor edilitare municipale.

3.1.1 CONSOLIDAREA SISTEMUL DE SPAȚII VERZI PUBLICE

O componentă centrală a proiectului este materializarea unui spațiu verde amplu care să reprezinte un element identitar și de atractivitate pentru ansamblu și să ridice standardele de calitate a locuirii pentru utilizatori.

- **Constituirea unui sistem local de spații verzi:** Integrarea unui nucleu verde de spații vegetale bine articulate și cu o poziție importantă în ierarhizarea spațiilor întregului ansamblu arhitectural, poate constitui un mecanism de stimulare pentru dezvoltarea ulterioară a zonei și un exemplu de integrare armonioasă a vegetației în design-ul spațiilor urbane, care cu timpul poate deveni o verigă a unui sistem de amplu de astfel de amenajări peisagistice.
- **Amplificarea indicelui de înverzire:** Propunerea crește procentul de spațiu verde față de suprafețele minime prevăzute prin PUG Municipiul Giurgiu în vigoare, cu 3% peste minimul de 30% din suprafața terenului propus pentru UTR LI2, și asigurarea unui procent de 16% pentru terenul concesionat propus pentru UTR CC1.
- **Permeabilizarea terenului:** Se limitează suprafețele betonate extinse în favoarea unor soluții de pavaj ecologic și zone libere de construcții, favorizând drenajul natural al apelor pluviale.

3.1.2 STRATEGIA VOLUMETRICĂ: ÎNSORIRE, MICROCLIMAT ȘI VENTILARE NATURALĂ

Disponerea volumelor a fost studiată riguros pentru a asigura un echilibru între densitatea necesară și calitatea mediului ambiental, evitându-se crearea unui „ecran” urban masiv:

- **Prevenirea umbririi permanente:** Fragmentarea în volume distincte, cu regim de înălțime P+7+8R (o singură clădire), P+5+6R, P+4+5R asigură o dinamică a umbrelor care nu instituie un ecran volumetric permanent locuințelor din cadrul ansamblului.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Controlul curenților de aer:** Separarea clădirilor și dispunerea lor în regim de construire izolat permite circulația liberă a maselor de aer, prevenind fenomenul de „stagnare” a poluanților și contribuind la reglarea termică naturală a ansamblului (reducerea efectului de insulă de căldură), inclusiv a vecinătăților.
- **Optimizarea aportului solar:** Configurația fragmentată permite orientarea unităților de locuire pe mai multe laturi, maximizând accesul la lumină naturală directă și reducând consumul de energie pentru iluminat și încălzire.

3.1.3 MĂSURI DE PROTECȚIE ȘI BARIERE VEGETALE

Pentru a atenua presiunile antropice identificate în etapa de analiză, se impun următoarele amenajări peisagistice funcționale:

- **Aliniamentul de protecție SE și NE:** Instituirea unei plantații de aliniament pe limita SE-NE, compusă din specii arboricole cu densitate mare. Aceasta va funcționa ca o barieră împotriva vanturilor dominante care pot acționa dinspre zona agricolă limitrofă.
- **Păstrarea ecranului vegetal existent:** Menținerea vegetației mature care bordează Bulevardul București funcționează la un filtru biologic activ iar integrarea lui strategică în amenajarea peisagistică a noului ansamblu va facilita captarea emisiilor de carbon și va alcătui un ecran vizual și fonic între spațiul rezidențial și cel al străzii.
- **Biodiversitate locală:** Amenajările peisagistice vor utiliza preponderent specii de arbori și arbuști caracteristici zonei bioclimatice a orașului Giurgiu, asigurând o reziliență ridicată și constituind un factor de echilibru pentru biodiversitatea urbană locală.

3.1.4 GESTIONAREA STRATEGICĂ A SOLULUI ȘI CALITATEA AMBIENTALĂ

O direcție majoră a propunerii este dozarea suprafețelor în favoarea spațiilor pietonale fără a compromite funcționalitatea rețelei carosabile și asigurarea unei proporționalități optime a locurilor de parcare raportată la unitățile locative ale ansamblului.

- **Prioritizarea utilizatorului și grad mare de pietonizare:** Prin direcționarea parcărilor și a căii de rulare auto către zona perimetrală, suprafața centrală de teren este redată pietonului, permițând o distribuție fluidă a circulațiilor și o permeabilitate vizuală crescută la nivelul ochiului.
- **Regimul pe sol natural:** Proiectul propune mobilarea peisagistică a spațiilor verzi pe sol natural. Această abordare permite vegetației să atingă parametrii optimi de înălțime, densitate a coronamentului și vigoare, maximizând astfel aportul ecologic și vizual al ansamblului.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

3.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI MOBILITATEA SUSTENABILĂ

3.2.1 ORGANIZAREA ACCESELOR ȘI GESTIONAREA FLUXURILOR AUTO

Pentru a minimiza impactul asupra traficului metropolitan, strategia de acces se bazează pe separarea clară a fluxurilor și asigurarea unei zone-tampon de stocare în interiorul proprietății:

- **Separarea acceselor:** Se propun puncte de intrare și ieșire distincte, dispuse la o distanță optimă, pentru a evita punctele de conflict în fluxul rutier sau blocaje la orele de vârf.
 - **Accesul principal (Intrare și ieșire):** Se propune un punct de acces bidirecțional principal, dimensionat pentru a permite simultan fluxurile de intrare și ieșire. Acesta servește ca poartă principală de distribuție către zonele de *drop-off* și aprovizionare, cu un spațiu de stocare generos, pentru a evita congestiile în traficul de pe Str. Mihai Viteazul.
 - **Două accese suplimentare (Intrare și ieșire):** Configurația propusă include un al doilea și al treilea acces bidirecțional, soluție ce asigură o decongestionare eficientă a traficului prin distribuția a fluxurilor între magistrala principală de racordare (Bd. București) și o arteră secundară de categoria a II-a (Str. Plantelor). Această multiplicare a punctelor de descărcare previne supraîncărcarea intersecțiilor magistrale, oferind rezidenților rute alternative de pătrundere și evacuare din sit, optimizând astfel timpul de deplasare și siguranța rutieră în întreaga zonă.
- **Capacitate de stocare internă:** Proiectul integrează în limitele proprietății culoare de acumulare de cca. 60m respectiv 30m la accesele spre Bd. București și cca. 95m la cel spre Str. Plantelor, asigurând „zone-tampon”. Această dimensionare elimină riscul formării coloanelor de așteptare pe carosabilul public.
- **Specializarea fluxurilor pe funcțiuni:** Sunt prevăzute parcări și accese separate de aprovizionare față de fluxurile de circulație auto și parcările destinate rezidenților. Traseul pentru evacuarea deșeurilor este organizat în așa fel încât să nu impieteze asupra circulațiilor din ansamblu. Pistele de biciclete constituie o rețea separată, facilitând posibilitatea de acces la acestea pentru oricare dintre clădirile de locuit, în mod direct. În interiorul ansamblului deplasarea pietonilor se poate realiza de la orice construcție la alta, inclusiv la parterele comerciale, cu servicii sau dotări ori la grădiniță, fără a interfera cu traficul auto (toate aleile pietonale sunt în interiorul incintei-parc, iar circulațiile auto sunt dispuse perimetral).

3.2.2 INFRASTRUCTURA DE PARCARE ȘI DOTĂRI SPECIFICE

Proiectul prioritizează gruparea parcajelor în spații subterane:

- **Parcaje ierarhizate:** Sunt prevăzute locuri dedicate rezidenților și zone distincte pentru vizitatori. Ansamblul include locuri pentru persoane cu dizabilități și stații de reîncărcare pentru vehicule electrice, conform normativelor europene.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Logistica „Drop-off”:** Sunt prevăzute alveole dedicate pentru oprirea scurtă și descărcarea mărfurilor ușoare, poziționate strategic pentru a deservi spațiile comerciale fără a bloca rampele de acces. De aceeași tratare are parte și zona dedicată unității de învățământ fiind dedicată exclusiv părinților și însoțitorilor pentru debarcarea copiilor în condiții de maximă siguranță. Această soluție elimină staționarea prelungită pe carosabil și garantează un parcurs pietonal protejat de la vehicul până la intrarea în incinta școlară.
- **Intermodalitatea:** Configurarea tramei stradale a luat în calcul perspectivele de dezvoltare ale transportului în comun local, asigurând gabaritele necesare pentru inserția unei stații de transport public. Amplasarea acestora a fost studiată pentru a minimiza distanțele de parcurgere pietonală dinspre nucleele rezidențiale, asigurând un grad ridicat de intermodalitate în cadrul ansamblului.
- **Micromobilitatea:** Aparatele de acces din cadrul blocurilor de locuințe sunt dotate cu rastele securizate pentru biciclete care împreună cu zonele dedicate la nivelul spațiului exterior susțin utilizarea rețelei velo municipale.

3.2.3 PRIORITIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Incinta este definită printr-un caracter predominant pietonal la nivelul solului:

- **Trafic auto dispus perimetral:** Cu excepția circulației carosabile perimetrare, suprafața parcelei este rezervată exclusiv pietonilor.

Nucleul vegetal central este configurat ca un spațiu cu acces pietonal exclusiv, eliminând complet conflictul cu traficul motorizat pentru a genera un areal de accesibilitate și siguranță maximă. Această zonă este dedicată prioritar rezidenților și încurajează mobilitatea activă, oferind copiilor un mediu protejat pentru utilizarea bicicletei sau trotinetei, sub o supraveghere facilă din partea însoțitorilor.

Traseele pietonale sunt configurate pe baza unor linii curbe, organice, care se integrează armonios în configurația propusă a vegetației. Această abordare morfologică contribuie la o mai bună ierarhizare a spațiilor de odihnă, generând alveole naturale pentru mobilierul urban, puncte de interes spontane și o circulație intuitivă.

- **Tipologia fluxurilor:**
 - Acces public: Trasee largi ce conectează ansamblul cu axa rutieră DN5 (E85).
 - Acces privat: Circulații securizate care asigură intimitatea și protecția rezidenților și a vizitatorilor ansamblului.

3.2.4 SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE (ISU) ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- **Acces autospeciale:** Drumurile exterioare, razele de curbura și spațiile interioare de la nivelul demisolului sunt dimensionate riguros pentru a permite accesul și manevrarea autospeciilor ISU (pompieri, salvare) la toate corpurile de clădire. Această conformare

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

tehnică asigură o capacitate de intervenție rapidă și eficientă în caz de urgență, respectând normativele de siguranță la foc pentru clădiri cu regim mare de înălțime.

- **Gestiunea deșeurilor:** Este prevăzut un circuit logistic dedicat pentru colectarea deșeurilor, platformele fiind accesibile direct din exterior pentru vehiculele de salubritate, fără a afecta zonele pietonale sau rezidențiale.

3.3 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Propunerea urbanistică prevede racordarea integrală a ansamblului mixt la sistemele centralizate de utilități urbane existente în zona Străzii Mihai Viteazul. Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare se va realiza în conformitate cu strategiile de extindere ale gestionarilor de rețele, beneficiarul asumându-și integral proiectarea și execuția bransamentelor și a rețelelor interioare pe cheltuielă proprie.

3.3.1 ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZAREA

Sistemele de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate vor fi dimensionate pentru a susține debitul necesar etapelor de dezvoltare:

- **Punctul de racordare:** Toate bransamentele de apă și canalizare sunt asigurate din magistralele publice existente pe Bd. București.
- **Modernizarea infrastructurii:** În baza studiului de specialitate, la faza DTAC se va proceda la completarea sau redimensionarea rețelelor stradale acolo unde capacitatea actuală nu acoperă necesarul de consum al ansamblului.

3.3.2 ENERGIA ELECTRICĂ ȘI ILUMINATUL PUBLIC

Având în vedere regimul de înălțime (P+7+8E-P+4+5R) și amenajarea urbanistică a unui spațiu amplu de teren, asigurarea puterii electrice necesare reprezintă o prioritate:

- **Alimentarea:** Se va realiza prin racordarea la rețelele publice de distribuție de medie/joasă tensiune ale orașului.
- **Postul de Transformare (Post Trafo):** Pentru a susține sarcina electrică a întregului ansamblu și a sistemelor de pompe de căldură, se propune amplasarea unui nou Post de Transformare în incinta sitului, poziționat strategic pentru a facilita accesul echipelor de intervenție ale furnizorului.
- **Sistemul de iluminat:** Incinta va beneficia de un sistem de iluminat exterior inteligent (tehnologie LED), integrat în designul peisagistic, care să asigure siguranța circulației fără a genera poluare luminoasă pentru locuințele învecinate

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

3.3.3 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a ansamblului este asigurată prin racordarea la rețeaua publică de distribuție existentă ce urmează a fi extinsă. Soluția tehnică de branșare și debitele necesare vor fi stabilite conform avizului tehnic emis de operatorul de sistem, în etapele ulterioare de proiectare. În cadrul incintei, vor fi prevăzute amplasamentele necesare pentru posturile de reglare-măsurare (PRM) și traseele de distribuție, cu respectarea zonelor de protecție și a distanțelor normate de siguranță față de clădirile propuse.

3.3.4 TELECOMUNICAȚII

Racordarea ansamblului la rețelele de comunicații electronice (telefonie, internet, televiziune) se va realiza prin conectarea la infrastructura de fibră optică existentă pe Bd. București.

- Toate rețelele interioare de incintă se vor executa exclusiv prin canalizații subterane, fiind interzisă amplasarea de cabluri aeriene.
- Proiectul prevede spațiile necesare pentru amplasarea echipamentelor de distribuție și a punctelor de acces ale operatorilor autorizați, asigurând conectivitatea necesară atât pentru unitățile de locuit, cât și pentru funcțiunea de apartament.

3.3.5 GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI SALUBRITATE

Sistemul de colectare a deșeurilor menajere este conceput pentru a asigura protecția sanitară și estetică a ansamblului, fiind integrat în logica de funcționare a zonelor tehnice.

Depozitarea: Spațiile destinate colectării selective sunt prevăzute la marginea ansamblului, fiind integrate în aliniamentele verzi perimetrare pentru a asigura o discreție vizuală optimă în raport cu zonele pietonale și de recreere. Această poziționare a fost aleasă pentru a minimiza impactul estetic asupra nucleului rezidențial, facilitând în același timp acces logistic facil și direct.

Colectarea: Preluarea deșeurilor de către operatorul de salubritate se va realiza prin puncte de acces dedicate, poziționate strategic la nivelul terenului natural pentru a fi accesibile autospecialelor. Gestionarea și colectarea deșeurilor se vor desfășura în conformitate cu regulamentele locale de salubritate ale Municipiului Giurgiu, asigurându-se un circuit care să nu interfereze cu zonele de locuit sau cu siguranța circulației pietonale din incintă.

3.4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.4.1 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ EXISTENTE ÎN INTERIORUL LIMITEI ZONEI DE STUDIU

În cadrul analizei au fost identificate următoarele obiective de interes public local:

- **Infrastructura de transport:** Magistrala DN5 (E85) arteră colectoră cu rol de poartă urbană și vizibilitate ridicată, ce asigură conexiunea între zona centrală și capitala țării.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Rețelele edilitare majore:** Magistralele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz situate pe domeniul public.

3.4.2 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE PE TERENUL CARE A GENERAT PUZ

Spre deosebire de documentațiile anterioare, actuala propunere urbanistică instituie obiective noi de utilitate publică pe terenul privat, asumate de investitor:

- **Amenajarea și restituirea căilor de rulare:** Proiectul propune amenajarea și restituirea căilor de rulare ale străzilor amenajate pe suprafața terenului cu nr. cad. 45157 domeniului public.
- **Amenajarea și restituirea arterei de categoria a III-a (străzi colectoare):** Proiectul propune amenajarea unei porțiuni din terenul concesionat drept stradă colectoare cu acces nelimitat. Această dotare va asigura racordul și continuitatea fluxurilor auto și cele propuse de strategia velo a orașului Giurgiu în cadrul ansamblului.
- **Dezvoltarea rețelei de mobilitate alternativă:** Amenajarea trotuarelor lărgite și a facilităților pentru biciclete (bike-hub, stații de reparații) la limita de proprietate, în corelare cu Masterplanul Velo al orașului, transformă frontul de pe Bd. București într-un spațiu public de tranzit de calitate superioară.

3.5 REGLEMENTĂRI AFERENTE AMPLASAMENTULUI

Reglementările urbanistice propuse au ca scop transformarea unui sit industrial subutilizat într-un pol mixt contemporan, în deplină corelare cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Giurgiu.

Prezenta documentație nu propune o ruptură față de planificarea anterioară, ci o **optimizare a viziunii urbanistice** deja instituite, adaptată la dinamica actuală a Municipiului Giurgiu.

Reglementările propuse derivă din necesitatea adaptării sitului la viziunea PUG Giurgiu, asigurând conformitatea cu prescripțiile zonelor LI2 și CC1, în contextul unei regenerări urbane necesare după expirarea efectelor documentațiilor anterioare.

3.5.1 NECESITATEA ACTUALIZĂRII CADRULUI DE REGLEMENTARE

Actualizarea cadrului de reglementare se bazează pe următoarele premise:

- **Eliminarea incompatibilităților:** Proiectul propune direcția de eliminare a funcțiunilor industriale (conform situației existente - zona I2) și înlocuirea acestora cu un Centru de Polarizare – LI2 (locuire, comerț, servicii) respectiv CC1.
- **Valoarea adăugată a noilor reguli:** Față de propunerile documentației P.U.G. Giurgiu în vigoare, actualele reguli de conformare consolidează direcția de dezvoltare spre o restructurare urbană cu accentul pe funcțiunea rezidențială și crearea unui cadru de funcțiuni complementare care deservește un areal amplu din cadrul zonei Giurgiu Nord. Amenajarea peisagistică propusă asigură o permeabilitate ecologică reală a solului și o

gestionare superioară a spațiului public și o relație mai echilibrată între volumele construite, maximizând indicatorii de calitate a locuirii (însorire, ventilație, intimitate) și oferind o relație echilibrată cu vecinătățile.

3.5.2 ÎNCADRAREA ÎN PUG ȘI ZONELE FUNCȚIONALE

Proiectul optimizează structura UTR stabilită prin PUG Giurgiu:

- **Subzona LI2:** Destinată locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale. Proiectul vizează pe lângă aspectul rezidențial, infuzarea cu funcțiuni suport precum comerț de proximitate, învățământ preșcolar, fitness și sport, spații de loisir pentru utilizatorii ansamblului bordate de spații verzi amenajate.
- **Subzona CC1:** Rezervată transporturilor rutiere. Propunerea transformă această zonă (teren concesionat) într-o spațiu benefic atât inserției ansamblului în cadrul orașului prin asigurarea unei artere cu rol de decongestionare a traficului la nivelul Bd. București, parcaj la nivelul solului pentru a elimina presiunea asupra ocupării spațiului adiacent al orașului, destinate atât rezidenților cât și vizitatorilor ansamblului, cât și prin amenajarea unor spații verzi plantate, inclusiv aliniament verde către vecinătatea fondului agricol intravilan, care să adauge valoare estetică și un aport real vegetației reduse identificate în arealul studiat.

3.5.3 REGIMUL FUNCȚIONAL (FUNCȚIUNI ADMISE ȘI CONDIȚIONATE)

- **Funcțiuni admise:** Locuire colectivă, comerț de proximitate, servicii profesionale complementare, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă pentru copii, spații verzi.
- **Funcțiuni admise cu condiții:** Spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire, parcaje la sol, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, construcții pentru învățământ precum grădinițe cu program redus, normal și prelungit, cabinete medicale, farmacii și puncte farmaceutice sunt admise cu condiția ca funcțiunilor de la parter să nu fie producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare.

3.5.4 REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Configurarea volumelor pe teren se va face conform unui sistem de reguli menit să garanteze confortul urban și însorirea optimă a tuturor clădirilor:

A. REGULI GENERALE (CONFORM PUG):

- Se vor respecta retragerile minime față de limitele laterale și posterioară pentru a asigura intervenția autospecialelor ISU și distanțele de protecție sanitară.
- Distanța dintre clădirile edificate pe aceeași parcelă este prevăzută pentru a asigura ventilația naturală și intimitatea vizuală, cu evitarea conflictelor de vecinătate.

3.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI

Configurația funcțională a arealului studiat (29.864 mp) a fost definită în urma unei analize riguroase a contextului urban și a cerințelor identificate prin studiul socio-economic. Proiectul vizează reconversia unui sit industrial într-un nucleu mixt dinamic, capabil să asigure dotări de proximitate și să susțină revitalizarea zonei adiacente.

3.6.1 STRATEGIA FUNCȚIONALĂ ȘI NECESARUL DE DOTĂRI

Propunerea urbanistică răspunde necesității de diversificare a serviciilor în zona Giurgiu Nord, integrând funcțiuni care deserveșc atât viitorii rezidenți, cât și populația din zonele învecinate. Strategia se bazează pe integrarea unor funcțiuni complementare care să asigure vitalitatea zonei pe parcursul întregii zile:

- **LOCUIREA COLECTIVĂ:** Reprezintă componenta rezidențială predominantă a ansamblului, fiind concepută pentru a asigura standarde locative contemporane superioare. Proiectul realizează o densificare urbană polarizată și eficientă, eliberând o suprafață semnificativă de teren la nivelul solului pentru spații verzi și zone pietonale. Această funcțiune joacă un rol esențial în procesul de regenerare a zonei, transformând un sit anterior industrial într-un areal rezidențial atractiv, capabil să genereze masa critică de utilizatori necesară pentru autosusținerea serviciilor de proximitate și a parterului comercial activ. Implementarea acestui segment rezidențial vizează nu doar creșterea fondului locativ, ci și consolidarea profilului urban al Bd. București prin soluții arhitecturale moderne.
- **COMERȚUL DE SPECIALITATE ȘI DE PROXIMITATE:** Integrat strategic la nivelul parterului, în relație atât cu ansamblul dar și cu Bd. București, acest segment funcțional urmărește consolidarea caracterului de pol urban activ prin puncte de desfacere pentru bunuri de consum curent sau produse alimentare specializate. Localizarea acestor spații poate asigura un grad ridicat de accesibilitate și atractivitate, oferind un nivel de deservire de proximitate eficient pentru comunitatea rezidențială și captând totodată fluxurile de vizitatori aflați în tranzit pe axa principală a municipiului.
- **ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI SPAȚII DE INTERACȚIUNE SOCIALĂ:** Această componentă funcțională este integrată strategic pentru a genera un „parter urban activ” și permeabil. Se propun unități de profil (cafenele, braserii, ceainării) menite să funcționeze ca noduri de socializare și puncte de interes pietonal. Prin configurarea acestor spații, proiectul urmărește crearea unui mediu urban vibrant, care să susțină interacțiunea comunitară și să consolideze atractivitatea ansamblului ca reper de referință în cadrul centrului de polarizare (LI2).
- **SERVICII PROFESIONALE, SĂNĂTATE ȘI WELLNESS:** Această componentă reunește un mix funcțional de dotări esențiale pentru echilibrul vieții urbane contemporane, incluzând infrastructură de fitness și centre de întreținere corporală (wellness), servicii de asistență (farmacii). Integrarea acestor facilități urmărește consolidarea polului de proximitate

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

Giurgiu Nord, diminuând presiunea asupra centrului administrativ și susținând obiectivele de sustenabilitate prin reducerea necesarului de mobilitate motorizată, în deplin acord cu principiile „orașului de 15 minute”.

- **ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI SPAȚII VERZI:** Proiectul prioritizează sustenabilitatea și calitatea mediului prin instituirea unei subzone ca grădină interioară amenajată la standarde peisagistice superioare. Această componentă este definită ca obiectiv de utilitate publică cu acces nelimitat, funcționând ca o zonă-tampon vegetală și un spațiu de socializare esențial pentru comunitatea locală. Prin optimizarea soluției ecologice se asigură o permeabilitate reală a solului și o contribuție semnificativă la biodiversitatea urbană. Scuarurile și zonele plantate nu doar că ameliorează microclimatul urban (reducând efectul de insulă de căldură), dar conferă și o identitate peisagistică distinctă întregului ansamblu, depășind considerabil exigențele de dotare impuse de RLU PUG Giurgiu.

3.6.2 ZONIFICAREA DETALIATĂ A ARIEI STUDIAȚE

TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. (24.227 mp)

Această unitate concentrează principalele intervenții și este structurată pe o unitate teritorială de referință:

- **ZONA LI2** - Divizată funcțional pentru a asigura mixitatea:
 - **LOCUIRE COLECTIVĂ:** Unități locative dispuse în volume dispersate ce găzduiesc un mix diversificat de servicii.
 - **COMERȚ:** Comerț alimentar specializat și de proximitate.
 - **SERVICII:** Sală de fitness (gym) și spații wellness.
 - **ÎNVĂȚĂMÂNT:** Gărdiniță
 - **RECREERE:** Spații de loisir pentru riveranii ansamblului de locuințe
 - **SPAȚII VERZI:** Amenajarea ierarhizată și structurată a vegetației în spații verzi calitative.

TERENUL ADIACENT CONCESIONAT ȘI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (5.639 mp)

Include zona CC1, pentru care se propune menținerea parametrilor și reglementărilor stabilite prin Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Giurgiu, asigurând stabilitatea urbanistică a vecinătăților.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

3.6.3 BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI URBANISTICI GENERALI PENTRU ZONA STUDIATĂ

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI - ZONA REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z								
Zona	UTR	Suprafață	P.O.T.	C.U.T.	Aria construită la sol	Suprafață verde	Suprafață circulație pietonală	Suprafață circulație carosabilă
Teren ce a generat P.U.Z	LI2	24 227 mp	22%	1.23	5 286.6 mp	7 895.02 mp	4 450.44 mp	6 595.06 mp
Teren concesionat	CC1	5 637 mp	-	-	-	913.92 mp	483.36 mp	4 242.12 mp
Total	-	29 864 mp	-	-	5 286.6 mp	8 808.94	4 933.8 mp	10 837.2 mp
Procente întreaga zonă studiată	-	100.00 %	-	-	18 %	30 %	16 %	36 %

Tabel 1 – Bilanț Teritorial și Indicatori Generali pentru Zona Studiată

3.6.4 BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI URBANISTICI Z1 - TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

Indicii urbanistici propuși prin prezenta documentație sunt calibrați pentru a asigura o dezvoltare sustenabilă, fără a genera disfuncționalități în perimetrul studiat sau în zonele adiacente. Propunerea vizează o densificare moderată atât pe verticală cât și pe orizontală, fapt ce permite agregarea unui nucleu verde generos la nivelul solului, impactul asupra mediului fiind unul pozitiv prin creșterea permeabilității solului față de situația existentă.

În tabelul de mai jos sunt cuprinse principalele elemente de Bilanț teritorial și indicatori propuși:

BILANȚ TERITORIAL PENTRU TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.			
No.	Suprafețe propuse	Suprafață	Procente
1	Suprafață construită la sol	5 286.6 mp	22 %
2	Suprafață verde	7 895.02 mp	33 %
3	Circulații pietonale	4 450.44 mp	18 %
4	Circulații carosabile	6 595.06 mp	27 %
Total		24 227 mp	100%

Tabel 2 - Indicatori Urbanistici Propuși (Teren care a generat PUZ)

3.7 ETAPELE DE REALIZARE A INVESTIȚIEI

Având în vedere complexitatea programatică și impactul volumetric semnificativ al ansamblului mixt, investiția va fi implementată în trei etape distincte. Această strategie, corelată cu Avizul de Oportunitate nr. 55642/07.06.2024, garantează autonomia funcțională a fiecărei faze, o presiune controlată asupra rețelelor edilitare municipale și o integrare graduală în țesutul urban.

Implementarea proiectului urmează o **strategie de execuție în flux (tip cascadă)**, pentru a asigura o optimizare riguroasă a resurselor prin decalarea tehnologică a câte trei corpuri odată: în timp ce primul volum atinge etapa finisajelor de fațadă, al doilea se află la nivelul suprastructurii, iar cel de-al treilea este în faza execuției fundațiilor. Această abordare permite o **recepție parțială și o**

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

dare în folosință etapizată, fiind susținută de amenajarea simultană a locurilor de parcare aferente fiecărui bloc finalizat.

Principalul avantaj constă în **independența funcțională a fiecărei faze**, eliminând disconfortul șantierului pentru primii locatari și eșalonând investiția în infrastructură, garantând totodată că necesarul de parcări este acoperit integral și imediat pentru unitățile locative recepționate.

3.8 MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI ȘI SUSTENABILITATE

Prezenta secțiune detaliază setul de măsuri tehnice și strategii de intervenție menite să asigure protecția mediului și creșterea sustenabilității operaționale, facilitând reconversia sitului într-un pol mixt bio-sustenabil.

3.8.1 AMELIORAREA MICROCLIMATULUI ȘI ATENUAREA EFECTULUI DE „INSULĂ DE CĂLDURĂ”

Strategia de intervenție vizează reconversia sitului dintr-o platformă mineralizată într-un ansamblu bio-permeabil prin următoarele măsuri:

- **Diminuarea albedoului urban:** Înlocuirea suprafețelor asfaltice cu sisteme vegetale complexe și pavaje cu indice ridicat de reflexie solară pentru a reduce acumularea termică la nivelul solului.
- **Infrastructură verde stratificată:** Amenajarea parcului din și a aliniamentelor de arbori de talie mare pe limita nord, nord-est, sud, sud-est, funcționând ca un filtru natural pentru particulele în suspensie (PM10, PM2.5).
- **Suprafețe bio-permeabile:** Utilizarea pavajelor ecologice pentru zonele de parcare la sol și accesele secundare, asigurând regenerarea pânzei freatice și menținerea umidității solului.

3.8.2 STRATEGII DE PROTECȚIE ACUSTICĂ ȘI CONTROLUL POLUĂRII FONICE

Pentru atenuarea impactului generat de fluxurile auto intense și de activitatea polului sportiv limitrof, se propun următoarele soluții de ecranare pasivă:

- **Barriere vegetale fono-absorbante:** Implementarea unor perdele de protecție compuse din specii cu densitate mare de frunziș, capabile să asigure dispersia undelor sonore la cota pietonală.
- **Performanța acustică a anvelopantei:** Utilizarea unor sisteme de fațadă cu proprietăți de atenuare acustică ridicate, garantând un confort interior sub pragul de 30-35 dB în zonele de odihnă, conform normativului STAS 6156.

3.8.3 GESTIUNEA RESURSELOR ȘI EFICIENȚA ENERGETICĂ

Ansamblul adoptă principiile de economie circulară și performanță energetică ridicată:

- **Sisteme de colectare selectivă:** Integrarea unor puncte de colectare a deșeurilor complet mascate și ventilate, optimizate pentru accesul serviciilor de salubritate fără a perturba estetica spațiului public.
- **Energie regenerabilă:** Potențialul de instalare a panourilor fotovoltaice la nivelul teraselor superioare pentru alimentarea parțială a consumatorilor comuni și utilizarea tehnologiei LED cu senzori pentru iluminatul exterior.

3.8.4 MANAGEMENTUL SUSTENABIL AL APELOR METEORICE

Proiectul integrează soluții specializate pentru a asigura o descărcare controlată în rețeaua colectoare a apelor separată de cea de canalizare, prevăzută pentru apele pluviale:

- **Retenție și drenaj localizat:** Prevederea unor colectoare pluviale și bazine de retenție care permit stocarea temporară a excedentului de precipitații, prevenind suprasolicitarea rețelei publice în momentele de vârf pluviometric și folosirea apelor pluviale pentru irigații sau/si deversare controlată pe spațiile verzi.
 - **Recuperarea resurselor hidrice:** Utilizarea apei pluviale colectate pentru alimentarea sistemelor automate de irigații, reducând consumul de apă potabilă din rețeaua centralizată.
-

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII: SINTEZA ȘI FUNDAMENTAREA CONFORMITĂȚII URBANISTICE

Prezenta documentație de urbanism constituie fundamentul tehnic și juridic pentru transformarea unui sit industrial rezidual din Bulevardul București, nr. cad 45157 și nr. cad. 39054, într-un reper de regenerare urbană contemporană. Propunerea depășește simpla conformare la normele în vigoare, propunând o viziune prospectivă care reconciliază densitatea funcțională cu necesitățile de ordin ecologic și social ale Municipiului Giurgiu, integrând riguros cerințele tehnice și recomandările stabilite prin Avizul de Oportunitate nr. 55642/07.06.2024.

4.1 CONVERGENȚA CU STRATEGIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ

Restructurarea sitului din Bulevardul București, nr. Cad 45157 și nr. cad. 39054 se aliniază riguros direcțiilor de dezvoltare stabilite prin Planul Urbanistic General, consolidând subzona LI2 ca pol de polarizare secundar. Prin mixul funcțional propus, proiectul elimină incompatibilitățile fondului construit existent și propune o densificare controlată, menită să optimizeze utilizarea resurselor teritoriale în beneficiul colectivității.

4.2 PARADIGMĂ NOUĂ ÎN GESTIUNEA SPAȚIULUI VERDE

Un pilon central al propunerii este prioritizarea infrastructurii verzi, materializată prin atingerea unui procent de 33% spațiu verde pe terenul care a generat PUZ. Această abordare transformă amplasamentul dintr-un teren subutilizat într-o dotare publică de înaltă calitate peisagistică. Prin integrarea unui **nucleu vegetal de înaltă performanță peisagistică**, proiectul depășește dotările urbanistice minimale, restituind orașului un microclimat echilibrat și o **permeabilitate ecologică regenerată**, capabilă să susțină biodiversitatea locală.

4.3 COEZIUNEA SOCIO-FUNCȚIONALĂ

Prin integrarea funcțiilor de locuire, comerț și servicii de proximitate, ansamblul fundamentează conceptul de „oraș de 15 minute”, reducând mobilitatea forțată și încurajând micromobilitatea. Proiectul capitalizează sinergia cu polul sportiv limitrof, oferind orașului Giurgiu o poartă de intrare urbană coerentă, vibrantă și adaptată cerințelor secolului XXI.

4.4. COERENȚA SPAȚIALĂ ȘI CALITATEA LOCUIRII

Proiectul finalizează cu succes viziunea de dezvoltare începută în acest sector al zonei Giurgiu Nord, acționând ca un liant între structurile existente și noile necesități urbane. Această etapă finală nu este doar o completare, ci o evoluție calitativă a standardelor locative.

- **Integrare și dialog urban:** Prin conformarea volumetrică atent studiată și dispunerea strategică a funcțiilor, ansamblul stabilește o relație organică între spațiul privat și domeniul public. Orientarea corpurilor de clădire a fost optimizată pentru a maximiza aportul de lumină naturală și a oferi perspective vizuale degajate, asigurând astfel o densitate controlată care evită senzația de aglomerare.

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL, SPAȚII COMERCIALE, SERVICII – generat de imobilul situat în Bd. București, cf. CU nr. 536/12.10.2023

- **Calitate Arhitecturală:** Proiectul propune un limbaj arhitectural contemporan coerent, în care grija pentru detaliu, calitatea materialelor de fațadă și texturile utilizate conferă ansamblului o identitate vizuală distinctă. Această rigoare estetică nu este doar un atribut vizual, ci o garanție a durabilității și a devalorizării lente în timp a fondului construit.
- **Redefinirea Standardului de Locuire:** Urmând direcția de modernizare deschisă de dezvoltările din proximitate, acest proiect își asumă rolul de etalon de calitate. Prin integrarea spațiilor verzi pe sol adânc, a facilităților de wellness și a parterului activ, propunerea ridică pragul confortului locativ dincolo de ofertele actuale din zonă, oferind un mediu de viață superior, adaptat exigențelor unei comunități urbane dinamice.

În temeiul argumentelor tehnice și urbanistice expuse, considerăm că propunerea îndeplinește toate condițiile de oportunitate și conformitate, reprezentând un model de bune practici în regenerarea urbană.

Șef proiect:

Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

Întocmit :

Arh. Ștefan FLORESCU - OAR ARB RIBA

Verificat:

Prof.Dr.Arh. Tiberiu FLORESCU – OAR RUR (C,D,E,F6,G6)

