Proiect nr. 301 / 18.08.2022

Avizat,
Secretar General
Liliana BĂICEANU

ROMÂNIA

JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare", beneficiar TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 35398/ 10.08.2022 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr. 36435/ 18.08.2022 al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- Raportul de informare si consultare a publicului nr. 31353/ 14.07.2022 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr. 31435/ 15.07.2022 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul de Oportunitate nr. 46857/ 06.10.2021 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021;
- cererea nr. 26640/ 16.06.2022 a ROZUA ASOCIAȚI SRL pentru TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 89/ 2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, ale Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile Legii nr. 52/ 2003 republicată privind transparenţa decizională în administraţia publică
- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 139, alin. (3), lit. e), art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare" generat de imobilul – teren în suprafață de 5000mp, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57, identificat cu nr. cad. 30134 (vechi: 3404), CF 30134 (vechi: 3413); pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 21/ 2021 de ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare", conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare" este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri; valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art. 4. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art. 5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare", privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; precum și condițiile impuse de avizatori.

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituţiei Prefectului - Judeţul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL, elaboratorului documentației ROZUA ASOCIAȚI SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

Președinte de ședință

Giurgiu, _____
nr. _____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotrivă şi _____ abţineri,
in totalul de _____ consilieri prezenţi.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

nr. 35398/ 10.08.2022

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"

beneficiar TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL

Prin cererea nr. 26640/ 16.06.2022 TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL a solicitat aprobarea de către Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal **„Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"**, în conformitate cu dispozițiile art. 56, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

Documentația de urbanism a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021; Avizului de Oportunitate nr. 46857/ 06.10.2021; a fost analizată în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului; au fost parcurse etapele privind procedura informării si consultării publicului în conformitate cu dispozițiile Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 și HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, fiind întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 31353/ 14.07.2022 în vederea însușirii de către Consiliul Local.

Având în vedere prevederile art.155 alin. (5), lit. f) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, coroborat cu dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c), din același act normativ, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

Hotărâre

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

„Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"

beneficiar TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL

Biroul Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcţiei Urbanism, va întocmi raportul de specialitate şi va redacta proiectul de hotărâre pe care le vor susţine în faţa Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.

P R I M A R,

Adrian Valentin ANGHELESCU

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECȚIA URBANISM
Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism
nr. 36435/ 18.08.2022

Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare",
beneficiar: TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 35398/ 10.08.2022, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare", beneficiar TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL, aflat în proprietatea TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL, conform Act notarial nr. 1247/ 17.06.2021 emis de notar public Gagiu Meda, în vederea dezbaterii şi aprobării sale în şedinţa Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

Conform art. 136 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcţiei Urbanism, a Primăriei Municipiului Giurgiu, în calitate de compartiment de resort, a analizat şi elaborat prezentul raport, în termenul prevăzut de lege.

III. Argumente de oportunitate

Documentația are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021 și în baza Avizului de Oportunitate nr. 46857/ 06.10.2021, ce servește la reglementarea privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei generate de imobilul – teren în suprafață de 5000mp, identificat cu nr. cad. 30134 (vechi: 3404), CF 30134 (vechi: 3413), situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 21/ 2021 de ROZUA ASOCIAȚI SRL.

Reglementarea urbanistică propusă are ca principal scop construire unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu parcare subterană și supraterană, zone pietonale, zone verzi, accese carosabile și utilități.

Accesul pe teren se realizează din bd. Mihai Viteazul (nord, nord-vest și vest) – pietonal și pe drumul de acces existent din bd. Mihai Viteazul (est) – auto și pietonal. Se va avea în vedere respectarea aliniamentul reglementat stabilit prin prospectele stradale din PUG: bd. Mihai Viteazul 20,00m, drum de acces din bd. Mihai Viteazul 12,00m.

Prevederi cf. PUG aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, imobilul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- C1A – Subzona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; POT max. = 60%, CUT max. pentru înălțimi = 4,0mp ADC/ mp teren.
- IS2A – Subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii; POT max. = 60%, CUT max. = 4,0mp ADC/ mp teren.
- CC1– Subzona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Propuneri conform documentației de urbanism:

IS2A – Subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii. Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+11 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 48m.

UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe colective; sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, proiectare,cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; parcaje la sol și

multietajate; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate; se admit completări cu funcţiuni complementare precum şi clădiri multifuncţionale care includ servicii.
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică; instituţiile şi echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanţă şi expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Amplasarea de localuri de alimentaţie publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcaşuri de cult, spitale, unităţi de ocrotire şi unităţi de învăţământ pentru minori. Amplasarea de unităţi care comercializează ţigări şi alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unităţi de ocrotire şi unităţi de învăţământ pentru minori.
UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: amplasarea de unităţi comerciale de tip en-gros; activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora; staţii de alimentare cu carburanţi; staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini; curăţătorii chimice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevazute la utilizări admise şi utilizări admise cu condiţionări; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism au fost obținute de către beneficiar pentru documentația privind Planul Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare", mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57, astfel:
- Aviz E-Distribuție Muntenia SA nr. 09315080/ 06.01.2022;
- Aviz Apa Service SA nr. 563/ 14.01.2022;
- Aviz Distrgaz Sud Rețele nr. 254/317.140.555/ 29.12.2021;
- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 249/ 18.01.2022;
- Aviz Telekom Romania Communications SA nr. 100/05/02/02/01/03/B/GR/0028/ 74.01.2022;
- Aviz Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu nr. 155.149/ 27.01.2022;
- Aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vlașca" a județului Giurgiu nr. 2921371/ 20.17.2022;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 13281/ 01.02.2022;
- Aviz Direcția de Sănătate Publică a județului Giurgiu nr. 145/ 05.05.2022;
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu nr. 2532/ 24.05.2022;
- Acord Direcția Patrimoniu, Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi nr. 11186/ 11.03.2022;
- Acord Direcția Servicii Publice, Compartiment Avizare Lucrări Edilitare nr. 8659/ 24.02.2022;
- Aviz CJG – Arhitect-șef nr. 16/ 24.06.2022.

Tariful de exercitare a dreptului de semnătură achitat pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, datorat de ROZUA ASOCIAȚI SRL în sumă de 544 lei a fost achitat cu ordinul de plată Banca Transilvania nr. 65/ 16.06.2022 în contul Registrul Urbaniștilor din România.

Elaboratorul documentației de urbanism este responsabil pentru reglementările propuse și corectitudinea datelor înscrise în documentația de urbanism, precum și pentru respectare condițiilor impuse de avizatori.

Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât din motive economice, dar și funcționale, într-o zonă nestructurată urbanistic. Conform măsurilor propuse prin memoriul general, regulamentul local de urbanism, în baza studiilor de fundamentare documentația creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, cu beneficii pe termen mediu pentru municipiul Giurgiu.

IV. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are că temei special de drept prevederile art. 56 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, ale HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului nr. 2701/ 2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale HCLM nr. 196/ 2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Cf. art. 32, alin. (6) din Legea nr. 350/ 2001 după aprobarea documentației de urbanism se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, aplicându-se corespunzător prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

V. Concluzii şi propuneri

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare" a fost realizată informarea și consultarea publicului, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 31353/ 14.07.2022.

Soluţia generală de organizare şi dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, având că finalitate valorificarea potenţialului de dezvoltare.

Proiectul de hotărâre întruneşte condiţiile legale şi de oportunitate şi propunem dezbaterea şi aprobarea în şedinţa Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătalina VĂRZARU

întocmit,
Corina PIGHIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. Bucureşti, nr. 49-51, cod poştal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECŢIA URBANISM
Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului **nr. 31353/ 14.07.2022**

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Imobil Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"**, situat în bd. București, nr. 57, identificat prin nr. cadastral 30134 (3404 vechi) și carte funciară nr. 30134 (3413 vechi), aflat în proprietatea TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 493/ 27.07.2021, și avizul de oportunitate nr. 46857/ 06.10.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 21/ 2021 de ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, D3, Dzo, E, F5, G5, G6;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 52320/ 22.11.2021 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 22.11.2021-06.12.2021 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;
- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism".

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

- certificat de urbanism nr. 493/ 27.07.2021;
- aviz de oportunitate nr. 46857/ 06.10.2021;

- studiu de oportunitate elaborat de ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (01. Încadrare în PUG mun. Giurgiu; 02. Încadrare în zonă; 03. Analiza situației existente; 04. Reglementări urbanistice; 05. Analiza regimului juridic).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 55408/ 07.12.2021; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 4275/ 31.01.2022 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 31.01.2022-14.02.2022 în fiecare zi de marți și joi, între orele rezervate programului cu publicul 8:00-11:00, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;
- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism".

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

- documentația de urbanism elaborată de ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE; ce cuprinde: piese scrise (Memoriu, Studiu de Circulație, Regulament Local de Urbanism) și piese desenate (01. Încadrare în PUG mun. Giurgiu; 02. Încadrare în zonă; 03. Analiza situației existente; 04. Reglementări urbanistice; 05. Analiza regimului juridic; 06 – Rețele tehnico-edilitare; Studiu de ciruclație).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ; privind intenția și propunerile documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:
- locatarii bl. 610, sc. A – notificare nr. 6203/ 08.02.2022 (afișare la intrarea în bloc - 10.02.2023);
- LIDL ROMÂNIA SCS – notificare nr. 6205/ 08.02.2022 (confirmare de primire - 02.03.2023).

Rezultate:

În urma afișării panoului de informare, a fost publicat un articol în presa online – Opinia Giurgiuveanului care sesiza neconformitatea demersului de afișare a panoului, motiv pentru care a fost reafișat panoul și s-a prelungit perioada de transmitere a observațiilor și/ sau propunerilor.
(http://opiniagiurgiu.ro/consultare-publica-in-maracini/?fbclid=IwAR1T_dBY9_H3TQ_PtPWE3TwUoxWtX89OuCOtF2pb5grxqsX1EH60ZKUrJHk, accesat 01.03.2022)

În perioada indicată nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor cu nr. 13234/ 21.03.2022; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism –

Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;
- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;
- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VÂRZARU

întocmit,
Bogdan BONȚAȘ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. Bucureşti, nr. 49-51, cod poştal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM *Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal*

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism **nr. 31435/ 15.07.2022**

PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ PLAN URBANISTIC ZONAL

Ca urmare a cererii adresate de ROZUA ASOCIAȚI SRL, reprezentată prin Cristina ENACHE
cu sediul în judeţul ILFOV, oraşul VOLUNTARI, str. București Nord, nr. 10, Global City Business Park,
înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 35401/ 10.08.2022;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
pentru Planul Urbanistic Zonal
pentru
„CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE"
generat de imobilul situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57, cf. CU nr. 493/ 27.07.2021

Inițiator: TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL, reprezentată prin ROZUA ASOCIAȚI SRL
Proiectant: ROZUA ASOCIAȚI SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE
Amplasare, delimitare, suprafață zonă PUZ: imobilul – teren în suprafață de 5000mp, situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57, identificat cu nr. cad. 30134 (vechi: 3404), CF 30134 (vechi: 3413)

Prevederi urbanistice aprobate anterior:
- UTR: IS2A – Subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: comerț și servicii;
- H max. = 20,00m, P+4E+5,6R;
- POT max. = 60%;
- CUT max. = 4,00 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament = pe aliniament, sau 6-10m;
- retrageri minime față de limitele laterale = 5,00m, dar nu mai puțin de h/ 2;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00m, dar nu mai puțin de h/ 2.

Prevederi urbanistice propuse:
- UTR: IS2A – Subzona mixtă- locuire colectivă și servicii;
- regim de construire: izolat;

- funcțiuni predominante: locuire colectivă și servicii
- H max. = 48,00m, S+P+10E+11R;
- POT max. = 45%;
- CUT max. = 4,00 mp ADC/ mp teren;
- retragerea minimă față de aliniament = în aliniamentul locuințelor colective existente;
- retrageri minime față de limitele laterale = a.î. distanța dintre construcția existentă și cea propusă să fie min. 1/ 2 din înălțimea cornișei celei mai înalte;
- retrageri minime față de limitele posterioare = a.î. distanța dintre construcția existentă și cea propusă să fie min. 1/ 2 din înălțimea cornișei celei mai înalte;
- circulații și accese: din bd. Mihai Viteazul (nord, nord-vest și vest) – pietonal și pe drumul de acces existent din bd. Mihai Viteazul (est) – auto și pietonal;
- echipare tehnico-edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, extinderea acestora, dacă este cazul, fiind în sarcina investitorului.

Documentația de urbanism a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 8 din data de 14.04.2022.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătalina VĂRZARU

întocmit,
Corina PICHIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. Bucureşti, nr. 49-51, cod poştal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECŢIA URBANISM
Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizaţii şi Documentaţii de Urbanism **nr. 46857/ 06.10.2021**

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de ROZUA ASOCIAŢI SRL pentru TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL cu sediul în judeţul ILFOV, oraşul VOLUNTARI, str. Bucureşti Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, Sala de şedinţe "Inspiraţie", înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 43004/ 14.09.2021;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
pentru elaborarea documentaţiei Plan Urbanistic Zonal
pentru
„Construire ansamblu locuinţe colective cu dotări de servicii complementare"
generat de imobilul situat în bd. Bucureşti, nr. 57, cf. CU nr. 493/ 27.07.2021

cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa:

mun. Giurgiu, bd. Bucureşti, nr. 57

Descrierea imobilului:

Teren în suprafaţă de 5000mp de formă neregulată, fără declivitate majoră, liber de construcţii; identificat prin nr. cadastral 30134 (3404 vechi) şi carte funciară 30134 (3413 vechi);

Cf. extrasului de CF, pe teren nu există construcţii. Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătăţi:

- Nord: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;
- Sud: imobil (teren+construcţii) proprietate privată a persoanelor juridice (Supermarket LIDL) , nr. cad. 33100;
- Est: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (drum de acces);
- Vest: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;

Situaţia juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietatea TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL conform act notarial nr. 1247/ 17.06.2021 emis de NP Gagiu Meda.

Cf. extras CF nr. 52441/ 18.06.2021 imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c.Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- C1A – subzona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; prevederile se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: IS (Zonele destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general), LI și LM (Zona locuințelor colective și individuale), V2 (Spații verzi tip parcuri și scuaruri) și CC1 (Zona transporturilor rutiere);
- IS2A – subzona de comerț, servicii;
- CC1 –zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificare UTR-ul existent IS2A în UTR specific următoarelor utilizări admise: locuințe colective; sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; parcaje la sol şi multietajate; spații comerciale; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate.

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- argumentarea amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației;
- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime

Conform documentației întocmită de ROZUA ASOCIAȚI SRL, arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE obiectivele principale ale studiului de oportunitate sunt: stabilirea unui mod de organizare coerentă și configurarea unui cadru spațial-volumetric precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.), ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile; și analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu de locuințe colective ci dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%

CUT maxim propus = 4,0mp ADC/ mp teren

H maxim = S+P+10E+11DX (48m)

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor definitiva prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 20%.

Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 8 locuri de parcare se va planta un arbore.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă, cf. PUG:

- Pentru funcțiuni administrative/ birouri:

a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată;

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

- un spor de 30% pentru vizitatori;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

- Pentru funcțiuni comerciale:

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
- un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.

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

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

- Pentru locuințe colective:

a) Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează:
- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 350/ 2001: prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Cf. art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/ 2001: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/ sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor

Accesul pe teren în prezent se realizează pe latura de est, din drumul de acces din bd. Mihai Viteazul; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. Mihai Viteazul (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); pietonal (1,5-3m x2).

Reglementarea circulațiilor, acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, a relației cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reţelele existente de apa, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrica.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:
- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

5. Capacităţile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de altimetrie, studiu de însorire, studiu de circulație, studiu de precoordonare rețele, studiu de trafic.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza observațiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, înscorire, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU nr. 45712/ 29.09.2021 .

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010.

Etapele de informare și consultare a publicului pentru documentații de urbanism:

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

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

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulaţiei, zonificare funcţională, dezvoltarea echipării edilitare in corelare cu avizele obţinute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situaţia existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare şi echipare edilitară), plan privind proprietatea şi circulaţia terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal include şi planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse, şi care evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.

PUZ se definitivează după obţinerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condiţiilor impuse de avizatori şi a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populaţiei, ca etapă obligatorie.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021.

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit
Adriana DAIA

formular tip F 6 cf. Anexei nr. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/ 1991.
ROMÂNIA, județul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 33141 din 27.07. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 493 din 27.07. 2021

în scopul: CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERȚ, BIROURI, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SHOWROOM ȘI SERVICII, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+10 E +11DX RETRAS, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE BRANȘAMENTE, DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZARE PISCINĂ, REFACEREA ÎMPREJMUIRII TERENULUI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE

Ca urmare a cererii adresate de **Marius SÎNZIANU reprezentant al TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL**, cu sediul în **județul ILFOV, orașul VOLUNTARI, str. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, Sala de ședințe "Inspirație"**; înregistrată la nr. **33141** din **06.07.2021**, pentru imobilul - teren și/ sau construcții, situat în **județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 57**, sau identificat prin plan de situație, plan de încadrare, **CF nr. 30134 (3413vechi), nr. cad. 30134 (3404vechi)**;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128 D.U.366/ 2009, faza PUG actualizat aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 și prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 35/ 2021;

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

se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
- imobil teren proprietate privata al persoanelor juridice (Toff Residance Giurgiu SRL) act notarial nr. 1247/ 17.06.2021 emis de BIN Gagiu Meda;
- nu este grevat cu servitute;
- nu este situat în zonă protejată;
- nu sunt interdicții de construire;

2. REGIMUL ECONOMIC:
- teren situat în zona "B" conform HCLM nr. 173/ 2007;
- folosința actuală: curți construcții;
- destinația: curți construcții;

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află amplasat în zona **C1A – Zona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric**, în **IS2A – Subzona comerț servicii**, precum și **CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.**

Având în vedere situarea terenului adiacent bd. Mihai Viteazul care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de min. 20m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distanță de 10m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

CARACTERUL ZONEI **C1A**: Zona construcțiilor cu clădiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20m. În mod excepțional vor fi permise construcții cu înălțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie.

CARACTERUL ZONEI **IS2A**: Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

UTILIZĂRI ADMISE: spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii sociale, colective și personale; hoteluri, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementarea funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori. Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; dispunerea de panouri de afișaj pe planurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățători chimice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire largă și 500mp cu deschidere de 12m pentru construcții situate în zonele protejate. Construcțiile cu rază de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a. În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire. Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale. În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, min. 5% pentru construcții administrative și de birouri și min. 25% pentru locuințe; se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori; spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplciabile imobilului identificat cu CF nr. 30134, nr. cad. 30134, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul* autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Cf. art. 32., alin. (3) din Legea nr. 350/ 2001, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/ operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/ cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Cf. art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/ 2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Condiții de elaborare a PUZ: Se vor respecta prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 16.08.2000 care aprobă *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal.*

PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

Documentația de urbanism va fi elaborată pe suport topografic vizat de OCPI, la care se va atașa și inventarul de coordonate care definesc perimetrul imobilului.

Pentru realizarea investiției se va solicita un nou certificat de urbanism, care se va emite cu respectarea reglementărilor aprobate prin PUZ.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. e) și f) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/ 337/ CEE şi a Directivei 96/ 61/ CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/ sau a procedurii de evaluare adecvată.În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului
În situaţia în care autontatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE va fi însoţită de următoarele:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [ ] D.T.O.E.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

[x] alimentare cu apă (amplasament şi branşament)
[x] canalizare (amplasament şi branşament)
[x] alimentare cu energie electrică
[x] alimentare cu energie termică
[x] gaze naturale
[x] telefonizare
[ ] salubritate
[ ] transport urban

d.2) avize şi acorduri privind:

[x] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [ ] sănătatea populaţiei

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

[x] aviz I. J. Poliţie - Serviciul rutier
[x] avizul Unic al Consiliului Judeţean
[x] aviz/ acord STS
[x] acord Direcţia Patrimoniu (PMG) pentru acces
[x] acord DSP-CALE (PMG) pentru lucrări pe dom. public

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

[x] studiu topografic **[x] studiu de altimetrie** **[x] studiu de însorire**
[x] studiu geotehnic **[x] studiu de circulaţie**

[x] Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016, ale Ordinului MLPAT nr. 21/ N/ 2000 şi ale Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000

[x] Raportul informării şi consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 şi HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism

e) [x] punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie)

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original)

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

[x] dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana RĂICEANU

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Întocmit,
Mariana GUTU

Achitat taxa de: 54,00 lei, conform Chitanţei nr. 0004475 din 06.07.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de _____ 2021.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
În conformitate cu prevederile art. 5, lit. c) şi e) din Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

26640 / 16.06.2022

Subiect	**documentatie PUZ Toff residence**
Expeditor	Cristina Enache <cristina.enache@arttek-cb.ro>
Destinatar	primarie <primarie@primariagiurgiu.ro>
Copie (CC)	Arhitect Iulia <arhitect.iulia@gmail.com>, catalinavarzaru <catalina.varzaru@primariagiurgiu.r
Data	2022-06-16 12:31

- 220616_Adresa CJ_ToffResidence.pdf (~192 KO)

Buna ziua,

in vederea obtinerii avizului Unic al Cj Giurgiu si a demararii etapei de transparenta anterioara introducerii pe ordinea de zi a Consiliului Local Giurgiu, transmitem in format electronic prin link de transfer documentatia aferenta Planului Urbanistic Zonal - Bulevardul Bucuresti nr.57 - Construire ansamblu locuinte colective cu dotari de servicii complementare, precum si adresa de inaintare, atasata prezentului mesaj.

Documentatia poate fi descarcata de aici - https://we.tl/t-0bEEK9sNcs

daca mai sunt necesare si alte informatii, va rugam frumos sa ne contactati.

cele bune,

Cristina Enache

associated architect Arttek CB

PhD, assoc.prof.
Director of Urban and Landscape Design Department
"Ion Mincu" University of Architecture and Urbanism

President of the Professional Commission
Romanian Register of Urban Planners

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 49 - 51, cod poştal 080044
tel: 004 0246.211.627; 215.631 fax: 004 0246.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

DIRECŢIA JURIDICĂ ŞI ADMINISTRAŢIE LOCALĂ **NR.36.601/19.08.2022**
COMPARTIMENTUL ADMINISTRAŢIE LOCALĂ ŞI
RELAŢIA CU CONSILIUL LOCAL

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,

LILIANA BAICEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 19 august 2022, s-a afişat la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul Bucureşti, nr.49-51, Judeţul Giurgiu **„ANUNŢUL PUBLIC”**, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu la nr.36.598/19.08.2022 prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunţă publicul interesat despre iniţierea ***proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuinţe colective cu dotări de servicii complementare” beneficiar TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.***.

În „**ANUNŢUL PUBLIC**”s-au menţionat următoarele:

- proiectul de act normativ împreună cu documentaţia şi anexele aferente pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de acte normative;
- se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pe adresa de e.mail:primărie@primariagiurgiu.ro, la persoana responsabilă pentru relaţia cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartimentul Mass - Media.

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 2 (două) exemplare.

Întocmit,
CONSILIER,

ASAN MARIAN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 49 - 51, cod poştal 080044
tel: 004 0246.211.627; 215.631 fax: 004 0246.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personl

DIRECŢIA JURIDICĂ ŞI ADMINISTRAŢIE LOCALĂ **NR.36.598/19.08.2022**
COMPARTIMENTUL ADMINISTRAŢIE LOCALĂ ŞI
RELAŢIA CU CONSILIUL LOCAL

A N U N Ț,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 19 august 2022, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare beneficiar TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L."

Proiectul de act normativ, mai sus amintit, cu documentația de bază pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu la adresa http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de hotărâri cu caracter normativ.

Proiectul de act normativ se poate obține și în copie, pe bază de cerere depusă la Registratura Generală a instituției din B-dul București, nr.49-51.

În conformitate cu prevederile art.7, alin.(4) din Legea nr.52/2003, republicată, până la data de 29 august 2022 se pot trimite în scris, propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile, opiniile privind proiectul de act normativ, se va transmite pe e-mail:primarie@primariagiurgiu.ro sau la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartiment Mass - Media.

Întocmit,
CONSILIER,

ASAN MARIAN

Primăria municipiului Giurgiu
Direcția Programe Europene
Compartiment Mass-Media
Nr. 38341/01.09.2022

Către,

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ
COMPARTIMENTUL ADMINISTRAȚIE LOCALĂ ȘI RELAȚIA CU CONSILIUL LOCAL

Referitor la ***Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare beneficiar" TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.*** pus în dezbatere publică pe site-ul Primăriei municipiului Giurgiu pentru respectarea prevederilor Legii nr.52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică, vă facem cunoscut că până la data de 29 august 2022 nu au fost depuse/transmise niciun fel de propuneri/sugestii/opinii cu valoare de recomandare.

Compartiment Mass-Media
Giorgiana Salteșechi

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. Bucureşti, nr. 49-51, cod poştal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM *Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal*

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului **nr. 36213/ 17.08.2022**

către, **DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ –**
Compartiment Administrație Locală și Relația cu Consiliul Local
Biroul Relații Publice, Protocol și Registratură
Compartiment Dezvoltare Proiect Smart City

ref. **Informarea și consultarea publicului privind**
PUZ „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică*, ale art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"**, situat în bd. București, nr. 57, identificat prin nr. cadastral 30134 (vechi: 3404) și carte funciară nr. 30134 (vechi: 3413), aflat în proprietatea TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 46857/ 06.10.2021;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 21/ 2021 de ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, D3, Dzo, E, F5, G5, G6;

prin prezenta vă transmitem, spre aducerea la cunoștința publicului, documentele aferente proiectului de hotărâre pentru aprobarea Plan Urbanistic Zonal „Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare", beneficiar: TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL.

De asemenea vă rugăm să ne informați în cazul în care sunt primite observații.

Mulțumim!

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Bogdan BONTAȘ

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Domnule Primar,

Vă înaintăm alăturat documentația

PLAN URBANISTIC ZONAL

BULEVARDUL BUCUREȘTI, NR. 57

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică,showroom și servicii cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+11Dx retras

GIURGIU

înregistrată cu nr.43004/14.09.2021, în vederea emiterii Avizului Unic al Consiliului Județean Giurgiu, precum și a introducerii pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local, pentru aprobare.

Documentația a fost analizată în cadrul CTUAT a Municipiului Giurgiu, și a obținut toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021.

Anexăm prezentei cereri documentația în 3 (trei) exemplare, ce cuprind:

_Acte de Proprietate, CUI S.C. TOFF RESIDENCE S.R.L., extras de carte funciară

_Certificat de Urbanism nr.493/27.07.2021

_Aviz de Oportunitate nr. 46857/06.10.2021

_Dovadă achitare taxă RUR

_Studiu de circulație

_Studiu de trafic

_Studiu precoordonare rețele tehnico-edilitare

_Studiu de însorire

_Studiu de altimetrie

_Studiu topografic

_Studiu Geologic

_Memoriu general de Urbanism

_Regulament Local de Urbanism

_Documentația PUZ – Plan încadrare, Analiza situației existente, Studiu de imagine, Reglementări Urbanistice, Regim Juridic, Rețele tehnico edilitare

_Avize:

_Aviz CTATU 45712/29.09.2021

_Aviz Apa Service 1563/14.01.2022

_Aviz E-distribuție Muntenia 09315080/06.01.2022

_Aviz Uzina Termoelectrica Giurgiu 249/18.01.2022

_Aviz Distrigaz Sud Rețele 254/317.140.555/29.12.2021

_Aviz Telekom 100/05/02/02/01/03/B/GR/0028 din 07.01.2022

_Aviz ISU securitate la incendiu 2921371/20.01.2022

_Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Giurgiu, Serviciul rutier

_Aviz STS 13281/01.02.2022

_Acord Direcția Patrimoniu Compartimentul Cadastru Evidență Străzi 11186/11.03.2022

_Aviz DSP-CALE 8659/24.02.2022

_Aviz DSP Giurgiu 145/05.05.2022

_Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu 2532/24.05.2022

Cu stimă,

arh. Cristina Enache

Duplicat
CONTRACT
DE VÂNZARE

I. PĂRTILE:

1. **COMETEX S.R.L.**, persoană juridică înființată și care funcționează legal conform legislației din România, cu sediul social în Oraș Voluntari, Șoseaua BUCUREȘTI NORD, Nr. 10, CLADIREA GLOBAL CITY BUSINESS PARK CORPUL O11, SALA DE MEETING 1, Etaj 10, Judet Ilfov, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J23/1694/2016, atribuit în data de 19.04.2016,Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/1694/2016, **Cod unic de înregistrare: 713535**, atribut fiscal RO, reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, cetățean român,
E Jud. Ilfov, identificat cu C
S cu valabilitate până la data de 26.05.2027, conform Hotărârii AGA din data de 17.06.2021
în calitate de "Vânzătoare"
și
2. **TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.**, persoană juridică înființată și care funcționează legal conform legislației din România, cu sediul social în Loc. Voluntari, Oraș Voluntari, Șoseaua BUCUREȘTI NORD, Nr. 10, GLOBAL CITY BUSINESS PARK, CORP O11, ETAJ 09, SALA DE ȘEDINȚE "INSPIRAȚIE", Judet Ilfov, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J23/2552/2017, atribuit în data de 26.05.2017, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/2552/2017, **Cod unic de înregistrare: 7623774**, atribut fiscal RO, reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, cetățean român,
domiciliat în Orș. Voluntari,
S
d , conform Hotărârii AGA din data de 17.06.2021
în calitate de „Cumpărătoare",

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Subscrisa **COMETEX S.R.L** reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN **vând în condițiile prezentului contract, societății comerciale TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L** reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN **dreptul de proprietate deplin și exclusiv asupra <u>Terenului intravilan, având categoria de folosință "curți construcții" în suprafață de 5.000 mp, situat în Municipiul Giurgiu, Strada București nr. 57, Județ Giurgiu,</u>** *denumit în cuprinsul prezentului contract* ***"Imobilul".***

Accesul către Imobil se face prin Bd. Mihai Viteazu și prin drum lateral de acces.

Imobilul este identificat cu **<u>numărul cadastral 30134</u>** (nr. cadastral vechi 3404) și este înscris în **<u>Cartea Funciară nr. 30134</u>** (nr. CF vechi 3413) a Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu, intabulat conform Încheierii nr. 2239 din data de 18.01.2019 emisă de OCPI Giurgiu-BCPI Giurgiu, așa cum rezultă și din **Extrasul de Carte Funciară Pentru Autentificare nr. 50368 din data de 16.06.2021** emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Subscrisa TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN cumpăr de la societatea comercială COMETEX S.R.L reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN dreptul de proprietate deplin exclusiv și liber de orice sarcini asupra Imobilului, astfel cum a fost descris în prezentul act.

III. ISTORICUL PROPRIETĂȚII:

Subscrisa COMETEX S.R.L reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, în calitate de vânzătoare, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului descris mai sus, prin cumpărare, de la societatea LUNCA CENTER S.R.L conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 14 din data de 11 Ianuarie 2019 de Notar Public Luca Viorel cu sediul în Mun. București.

Din acest contract rezultă că, la rândul ei societatea LUNCA CENTER S.R.L a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului, prin cumpărare de la societatea Bip Front 87 S.R.L., în baza contractului de vanzare autentificat sub numărul 970, din data de 17.12.2015, de către notar public Ifrim Valerica, cu sediul în București, pentru care a fost emisă încheierea de intabulare nr. 58870/ 17.12.2015, emisa de OCPI Giurgiu. Prețul vânzarii a fost achitat integral, conform declarației data de administratorul societatea Bip Front 87 S.R.L. si autentificată sub nr. 13 din data de 11.01.2019 de notar public Luca Viorel, cu sediul in București.

La rândul ei, societatea Bip Front 87 S.R.L., dobândise imobilul, prin cumpărare, de la Ionescu Emilia, în baza contractului de vanzare cumpărare, autentificat sub nr. 630 din data de 28.06.2012, la BNP Ifrim Valerica, cu sediul în București. Acesta din urmă, dobândise terenul, prin cumpărare, în baza contractului de vanzare cumpărare autentificat sub nr. 1333 din data de 30.05.2008 de B.N.P. Ciobanu Victor cu sediul în Giurgiu, de la societatea comercială Rovic S.R.L., prețul fiind achitat integral, care la rândul ei, dobândise terenul ca aport în natură, în baza Hotărârii nr.46/2004, emisă de Consiliul Județean Giurgiu, și a actului adițional autentificat sub nr.3699/16.12.2004 de notar public Ciobanu Victor, cu sediul în Giurgiu. Consiliul Județean Giurgiu, la rândul său în baza Hotărârii de Guvern nr.1398/2004 și a Hotărârii Consiliul Județean Giurgiu nr.45/2004.

IV. PREȚUL VÂNZĂRII:

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de 5.819.000 Lei *(cincimilioaneoptsutenouăsprezecemiilei)* ***<u>fără TVA aplicându-se prevederile art. 331 alin. (2), lit (g) Cod Fiscal, privind taxarea inversă.</u>***

Vânzătoarea si Cumpărătoarea, garantează cu privire la valabilitatea codurilor de TVA, si declară că acestea nu au fost anulate sau suspendate și că se poate proceda la mecanismul taxării inverse, conform Codului Fiscal.

Declarăm, că acesta este prețul real, că a fost fixat în mod sincer și serios, în concordanță cu valoarea reală a imobilului ce se înstrăinează, având în vedere starea în care acesta se află și valoarea lui de piață în momentul vânzării. Declarăm totodată că, din punctul nostru de vedere, nu există nici o disproporție între valoarea bunului ce se înstrăinează și prețul ce a fost fixat pentru vânzare.

<u>Plata prețului se achită astfel:</u>

a) Suma de 3.000.000 Lei *(treimilioanelei)* **se achită, în moneda lei, de către cumpărătoare, în termen de 3** (trei) **zile lucrătoare, de la data semnării prezentului**

contract, prin virament bancar, în moneda lei, în contul bancar nr. RO90 [redacted] deschis la banca Raiffeisen Bank Sucursala Bucuresti, pe numele vânzătoarei.

Suma prevăzută mai sus, va fi considerată plătită integral la data creditării contului vânzătoarei cu suma menționată. Ordinul de plată împreună cu extrasul de cont vor face dovada plății sumei, conform înțelegerii noastre a părților.

Cumpărătoarea, va putea solicita instituției bancare către care s-a efectuat plata, confirmarea încasării sumei, conform dispozițiilor art. 1504 alin. 2 Cod civil.

Debitorul obligației de plată a prețului, respectiv cumpărătoarea, va fi considerată de drept în întârziere în cazul în care suma de bani precizată mai sus nu a fost achitată la termenul stipulat, conform prevederilor art. 1523 Cod Civil.

Subscrisa COMETEX S.R.L reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, în calitate de vânzătoare declar că ***renunț expres la notarea în Cartea Funciară a ipotecii legale*** *pentru avansul de preț neachitat prevăzut de art. 2386 alin. 1 Cod Civil și doresc ca acest drept* ***să nu fie*** *înscris în cartea funciară a imobilului conform art. 2386 alin. 1 din Codul Civil.*

b) Suma de 2.819.000 Lei *(douămilioaneoptsutenouăsprezecemiilei)* **se achită, până la data de 17.06.2022** (ziua șaptesprezece, luna iunie, anul douămiidouăzecișidoi) **prin virament bancar, în moneda lei, în contul bancar nr. R[redacted] deschis la banca Raiffeisen Bank Sucursala Bucuresti, pe numele vânzătoarei.**

Noi, părțile, convenim că diferența de preț neîncasată nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită la valoarea ei nominală. Data efectuării plății se va considera ca fiind aceea în care vânzătoarea a primit integral prețul total al imobilului, conform art. 1497 Cod civil. Odată cu încasarea integrală a prețului, eu, vânzătoarea, declar că nu voi mai avea nicio pretenție față de cumpărătoare, în legatură cu plata datorată.

Subscrisa ***COMETEX S.R.L*** *reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, în calitate de vânzătoare,* ***mă oblig ca la data la care a fost plătit și primit integral prețul vânzării să dau o declarație în formă autentică din care să rezulte că am primit integral prețul vânzării și nu mai există pretenții prezente sau viitoare față de cumpărătoare.*** Cheltuielile întocmirii declarației vor fi suportate de către cumpărătoare, conform art. 1498 Cod civil. În caz de refuz sau de imposibilitate a vânzătoarei, de a întocmi declaratia, lipsa acesteia va fi suplinită de confirmarea scrisă a efectuării plății emisă de instituția de credit a acesteia, emisă la cererea cumpărătoarei conform art. 1504 alin. 2 din Codul civil.

Încasarea prețului se va considera efectuată în momentul achitării întregului preț de către cumpărătoare. Aceasta va avea semnificația îndeplinirii obligației ce incumbă cumpărătoarei, în temeiul art. 1719 lit. b din Codul civil. Prețul se va considera neplătit dacă acesta nu a fost achitat, în termenele și modalitatea mai sus prezentate, cumpărătoarea fiind de drept în întârziere de la acest moment.

Debitorul obligației de plată a prețului, respectiv cumpărătoarea, va fi considerată de drept în întârziere în cazul în care după expirarea termenelor sus menționate prețul nu a fost achitat conform prevederilor art. 1523 Cod civil.

Noi, părțile contractante convenim desființarea de drept a prezentului contract fără nicio notificare prealabilă și fără nicio altă formalitate ulterioară, în cazul în care cumpărătoarea nu achită integral prețul descris mai sus la termenele și în modalitatea

mai sus prezentată <u>şi nu solicităm înscrierea în cartea funciară a prezentului pact comisoriu.</u>

Plata preţului va putea fi suspendată de cumpărătoare numai în cazul în care aceasta se află de existenţa unei cauze de evicţiune. Suspendarea poate fi făcută numai pe durata tulburării sau până atunci când vânzătoarea va oferi o garanţie corespunzătoare, conform prevederilor art. 1722 Cod civil. Cât timp nu a primit declaraţia de rezoluţiune, cumpărătoarea va putea achita preţul vânzării, conform prevederilor art. 1728 Cod civil.

Subscrisa ***COMETEX S.R.L*** *reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, în calitate de vânzătoare,* ***declar că renunţ expres la notarea în Cartea Funciară a ipotecii legale pentru preţul neachitat prevăzut de art. 2386 alin. 1 Cod Civil şi doresc ca acest drept <u>să nu fie înscris</u> în cartea funciară a imobilului conform art. 2386 alin. 1 din Codul Civil.***

Prezentul contract constituie titlu executoriu în temeiul art. 101 din Legea 36/1995 a Notarilor Publici şi Activităţii Notariale.

V. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE:

Dreptul de proprietate asupra Imobilului ce se înstrăinează, cu toate atributele lui, se transferă cumpărătoarei din momentul semnării şi autentificării prezentului contract, conform prevederilor art. 1674 Cod Civil, fără a fi necesară efectuarea niciunei alte formalităţi. Împreună cu dreptul de proprietate, se transmite şi dreptul asupra a tot ce se uneşte sau se încorporează cu bunul, precum şi toate drepturile şi acţiunile accesorii care au aparţinut mie, vânzătoarei, în temeiul art. 1673 alin. 2 Cod Civil. Odată cu aceasta remit cumpărătoarei toate documentele care atestă dreptul de proprietate al subscrisei asupra bunului ce face obiectul vânzării, precum şi toate celelalte acte şi înscrisuri pe care le deţin cu privire la Imobil.

VI. PREDAREA BUNULUI:

Predarea Imobilului se face astăzi **17.06.2021** (ziua şaptesprezece, luna iunie, anul douămiidouăzecişiunu). Bunul vândut se predă împreună cu toate accesoriile lui cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei asupra lui, precum şi cu tot ceea ce este destinat folosinţei lui perpetue, în starea în care se afla la momentul vizionării, liber de orice sarcini sau servituţi.

VII. DECLARAŢII PRIVIND FISCALITATEA:

Impozitele şi taxele de orice natură sunt achitate la zi aşa cum rezultă din **Certificatul fiscal nr. 201804627 din data de 17.06.2021** emis de către Primăria Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu-Direcţia Generală Impozite şi Taxe Locale. Pe viitor, plata taxelor şi impozitelor către stat aferente imobilului vor fi în sarcina cumpărătoarei care a luat la cunoştinţă de faptul că, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să se prezinte la Primăria Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu -Direcţia Generală Impozite şi Taxe Locale pentru schimbarea rolului fiscal.

Cheltuielile aferente încheierii prezentului contract de vânzare se vor suporta după cum urmează: vânzătoarea este scutită de plata impozitului pe veniturile provenind din tranzacţiile imobiliare conform OUG nr. 3/2017 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal dar cumpărătoarea suportă plăţile ce reprezintă onorariul notarului public

și taxele de înscriere a contractului în cartea funciară.

Valoarea taxelor aferente prezentului contract au fost calculate la suma de 5.819.000 Lei (cincimilioaneoptsutenouăsprezecemiilei) fără TVA aplicându-se prevederile art. 331 alin. (2), lit (g) Cod Fiscal, privind taxarea inversă conform prețului stabilit de către părți și conform verificării Grilei de Expertiză privind valorile imobiliare emise de Camera Notarilor Publici competentă, ediția 2021.

VIII. *DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE VÂNZĂTOAREI:*

Subscrisa **COMETEX S.R.L** reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, în calitate de vânzătoare cunoscând prevederile art. 326 din Codul Penal, declar pe propria mea răspundere următoarele:

- Imobilul se află în proprietatea mea exclusivă.
- Nu am mai înstrăinat, schimbat, închiriat, împrumutat sau ipotecat Imobilul de la data dobândirii și până azi, data autentificării prezentului contract.
- Nu am constituit drepturi reale în favoarea altor persoane asupra imobilului.
- Nu am încheiat promisiuni de vânzare sau pacte de opțiune cu privire la imobil.
- Niciun terț nu are vreun drept de preemțiune asupra imobilului, nici în întregul său nici privitor la părți din acesta.
- Imobilul nu este sechestrat, grevat de sarcini sau urmăriri de orice natură.
- Cu privire la imobil nu există nici o clauză de inalienabilitate legală sau convențională.
- În situația în care s-ar ivi datorii în sarcina mea, rezultate ca urmare a unor contracte de împrumut sau fidejusiune nedeclarate și neachitate de mine, mă oblig să le suport.
- Asupra Imobilului nu există nici un litigiu cu privire la dreptul de proprietate.
- Imobilul nu face obiectul unor proceduri administrative de retrocedare.
- Imobilul nu face obiectul unor proceduri de expropriere.
- Imobilul ce-l înstrăinez nu a fost inclus în categoria monumentelor istorice, subscrisei nefiindu-mi comunicat până în acest moment vreun ordin de clasare de către organele competente.
- Declar totodată că la locul situării Imobilului nu a fost amplasat niciun însemn referitor la marcarea monumentelor istorice.
- Eu, OSTAHIE DAN-CONSTANTIN în calitate de administrator al societății COMETEX S.R.L declar și garantez că societatea este înființată legal și funcționează în conformitate cu prevederile legii române și că nu s-au inițiat împotriva acesteia proceduri de reorganizare, lichidare, dizolvare sau faliment, la data semnării prezentului act și de asemenea declar că am împuternicirea de a semna prezentul act.

Imobilul **nu este** grevat de sarcini sau servituți, nu există nici un litigiu cu privire la dreptul de proprietate, nu există nici o notare în cartea funciară de natură să aducă atingere dreptului de proprietate, astfel cum rezultă din **Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare numărul 50368 din data de 16.06.2021** emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu.

Vânzătoarea este ținută să o garanteze pe cumpărătoare împotriva evicțiunii, în condițiile prevăzute de Codul Civil. Obligația de garanție subzistă față de fiecare dobânditor subsecvent al bunului, indiferent că este cu titlu oneros sau gratuit, conform art. 1706 Cod Civil.

De asemenea, eu, vânzătoarea o garantez pe cumpărătoare împotriva oricăror vicii ascunse ale imobilului, necunoscute de către aceasta în condiţiile art. 1707 şi următoarele din Codul Civil. În cazul în care va descoperi vicii ale imobilului, cumpărătoarea are obligaţia să mă înştiinţeze de îndată pe mine, vânzătoarea.

IX. DECLARAŢII ALE CUMPĂRĂTOAREI:

Subscrisa TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L. reprezentată legal de administrator Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN în calitate de cumpărătoare declar că am luat cunoştinţă de situatia juridică a Imobilului, de conţinutul **Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare numărul 50368 din data de 16.06.2021** emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu-Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu, care mi-a fost prezentat de către notarul instrumentator, ştiu că Imobilul nu este grevat de sarcini sau servituti, drept ce îmi va fi transmis în plenitudinea sa de către vânzătoare. Am înţeles declaraţiile vânzătoarei făcute mai sus şi înţeleg să dobândesc Imobilul în condiţiile stipulate prin prezentul înscris.

Eu, OSTAHIE DAN-CONSTANTIN în calitate de administrator al societăţii TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L declar şi garantez că societatea este înfiinţată legal şi funcţionează în conformitate cu prevederile legii române şi că nu s-au iniţiat împotriva acesteia proceduri de reorganizare, lichidare, dizolvare sau faliment, la data semnării prezentului act şi de asemenea declar că am împuternicirea de a semna prezentul act.

X. REZOLUŢIUNEA CONTRACTULUI:

Oricare dintre părţile contractante, în caz de neîndeplinire a obligaţiilor asumate de către cealaltă parte, dacă nu va cere executarea silită a obligaţiei, în condiţiile legii, are dreptul să solicite rezoluţiunea contractului, repunerea părţilor în situaţia anterioară precum şi daune interese, dacă i se cuvin. Rezoluţiunea va putea opera în forma declaraţiei unilaterale dacă, anterior acesteia, debitorul a fost notificat conform legii, a fost pus în întârziere sau nu şi-a îndeplinit la termen obligaţiile asumate. Rezoluţiunea unilaterală va opera, în caz de neîndeplinire culpabilă a obligaţiilor, prin întocmirea declaraţiei de rezoluţiune prevăzută de art. 1552 Cod Civil, comunicarea ei către debitor şi notarea acesteia în cartea funciară în condiţiile art. 902 Cod Civil. Ea va deveni irevocabilă de la data comunicării sale către debitor. Anterior acestui moment, dacă debitorul îşi va executa obligaţiile contractuale, declaraţia de rezoluţiune va rămâne fără efecte.

XI. DISPOZIŢII FINALE:

Noi, părţile contractante, recunoaştem forţa obligatorie a prezentului contract, conform prevederilor art. 1270 Cod Civil, şi ne angajăm să-l respectăm întocmai, acesta fiind rezultatul negocierilor noastre comune, reprezentând decizia noastră finală şi definitivă pe care am comunicat-o notarului public. Clauzele conţinute în prezentul contract vor avea putere de lege între noi părţile, ele neputând fi modificate decât prin acordul nostru reciproc, conform prevederilor art. 1270 alin. 2 din Codul Civil. De asemenea, declarăm că am citit întreg conţinutul contractului, am luat cunoştinţă de clauzele acestuia, care ne-au fost explicate de către notarul public şi pe care le-am înţeles şi cu care ne declarăm întru totul de acord.

Noi, părţile, declarăm că am luat cunoştinţă de prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, precum şi de prevederile Legii nr. 129/2018 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 102/2005 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea Autorităţii Naţionale de Supraveghere a prelucrării Datelor cu Caracter Personal precum şi pentru abrogarea Legii nr. 677/2001 pentru protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, dar şi de cele ale Regulamentului 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului Uniunii Europene din 27 aprilie 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor).

Noi părţile declarăm că am luat la cunoştinţă de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar şi pentru modificarea şi completarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

Ni s-au pus în vedere dispoziţiile legale prevăzute de normele de aplicare ale Legii 227/2015 privind Codul Fiscal, în sensul că, în cazul în care valoarea declarată de părţi în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau demembrămitele sale, este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piaţă, notarul public are obligaţia de a transmite o notificare organului fiscal competent cu privire la respectiva tranzacţie.

Eu, vânzătoarea, solicit radierea dreptului de proprietate din cartea funciară a imobilului, şi eu, cumpărătoarea solicit intabularea prezentului contract conform dispoziţiilor legilor în vigoare.

Biroul Individual Notarial GAGIU MEDA prin delegaţii săi, se obligă să comunice Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu prezentul contract de vânzare, în vederea înscrierii în cartea funciară, în condiţiile prevăzute de Legea nr. 7/1996 modificată şi completată, precum şi ale art. 876 şi urm. din Codul Civil.

Redactat şi autentificat la Biroul Individual Notarial GAGIU MEDA într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi în 6 (şase) duplicate, din care 1 (unul) rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (unu) exemplar pentru OCPI Giurgiu-BCPI Giurgiu, 2 (două) exemplare pentru cumpărătoare şi 2 (două) exemplare se eliberează vânzătoarei.

VÂNZĂTOARE
COMETEX S.R.L
reprezentată legal de administrator
Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN
(semnat indescifrabil *)

CUMPĂRĂTOARE
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L
reprezentată legal de administrator
Dl. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN
(semnat indescifrabil *)

ROMÂNIA
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
GAGIU MEDA
Adresa: Jud. Ilfov, Loc. Ştefăneştii de Jos
Şos. Ştefăneşti nr. 75A, Et. 1
Tel/Fax: 031.4250.179, 031.4250.139,
Tel mobil: 0747.074.400
e-mail:meda.enache@gmail.com, notarmeda@gmail.com, meda.enache@cnpb.ro
Licenţă de funcţionare nr. 181/4294/03.08.2020

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1247
Anul 2021, luna Iunie, ziua 17

Eu, notar public GAGIU MEDA, m-am deplasat azi, data de mai sus, la cererea părţii, la cladirea Global City Business Park din Sos. Bucureşti – Nord, nr. 10, Corp O11, et. 10, Voluntari, Jud. Ilfov, unde am găsit şi identificat pe:
1. OSTAHIE DAN-CONSTANTIN, cetăţean român, domiciliat în Orş. Voluntari, Ş
emisă 7 în
calitate de administrator al societăţii comerciale **COMETEX S.R.L.,** persoană juridică înfiinţată şi care funcţionează legal conform legislaţiei din România, cu sediul social în Oraş Voluntari, Şoseaua BUCUREŞTI NORD, Nr. 10, CLADIREA GLOBAL CITY BUSINESS PARK CORPUL O11, SALA DE MEETING 1, Etaj 10, Judet Ilfov, Număr de ordine în Registrul Comerţului: J23/1694/2016, atribuit în data de 19.04.2016,Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/1694/2016, **Cod unic de înregistrare: 713535**, atribut fiscal RO şi în calitate de administrator al societăţii comerciale **TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.,** persoană juridică înfiinţată şi care funcţionează legal conform legislaţiei din România, cu sediul social în Loc. Voluntari, Oraş Voluntari, Şoseaua BUCUREŞTI NORD, Nr. 10, GLOBAL CITY BUSINESS PARK, CORP O11, ETAJ 09, SALA DE ŞEDINŢE "INSPIRAŢIE", Judet Ilfov, Număr de ordine în Registrul Comerţului: J23/2552/2017, atribuit în data de 26.05.2017, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/2552/2017, **Cod unic de înregistrare: 7623774**, atribut fiscal RO, **care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.**

În temeiul art.12, lit.b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de 28.045 lei +.5.328,55 lei tva cu bon fiscal nr.OP/2021
S-a încasat taxă ANCPI Mun. Giurgiu, Judeţ Giurgiu de 29.095 lei cu chit. nr. OP/2021
Valoarea taxelor aferente prezentului contract au fost calculate la suma de 5.819.000 Lei (cincimilioaneoptsutenouăsprezecemilei) fără TVA aplicându-se prevederile art. 331 alin. (2), lit (g) Cod Fiscal, privind taxarea inversă conform preţului stabilit de către părţi şi conform verificării Grilei de Expertiză privind valorile imobiliare emise de Camera Notarilor Publici competentă, ediţia 2021.

NOTAR PUBLIC,
GAGIU MEDA (semnat indescifrabil.*, aplicat sigiliu)
Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de GAGIU MEDA notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.
NOTAR PUBLIC,
GAGIU MEDA

*Conform art. 225 alin. 6 din Regulamentul de aplicare [illegible]cat, duplicatul reprezintă redarea fidelă a conţinutului actului original cu excepţia semnăturii părţilor şi a notarului public.

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ILFOV

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

Sediu social: Oraș Voluntari, Soseaua BUCUREȘTI NORD, Nr. 10, GLOBAL CITY BUSINESS PARK, CORP O11, ETAJ 09, SALA DE ȘEDINȚE "INSPIRAȚIE", Județ Ilfov

Activitatea principală: 4110 - Dezvoltare (promovare) imobiliară

Cod Unic de înregistrare: 7623774 din data de: 15.08.1995

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J23/2552/2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: J23/2552/26.05.2017

Data eliberării: 09.06.2021

Director,
Elena Simona ISTRATE

Seria B Nr. 4170764

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

Seriile certificatelor deținute anterior
și data emiterii acestora:

B3400015 din 26.05.2017

Director,
Elena Simona ISTRATE

ISTRATE
ELENA-
SIMONA
Reason: Semnare documente
Location: Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	106760
Ziua	17
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110682147

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30134 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3413
Nr. cadastral vechi:3404

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Str Bucuresti , Nr. 57, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30134	5.000	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
52441 / 18/06/2021		
Act Notarial nr. 1247, din 17/06/2021 emis de Gagiu Meda;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL**, CIF:7623774	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

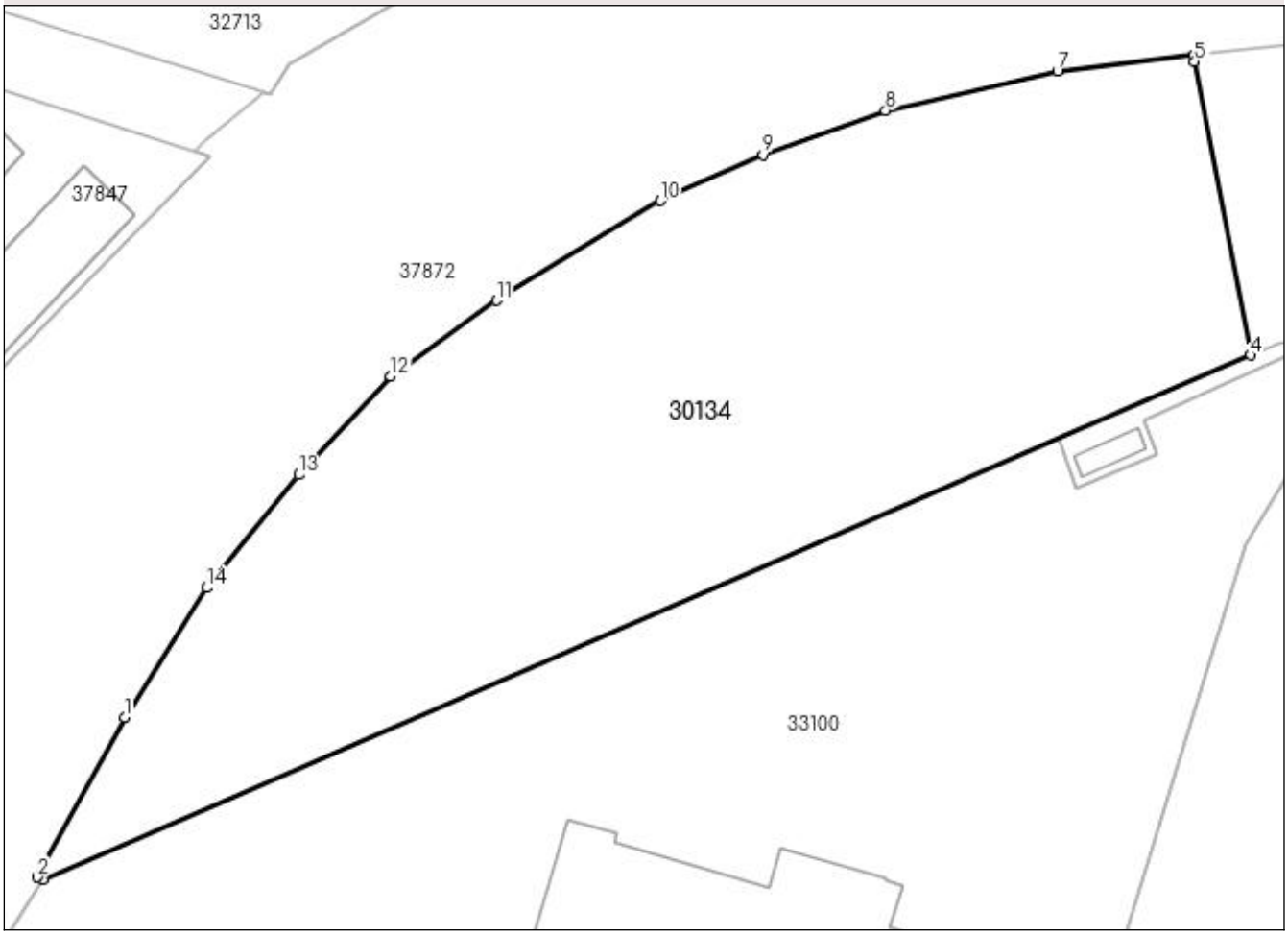
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30134	5.000	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	5.000	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.528
2	3	0.68
3	4	148.696
4	5	33.774
5	6	0.68
6	7	15.486

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	19.911
8	9	14.741
9	10	12.67
10	11	21.714
11	12	14.702
12	13	15.207
13	14	16.452
14	1	17.347

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/12/2021, 15:07

formular tip F.6 cf. Anexei nr. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/ 1991.
ROMÂNIA, judeţul GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
nr. 33141 din 27.07. 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 493 din 27.07. 2021

în scopul: **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERȚ, BIROURI, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SHOWROOM ȘI SERVICII, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+10 E +11DX RETRAS, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE BRANȘAMENTE, DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZARE PISCINĂ, REFACEREA ÎMPREJMUIRII TERENULUI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE**

Ca urmare a cererii adresate de **Marius SÎNZIANU reprezentant al TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL,** cu sediul în **judeţul ILFOV, oraşul VOLUNTARI, str. Bucureşti Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, Sala de şedinţe "Inspiraţie"**; înregistrată la nr. **33141** din **06.07.2021,** pentru imobilul - teren şi/ sau construcţii, situat în **judeţul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. Bucureşti, nr. 57**, sau identificat prin **plan de situaţie, plan de încadrare, CF nr. 30134 (3413vechi), nr. cad. 30134 (3404vechi)**;

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 11128 D.U.366/ 2009, faza PUG actualizat aprobat prin HCLM Giurgiu nr. 37/ 2011 şi prelungit prin HCLM Giurgiu nr. 35/ 2021;

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

se certifică:

1. REGIMUL JURIDIC:
- imobil teren proprietate privata al persoanelor juridice (Toff Residance Giurgiu SRL) act notarial nr. 1247/ 17.06.2021 emis de BIN Gagiu Meda;
- nu este grevat cu servitute;
- nu este situat în zonă protejată;
- nu sunt interdicţii de construire;

2. REGIMUL ECONOMIC:
- teren situat în zona "B" conform HCLM nr. 173/ 2007;
- folosinţa actuală: curti construcţii;
- destinaţia: curţi construcţii;

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, imobilul se află amplasat în zona **C1A – Zona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuinte cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric**, în **IS2A – Subzona comerț servicii**, precum și **CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier**.

Având în vedere situarea terenului adiacent bd. Mihai Viteazul care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă cu un profil de min. 20m, se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distanță de 10m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

CARACTERUL ZONEI **C1A**: Zona construcțiilor cu clădiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20m. În mod excepțional vor fi permise construcții cu înălțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie.

CARACTERUL ZONEI **IS2A**: Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD. În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000mp, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ care va include și un studiu de circulație.

UTILIZĂRI ADMISE: spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire; sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale, colective și personale; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații închise destinate destinderii, sportului; spații plantate; activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective. Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementarea funcțiunilor din vecinătate. Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI: Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică; instituţiile şi echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanţă şi expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Amplasarea de localuri de alimentaţie publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcaşuri de cult, spitale, unităti de ocrotire şi unităţi de învăţământ pentru minori. Amplasarea de unităţi care comercializează ţigări şi alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100m de unităţi de ocrotire şi unităţi de învăţământ pentru minori.

UTILIZĂRI INTERZISE: Se interzic următoarele utilizări: activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora; staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini; curăţătorii chimice; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI): În cazul construcţiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcţiuni cu raza de servire largă şi 500mp cu deschidere de 12m pentru construcţii situate în zonele protejate. Construcţiile cu rază de servire şi adresabilitate redusă se pot amplasa şi pe parcele având minim 500mp şi un front la stradă de minim 12m în cazul construcţiilor înşiruite (cuplate la două calcane), şi de minim 15m în cazul construcţiilor cuplate la un calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT: Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule şi/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri. La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I şi a II-a şi de 6m pe străzi de categoria a III-a. În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomeraţie în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lăţime de cel puţin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălţime în baza unui PUD care va include desfăşurări de fronturi şi, în cazul în care sunt implicate funcţiuni protejate, şi studiu de însorire. Retragerea faţă de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanţă de maxim 20m de la aliniament cu excepţiile menţionate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona centrală şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau un lăcaş de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeaşi categorie (se cuplează clădiri principale între ele şi anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităţilor funcţionale. Distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10m.Se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor cu alte funcţiuni decât locuinţe, care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele adiacente, situate la mai puţin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ: În cazul în care una dintre construcţii are o funcţiune care necesită iluminare naturală distanţa minimă între clădiri este înălţimea la cornişă a celei mai înalte dar nu mai puţin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcţiune cu prescripţii specifice de însorire distanţa între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălţimea celei mai înalte dar nu mai puţin de 4m.

CIRCULAŢII ŞI ACCESE: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puţin un acces carosabil de minim 4m lăţime, în mod direct, dintr-o circulaţie publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate. Numărul acceselor se stabileşte pe baza normelor specifice.În toate cazurile accesul de aprovizionare şi accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.Se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR: Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice. Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristica străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°. Dacă înălţimea clădirii depăşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanţă minimă egală cu plusul de înălţime al clădirii faţă de distanţa între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puţin de 6m şi cu condiţia să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepţie de la această regulă numai întoarcerile şi racordările de înălţime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) şi e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale. În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, min. 5% pentru construcții administrative și de birouri și min. 25% pentru locuințe; se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori; spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

Având condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplciabile imobilului identificat cu CF nr. 30134, nr. cad. 30134, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul* autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism – PUZ, în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Cf. art. 32., alin. (3) din Legea nr. 350/ 2001, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/ operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/ cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Cf. art. 32, alin. (4) din Legea nr. 350/ 2001, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; capacitățile de transport admise.

Condiții de elaborare a PUZ: Se vor respecta prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului*, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010. Pentru elaborarea PUZ se vor respecta prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 16.08.2000 care aprobă *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal.*

PUZ se elaborează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

Documentația de urbanism va fi elaborată pe suport topografic vizat de OCPI, la care se va atașa și inventarul de coordonate care definesc perimetrul imobilului.

Pentru realizarea investiției se va solicita un nou certificat de urbanism, care se va emite cu respectarea reglementărilor aprobate prin PUZ.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/ 337/ CEE şi a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/ sau a procedurii de evaluare adecvată.În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE va fi însoţită de următoarele:

a) certificatul de urbanism (copie)

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

[ ] D.T.A.C. [ ] D.T.A.D. [ ] D.T.O.E.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

[x] alimentare cu apă (amplasament şi branşament)
[x] canalizare (amplasament şi branşament)
[x] alimentare cu energie electrică
[x] alimentare cu energie termică
[x] gaze naturale
[x] telefonizare
[ ] salubritate
[ ] transport urban

d.2) avize şi acorduri privind:

[x] securitatea la incendiu [ ] protecţia civilă [ ] sănătatea populaţiei

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

[x] aviz I. J. Poliție - Serviciul rutier
[x] avizul Unic al Consiliului Județean
[x] aviz/ acord STS
[x] acord Direcţia Patrimoniu (PMG) pentru acces
[x] acord DSP-CALE (PMG) pentru lucrări pe dom. public

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

[x] studiu topografic **[x] studiu de altimetrie** **[x] studiu de însorire**
[x] studiu geotehnic **[x] studiu de circulaţie**

[x] Plan Urbanistic Zonal elaborat conform precizărilor din regimul tehnic, ale Legii nr. 350/ 2001, ale Ordinului MDRAP nr. 233/ 2016, ale Ordinului MLPAT nr. 21/ N/ 2000 şi ale Ordinului MLPAT nr. 176/ N/ 2000

[x] Raportul informării şi consultării publicului cf. Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 şi HCLM nr. 196/ 2011 privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism

e) [x] punctul de vedere/ actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie)

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecţilor din România (1 exemplar original)

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

[x] dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură de către elaboratorul PUZ la RUR

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 12 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Întocmit,
Mariana GIUTU

Achitat taxa de: [illegible] lei, conform chitanţei nr. 0004475 din 06.07.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de _____ 2021.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) şi e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. Bucureşti, nr. 49-51, cod poştal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM *Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal*

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism **nr. 46857/ 06.10.2021**

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de ROZUA ASOCIAȚI SRL pentru TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL cu sediul în judeţul ILFOV, oraşul VOLUNTARI, str. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, Sala de ședințe "Inspirație", înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 43004/ 14.09.2021;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
pentru elaborarea documentaţiei Plan Urbanistic Zonal
pentru
„Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 57, cf. CU nr. 493/ 27.07.2021

cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa:

mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 5000mp de formă neregulată, fără declivitate majoră, liber de construcții; identificat prin nr. cadastral 30134 (3404 vechi) și carte funciară 30134 (3413 vechi);

Cf. extrasului de CF, pe teren nu există construcţii. Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;
- Sud: imobil (teren+construcții) proprietate privată a persoanelor juridice (Supermarket LIDL) , nr. cad. 33100;
- Est: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (drum de acces);
- Vest: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietatea TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL conform act notarial nr. 1247/ 17.06.2021 emis de NP Gagiu Meda.

Cf. extras CF nr. 52441/ 18.06.2021 imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- C1A – subzona centrului nou conturat al oraşului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; prevederile se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: IS (Zonele destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general), LI și LM (Zona locuințelor colective și individuale), V2 (Spații verzi tip parcuri și scuaruri) și CC1 (Zona transporturilor rutiere);
- IS2A – subzona de comerţ, servicii;
- CC1 –zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificare UTR-ul existent IS2A în UTR specific următoarelor utilizări admise: locuințe colective; sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; parcaje la sol şi multietajate; spații comerciale; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate.

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- argumentarea amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației;
- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime

Conform documentației întocmită de ROZUA ASOCIAȚI SRL, arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE obiectivele principale ale studiului de oportunitate sunt: stabilirea unui mod de organizare coerentă și configurarea unui cadru spațial-volumetric precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.), ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile; și analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu de locuințe colective ci dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%

CUT maxim propus = 4,0mp ADC/ mp teren

H maxim = S+P+10E+11DX (48m)

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor definitiva prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 20%.

Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 8 locuri de parcare se va planta un arbore.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă, cf. PUG:

- Pentru funcțiuni administrative/ birouri:

a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată;

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

- un spor de 30% pentru vizitatori;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

- Pentru funcțiuni comerciale:

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
- un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.
b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.
c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru locuințe colective:

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

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 350/ 2001: prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Cf. art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/ 2001: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/ sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor

Accesul pe teren în prezent se realizează pe latura de est, din drumul de acces din bd. Mihai Viteazul; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. Mihai Viteazul (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); pietonal (1,5-3m x2).

Reglementarea circulațiilor, acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, a relației cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – Asigurarea echipării edilitare
(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente
(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reţelele existente de apa, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrica.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de reţele edilitare
(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
(2) Lucrările de racordare şi de branșare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:
- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

5. Capacităţile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de altimetrie, studiu de însorire, studiu de circulație, studiu de precoordonare rețele, studiu de trafic.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza observațiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, înscorire, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU nr. 45712/ 29.09.2021 .

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010.

Etapele de informare și consultare a publicului pentru documentații de urbanism:

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

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

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulaţiei, zonificare funcţională, dezvoltarea echipării edilitare in corelare cu avizele obţinute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situaţia existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare şi echipare edilitară), plan privind proprietatea şi circulaţia terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal include și planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse, și care evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.

PUZ se definitivează după obţinerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condiţiilor impuse de avizatori şi a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populaţiei, ca etapă obligatorie.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021.

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit
Adriana DAIA

F A C T U R A

Seria RUR **Nr. 1030473**

Furnizor : **REGISTRUL URBANISTILOR**
Nr. Reg. Com.:
Cod fiscal: 17244352
Sediul : BUCURESTI
Judetul : Bd.N.Balcescu nr.17A
Contul : RO12TREZ70020F305000XXXX
Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **ROZUA ASOCIATI SRL**
Nr.ord.reg.com./an: J38/310/2019
Codul fiscal : 40664814
Sediul : RAMNICU SARAT
STR.GABRIEL STOIANOVICI NR. 8
Judetul : BUZAU
Contul :
Banca :

Nr. facturii : 1030473
Data(ziua,luna ,anul): 17.06.2022
Nr. aviz insotire a marfii

Cota T.V.A. :

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoarea - lei -	Valoarea T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ DR.ARH.ENACHE CRISTINA IULIANA BENEF.SC TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL AMPL.BULEVARDUL BUCURESTI NR.57,	LEI		544.0000	544.00	

Mod de plata Ord.Plt: 544.00 Document: 1030473/17.06.2022

Intocmit de: CUCIUREANU SORINA Serie/Nr.act: / CNP: Eliberat:

Semnatura si stampila furnizorului	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 17.06.2022 ora 20:08:21 Semnaturile	Total din care : accize	**544.00**
		Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6) **544.00**

Denumire proiect:

STUDIU DE CIRCULAȚIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57

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

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

Specialitatea: **URBANISM**

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

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

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

IANUARIE 2022

CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

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

PIESE DESENATE

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

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

OBIECTUL LUCRĂRII

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

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

SURSE DE DOCUMENTARE

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

2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

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

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

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

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

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

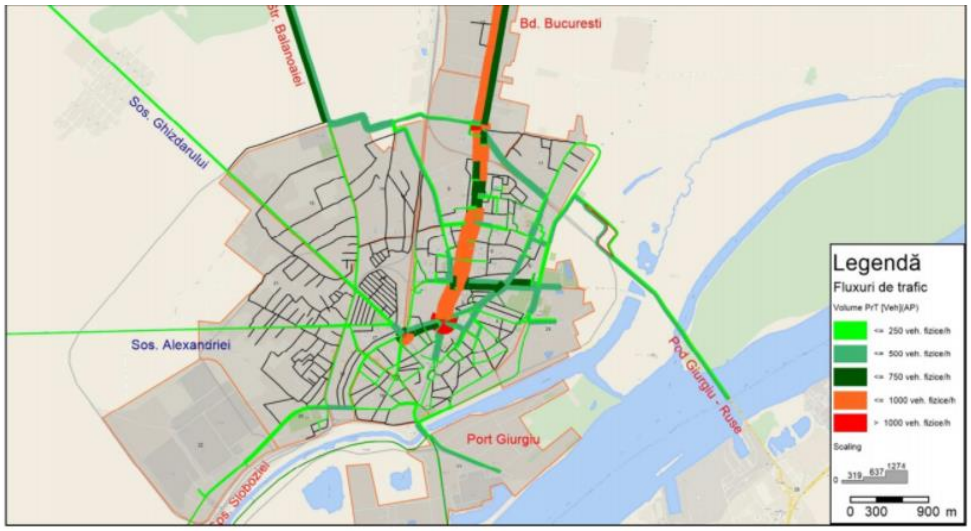
Insula astfel delimitată cuprinde diferite tipuri de țesut urban, de la cel specific zonei centrale, la cel de tip periferic, neconstituit.



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

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

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



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

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

Terenul este liber de construcții. Fondul construit este extrem de divers și neomogen – de la zonele de servicii comerciale nou apărute la locuințe individuale pe lot și locuințe colective – oferind o imagine arhitecturală heterogenă și neunitară, un regim de înălțime variat și necontrolat.
Zona este în curs de structurare, fiind caracterizată de mixitate funcțională, precum zone comerciale, servicii administrative municipale și județene, locuire individuală și colectivă.

Încadrare funcţională:

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

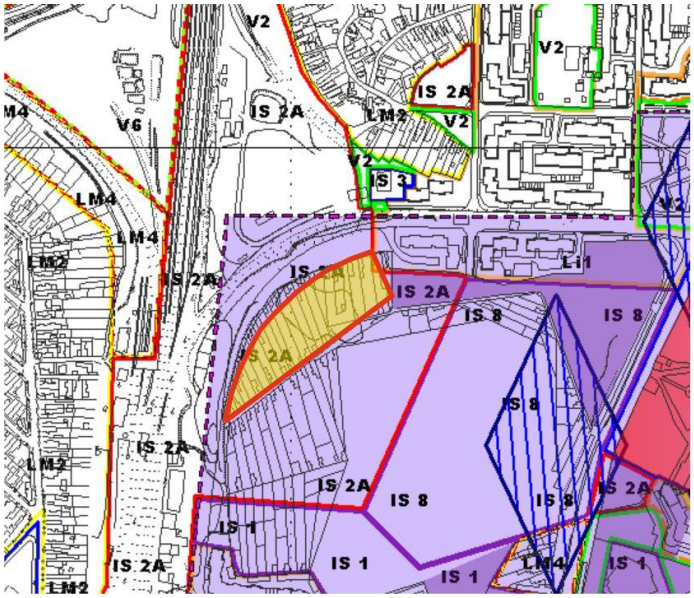


Fig.3. *Extras PUG Municipiul Giurgiu*

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

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

Utilizări admise:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel regional si municipal (primărie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, spital, instituții de învățământ, centre culturale etc);
- sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri; - servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.
- lăcaşuri de cult; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol şi multietajate; comert cu amanuntul; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate
- se admit conversii ale locuinţelor în alte funcţiuni şi se admit completări cu funcţiuni complementare în subteran (comerţ, servicii, recreere, parcaje)
- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcţiuni publice de interes supramunicipal şi municipal, administrative, culturale, de învăţământ, funcţiuni terţiare superioare, media, edituri, agenţii, servicii profesionale şi personale, recreere şi turism;

Utilizări admise cu condiționări:

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

- se admite mansardarea blocurilor de locuințe existente, peste terasă putând fi realizate maxim două niveluri; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea se poate face numai dacă se îndeplinesc cerințele obligatorii pentru zona de locuit (însorire, spații verzi, locuri de parcare etc)

- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006 - în zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni permise;

- în cazul locuințelor colective conversia se recomandă să fie integrală; în caz contrar se vor respecta reglementările de la capitolul LI1-LI2

- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mică de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic de Detaliu avizat și aprobat potrivit legii.

- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600 mp se face printr-un Plan Urbanistic Zonal avizat și aprobat potrivit legii.

- detalierea reglementărilor de construire pentru construcții care presupun un mare număr de utilizatori (necesită minim 50 locuri de parcare potrivit normelor de la capitolul 9 din cadrul titlului I) se va face pe baza unui PUZ care va include un studiu al influenței asupra circulației în zonă.

- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Înălțimea maximă admisibilă:

- înalţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

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

<u>IS2a - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii</u>

Utilizări admise:

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

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

- amplasarea de unități comerciale tip mic gros nu este permisă în zonele C1A și C2 și în vecinătatea funcțiunilor protejate

- amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai în zona I2 sau pe baza unui PUZ în cadrul căruia să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat

- sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice

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

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

- amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în oraș și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni

- detalierea reglementărilor pentru clădiri mai înalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

Înălțimea maximă admisibilă:

- înalţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

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

Utilizări admise:

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV

- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri:
- autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj şi gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători şi mărfuri, precum şi serviciile anexe aferente;
- construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport greu rutier şi pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj şi gabarit care nu sunt admise în localitate, instalaţii tehnice de transfer, precum şi serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcţii şi amenajări pentru depozitarea, reambalarea şi expedierea produselor transportate, spaţii şi construcţii de expunere şi comercializare a produselor pentru comerţul en-gros şi pentru comerţul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcţie şi finisaj, mobilier, ambarcaţiuni şi diverse alte produse pentru întreţinerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicaţii, moteluri, restaurante, destindere; vamă;
- Spaţii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători

Utilizări admise cu condiționări:

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
    - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
    - să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protecţie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lăţimea prevazuta in Legea Drumurilor, situată de o parte şi de alta a drumului, precum şi terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcţionării acestora;
- depozitele şi anexele vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

Înălțimea maximă admisibilă:

- înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) :

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

Pentru terenul studiat, compus dintr-un număr cadastral – respectiv _NC 30134(3404 vechi) - a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 493 din 27.07.2021.
De asemenea, a fost eliberat Avizul de Oportunitate cu numarul 46857/06.10.2021.

CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

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

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

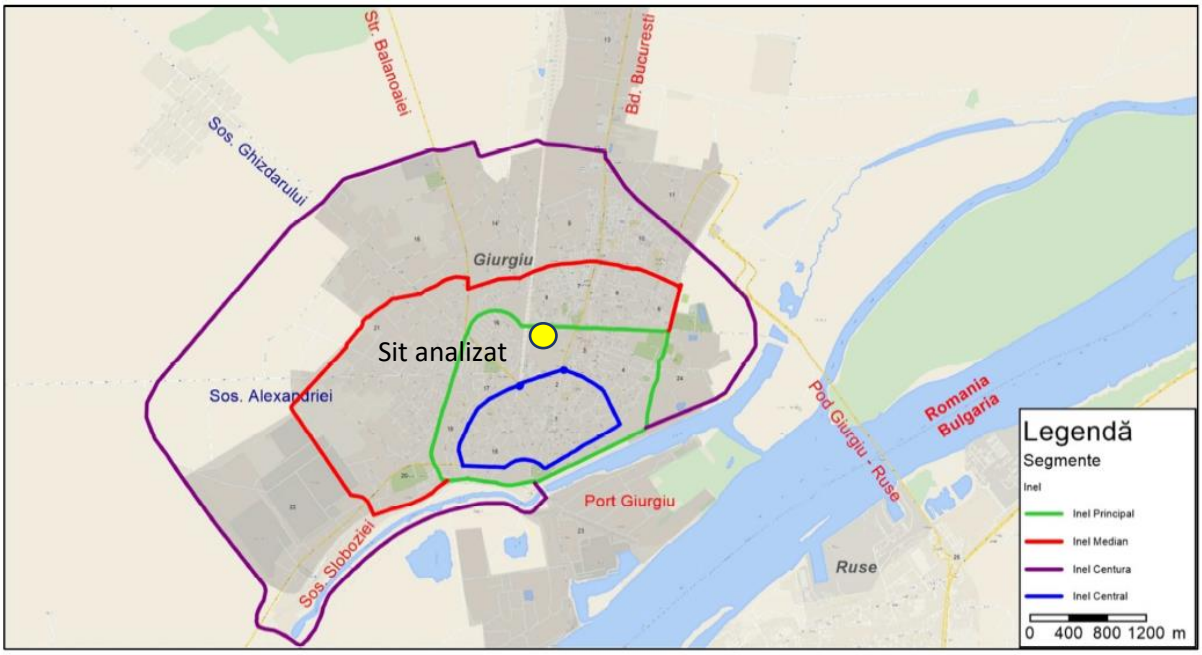


Fig.4. *Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu*
Schema rețelei rutiere de căi inelare
Inelul Central (albastru) și Inelul Principal (verde), Inelul Median (roșu), Inelul de Centură (mov)

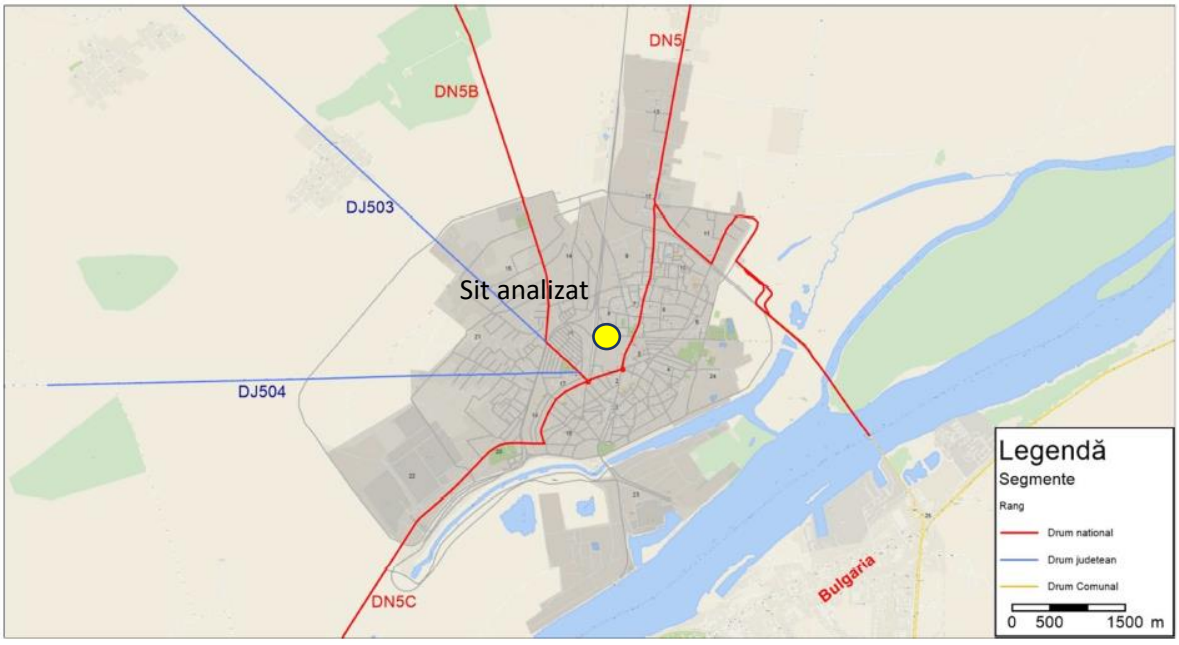
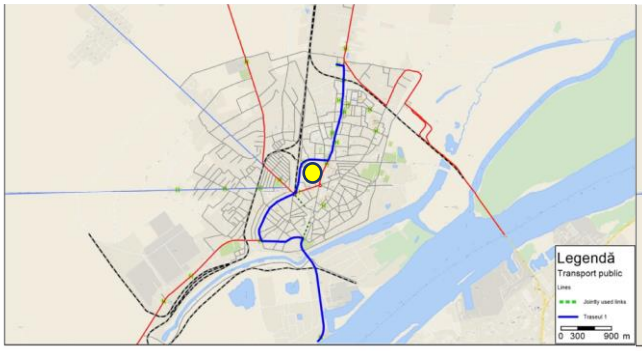


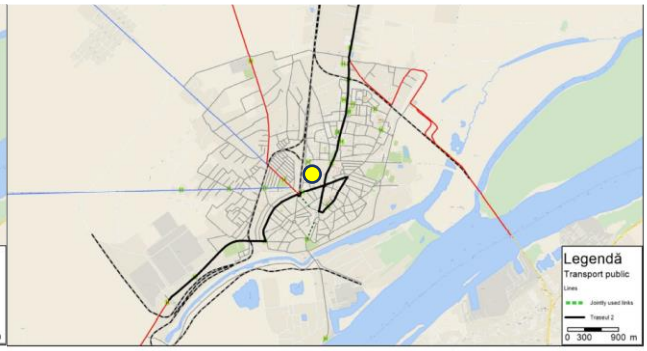
Fig.5. *Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu*
Principalele artere rutiere de penetrație în Municipiul Giurgiu

Aria face parte din zona centrală a orașului, fiind extrem de accesibilă carosabil, aceesibilitatea pietonală fiind îngreunată datorită faptului că zona nu este încă structurată urbanistic. Transportul în comun asigură însă o bună irigare a zonei.
Întreaga arie studiată a cunoscut o stagnare, datorată necesității de structurare urbană a zonei, ce se constituie ca importantă rezervă de teren a orașului, de mare interes în strategia de dezvoltare urbană municipală, dar și a dificultăților de investiție cauzate de infrastructura carosabilă și edilitară.

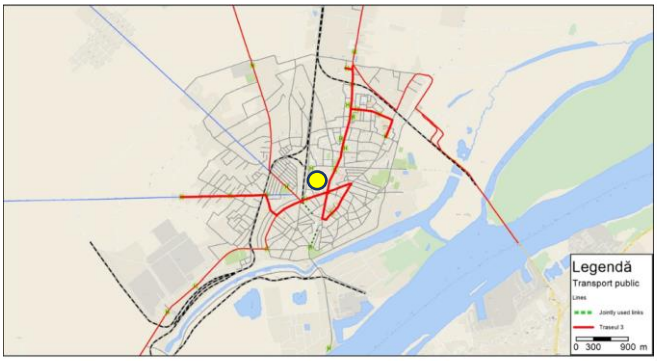
În ceea ce privește transportul în comun, zona este astfel deservită:



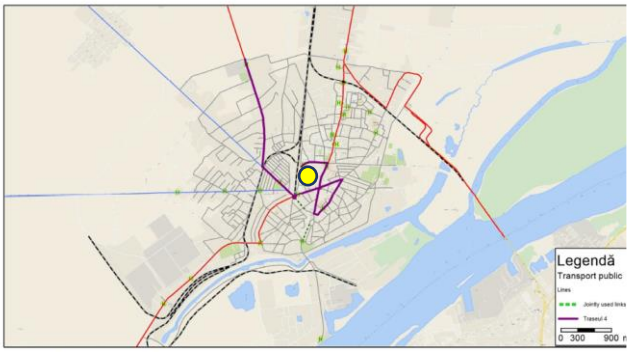
Figură 3-1 Traseul 1: Kaufland – Spital – Vel Pitar – Poliția de Frontieră



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



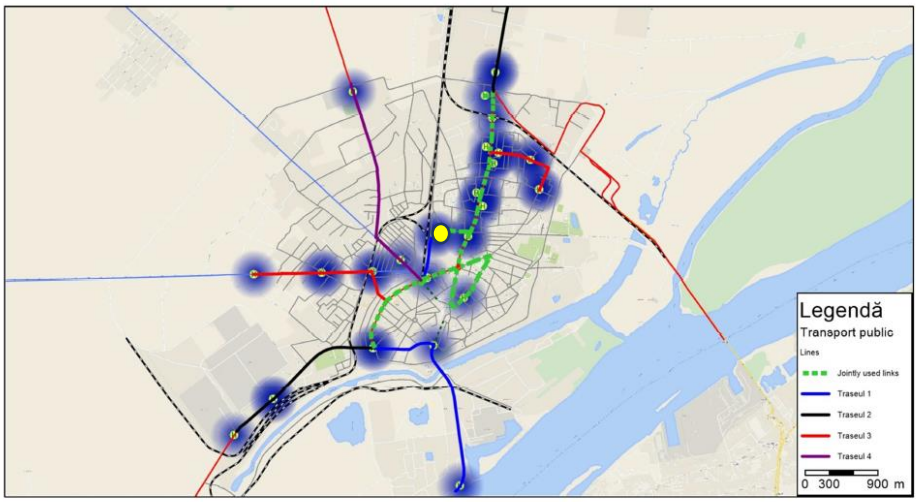
Figură 3-3 Traseul 3: 4 Pietre – Kaufland – Primărie – Piață – Autogară – Eroilor – Policlinică – str. Popa Florea



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

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

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



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

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

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

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

SITUAȚIA EXISTENTĂ - OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafaţă de 5 000,00 mp şi este liber de construcții.

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

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

a. REGIM FUNCŢIONAL

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

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

b. REGIM JURIDIC

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

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.
Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă, respectiv Apa Service Giurgiu, Distrigaz Sud, E-Distribuție Muntenia, Telekom, Uzina Termoelectrica Production Giurgiu.

c. INFRASTRUCTURĂ RUTIERĂ / DE TRANSPORT

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

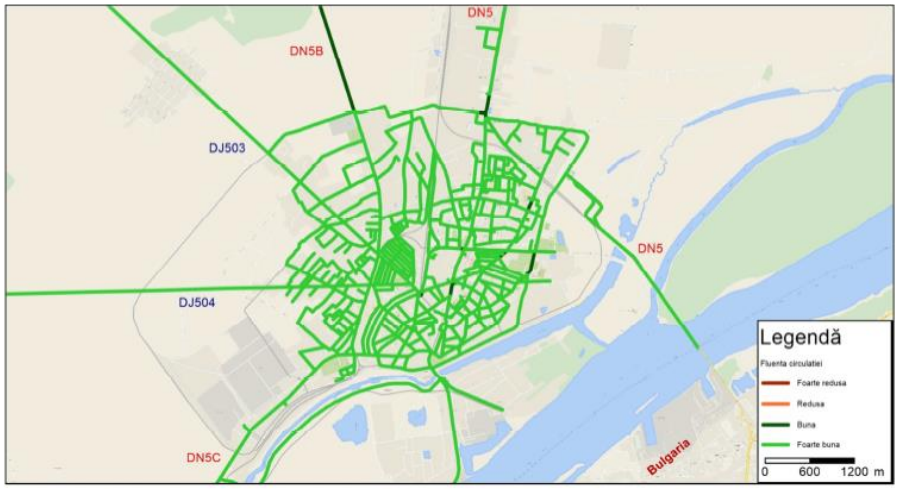


Fig.8. *Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu*
Fluența circulației

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

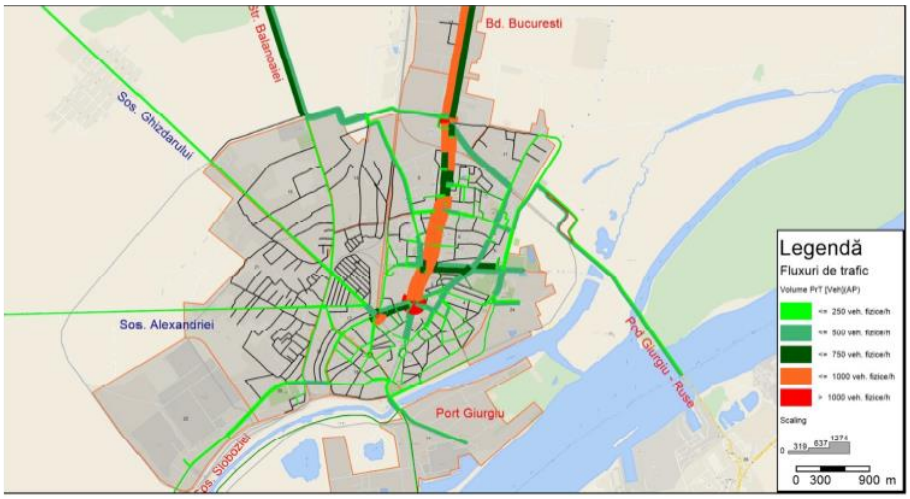


Fig.9. *Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu*
Traficul afectat pe rețeaua rutieră

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

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

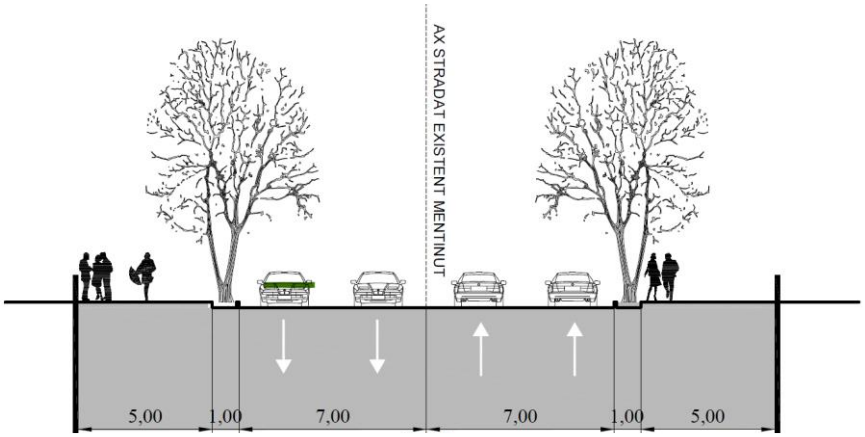


Fig.10. *Profil existent și menținut Bulevardul București*

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

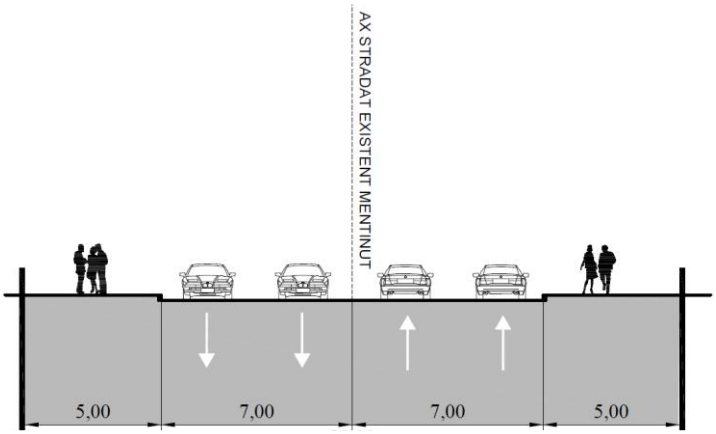


Fig.11. *Profil existent și menținut Bulevardul CFR*

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

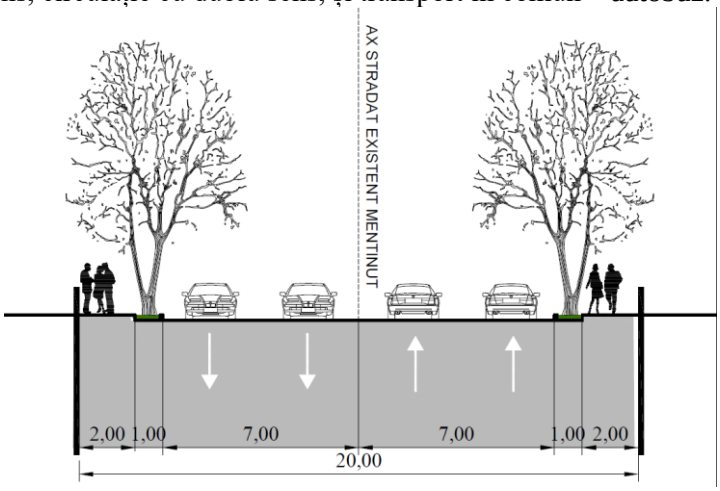


Fig.12. *Profil existent și menținut Bulevardul Mihai Viteazul*

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Strategia de dezvoltare urbanistică are la bază 3 principii majore:
1 Încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate – respectiv PUG Municipiul Giurgiu.
În acest sens, prezenta documentație preia prevederile și reglementările PUG pentru zona studiată, și le detaliază, adaptându-le situației urbanistice specifice ale sitului – locație, accesibilitate, dimensiunile și forma terenului, etc.

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

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

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

a ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Lucrarea « PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE ”, BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU” **se referă la terenul în suprafaţă de 5 000,00 mp cuprins în insula delimitată de Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul și Bulevardul CFR.**
Lucrarea se întocmeşte în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menţionat, ţinând cont de oportunităţile de dezvoltare şi de necesitatea de structurare spaţial-urbană, de circulaţii şi accesibilitate.
Studiul răspunde temei formulate de beneficiar şi se elaborează raportându-se la prevederile „P.U.G. – Municipiul Giurgiu”.
Așa cum s-a specificat anterior, pentru documentația în cauză au fost emise Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021 și Avizul de Oportunitate nr. 46857/06.10.2021.

Obiective principale
Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcţiuni, circulaţii, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălţime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spaţial-volumetric, ambiental şi de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătăţile

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

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

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

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (ansamblul de locuințe, amenajările incintei, etc).
Realizarea viitorului prospect al Bulevardului București (20 m) și a străzilor din cadrul insulei urbane din care face parte terenul studiat se vor face de către autoritatea publică, fiind proiecte publice prevăzute în cadrul unor documentații anterioare, și preluate în prezenta documentație.
Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât motivată economic, dar și funcțional și spațial urban, într-o zonă centrală nestructurată urbanistic.
Situl studiat, prin poziția în oraș şi caracterul zonei, se structurează ca oportun pentru dezvoltarea propusă, nu introduce noi activități în zonă, continuând tendința deja începută în vecinătățile imediate, și răspunde unei necesități urbane și economice în acord cu profilul specific al terenului și ariei analizate.
Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:
_poziţia favorabilă în cadrul orașului – situarea în zona centrală, într-o zonă mixtă;
_funcțiunea ce se încadrează în prevederile urbanistice ale zonei, în acord cu valențele acesteia;
_necesitatea de „umplere” a golului urban constituit în prezent de situl studiat, precum și de generarea unei direcții de structurare urbană a insulei;
_legătura facilă cu restul orașului.

Astfel, se propun în interiorul limitei de reglementare PUZ următoarea zonă:
- IS2A – Zonă mixtă de locuire colectivă și servicii;

Fiind o arie cu o importantă rezervă de teren, cu o accesibilitate ridicată, în apropierea unor obiective de interes, în interiorul centrului orașului, zona studiată prezintă unreal potențial de dezvoltare. Demararea unui proces de structurare urbană ar atrage după sine o dinamică locală și zonală foarte importantă și necesară.
Zona este caracterizată de mixitate funcțională, precum servicii comerciale, zone locuire individuală și colectivă, comerț - servicii și birouri – administrație – cu un regim de înălțime variabil.

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

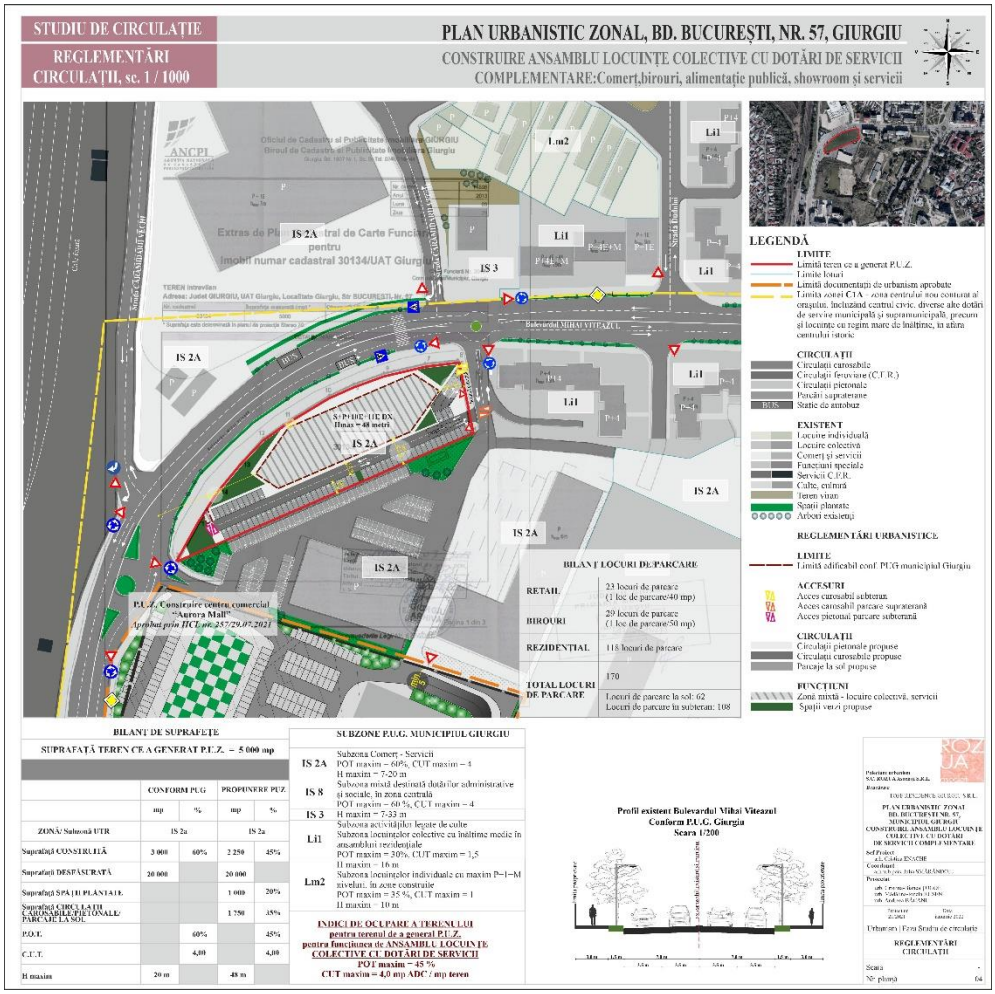


Fig.13.*Reglementarea urbanistică a zonei studiate*

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

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

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

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

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

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

În cadrul studiului au fost preluate condiționările impuse de restructurarea căilor de circulație adiacente terenului, conform strategiilor de mobilitate ale orașului.
De asemenea, s-a ținut cont de previzionările estimate de dezvoltare a traficului din cadrul Planului de Mobilitate Urbană Durabilă a municipiului Giurgiu. Astfel, pentru anii 2020 și 2030 au fost estimate următoarele situații, la momentul realizării planului de mobilitate:

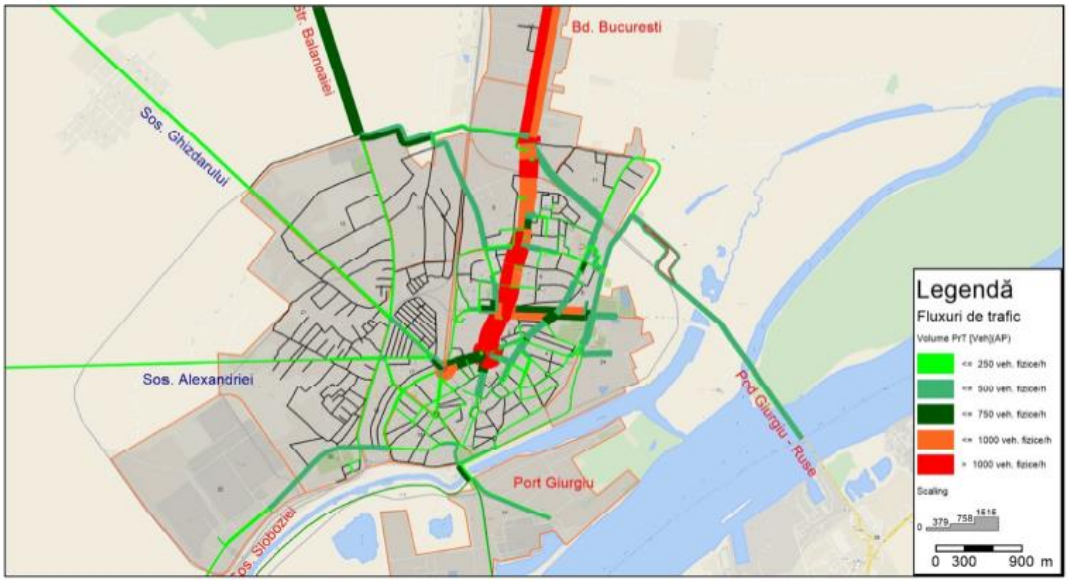


Fig.14. *Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu*
Afectarea traficului, anului 2020

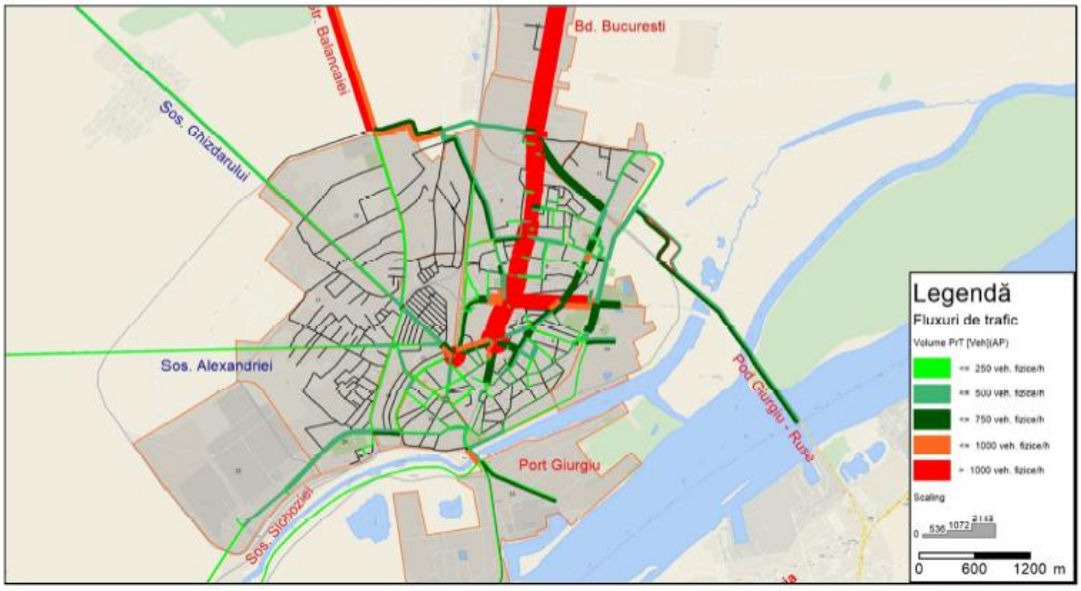


Fig.15. *Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu*
Afectarea traficului, anului 2030

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

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

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

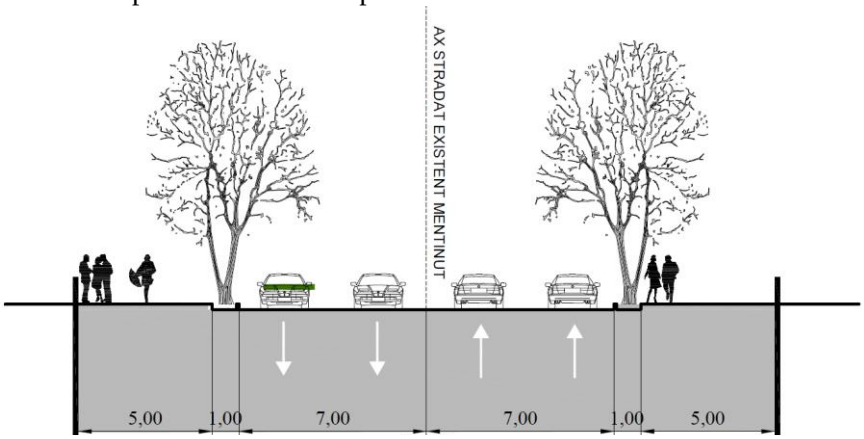


Fig.16. *Profil Bulevardul București*

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

Analizând intensitatea traficului în zona studiată, se constată faptul că Bulevardul Mihai Viteazul are în cea mai mare parte a zilei un trafic fluent. Sunt momente în timpul zilei – orele de vârf (8.00-10.00, 16.00-18.00) când traficul se intensifică în zona de intersecție cu Bulevardul CFR. Intervalele de așteptare în momentele cu cele mai intense aglomerări de trafic sunt însă scurte și în intervale orare reduse.
În ceea ce privește Bulevardul București, se poate observa aceeași fluiditate a traficului în tronsonul analizat, în cea mai mare parte a zilei. Momente de intensificare a traficului se produc în orele de vârf în zona de intesecție cu Bulevardul CFR.

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

CIRCULAȚII

Aliniament:
În general aliniamentul este definit ca linia de separație între domeniul public și cel privat. În cazul special al Regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu prin aliniament se înțelege – **aliniament reglementat** – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile potrivit prospectelor stabilite prin norme și prin prezentul regulament pentru străzi.
Depășirea aliniamentului
De regulă, depășirea de către construcții a aliniamentului este interzisă. Excepțiile permise sunt următoarele:

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

Terenul destinat circulației rutiere, prevăzut în prezentul PUZ și în proiecte de infrastructură ale autorităților publice, incluzând străzile existente cu profile modernizate, artere (sau porțiuni de artere) noi, amenajările de intersecții și parcaje publice, este grevat de o servitute urbanistică.
Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.
Terenurile grevate această servitute vor trece în domeniul public, funcție de programul autorităților locale de modernizare a infrastructurii rutiere.
În cazul ansamblurilor private care propun înființarea de străzi private (deținute în proprietate și administrate în mod privat) reglementarea este similară – terenul rezervat circulației este grevat de o servitute urbanistică și aliniamentul împrejmuirilor este la limita zonei grevate.

PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, numai în afara circulațiilor publice. Adiacent circulațiilor publice se vor asigura parcări publice pentru vizitatori.
Amplasarea parcajelor cu spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.
În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250m de amplasament este posibilă, prin excepție, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.
Utilizarea parcajelor publice se are în vedere de regulă în zonele de extindere.
Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.
Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare.
Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și locatari să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate. Aceeași recomandare este valabilă pentru cazurile în care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/ clienți.
Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizați pentru spații verzi plantate cu plantații înalte.
Se recomandă amenajarea de parcări pentru biciclete în zonele generatoare de fluxuri, cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de locuire colectivă.

09.1 Construcții administrative – birouri
a) câte un loc de parcare la 60mp suprafață construită desfășurată;
b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
- un spor de 20% pentru vizitatori;
- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare;
- se va asigura în incintă loc de staționare pentru autoutilitară de urgență.

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

09.3. Construcții comerciale

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

- pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată

_un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități;

_un loc de staționare mașină aprovizionare de tip autoutilitar;

- pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată

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

_rampă aprovizionare separată de accesul public.

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

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

09.4. Construcții culturale

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

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

09.5. Construcții de învățământ

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

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

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

09.5. Construcții de sănătate

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

- pentru spitale, instituții de asistență de specialitate, creșe câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;
- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
- pentru alte tipuri de unități medicale câte un loc de parcare la 5 persoane angajate.

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

09.5. Construcții de locuințe

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

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100mp pentru locuințe semicolective și colective;
- câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100mp pentru locuințe semicolective și colective;

b) la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori.

09.6. Alte construcții

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

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

_amenajarea de piste de biciclişti pe principalele bulevarde;
_modernizarea sistemului de transport public;
_fluidizarea traficului prin introducerea unor zone de parking şi amenajarea de locuri de parcare în zona central;
_modernizarea Bulevardelor Bucureşti şi Mihai Viteazul;
_modernizarea şi închiderea inelului principal de circulaţie.

Tabel 6-5 Prioritizarea intervenţiilor şi Planul Financiar al Strategiei

Categorie	Ref.	Descriere / Alternative	Cost estimativ (mil. Euro)	RIRE	Perioada de implementare	Autoritatea de implementare	Surse de finantare preconizate
Soft	G0	Semnarea unui Contract Public de Servicii cu operatorul de transport public	0.1	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Infrastructura si servicii	G1	Amenajarea de piste pentru biciclişti pe traseul Port Dunăre, Podul Bizets, Aleea Plantelor, bd. Mihai Viteazu, bd. Ac. Miron Nicolescu – conectare sit arheologic conform propunerii din PUG - pe o lungime de 10 km	1.5	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G2	Conectarea Podului Bizets cu Strada Mircea cel Batran (alee pietonala) prin amenajarea unei piste de biciclisti cu o lungime de 0,3 km	0.5	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G3	Amenajarea de piste de biciclisti pe traseul Str. Mircea cel Batran (Teatrul Tudor Vianu) - B-dul Bucuresti, lungime 5,2 km	0.8	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G4	Amenajarea de piste de biciclisti pe traseul Bd. 1907 - Str. Ramadan (intersectia cu Sos. Sloboziei) – Str. Ghizdarului - Intersectie B-dul CFR - Intersectie Bd. Bucuresti, lungime 3,8 km	0.7	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G5	Amenajare spatiu de agrement pe Canal Cama, adiacent Pod Bizets	1.2	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu / Operatori privati	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G6	Modernizarea sistemului de transport public in Mun Giurgiu, prin achizitie material rulant nepoluant	5.0	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu / Operatori privati	POR 2014-2020
Soft / Infrastructura	G13	Fluidizare trafic prin introducerea unei politici de Parking si prin amenajarea de locuri de parcare in zona Centrala	0.2	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G15	Reconfigurarea intersectiilor: - Sos. Ghizdarului - Str. Balanoaia - Str. 1 Decembrie-Sos. Prieteniei - B-dul Bucuresti - Str. Gloriei	0.7	n/a	2016-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Soft	G16	Adoptarea unor sisteme PMS de cea mai bună practică pentru prioritizarea lucrărilor de întreţinere a străzilor	0.1	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii

Categorie	Ref.	Descriere / Alternative	Cost estimativ (mil. Euro)	RIRE	Perioada de implementare	Autoritatea de implementare	Surse de finantare preconizate
Soft	G17	Realizarea unei revizii detaliate a activelor, datelor şi sistemelor existente pentru a stabili gradul de acuratete, finalizare şi adecvare a inventarului şi datelor de anchete disponibile în prezent	0.2	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Soft	G18	Introducerea unui sistem eficient şi eficace pentru prioritizare şi alocarea cheltuielilor de operare şi întreţinere pe bază multi-anuală şi dezvoltarea unor planuri de eliminare a restanţelor pentru toate activele majore	0.1	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri proprii
Infrastructura si servicii	G19	Amenajarea punctelor de incarcare cu energie pentru vehiculele electrice	0.5	n/a	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu / Operatori privati	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G8	Modernizare B-dul Bucuresti - Sos. Prieteniei - B-dul 1 Decembrie - B-dul Mihai Viteazul - B-dul Bucuresti, lungime 6,1 km	7.5	40.7%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G14	Realizare inel de centura Pod Giurgiu/Ruse-DN5-DN5B-DN5C-Port Giurgiu-Aleea Plantelor-Pod Giurgiu/Ruse	11.7	22.7%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri comunitare
Infrastructura si servicii	G12	Modernizare si inchidere inel median	4.3	20.1%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G11	Modernizare si inchidere inel principal	2.3	18.1%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G7	Modernizare străzi cuprinse între str. Cărămidarii Vechi şi str. Negru Vodă, lungime 3,5 km	1.4	12.9%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G9	Modernizare strazi in cartieriul Ramadan, lungime 27,6 km	9.4	10.9%	2014-2020	Primaria Municipiului Giurgiu	POR 2014-2020
Infrastructura si servicii	G10	Modernizare si inchidere inel central	3.6	7.9%	Dupa 2020	Primaria Municipiului Giurgiu	Fonduri comunitare

Fig.20. *Extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu*
Prioritizarea intervenţiilor şi planul financiar al strategiei

MARCAJE ȘI SEMNALIZARE VERTICALĂ

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

_indicatoare de avertizare;
_indicatoare de orientare și informare;

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

Lucrările de semnalizare orizontală constau în efectuarea marcajelor longitudinale și transversale după cum urmează:
_marca longitudinal
_marcaj axial
_marcaje diverse; benzi rezonatoare

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

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

5. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

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

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

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

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

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

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

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

Întocmit,

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

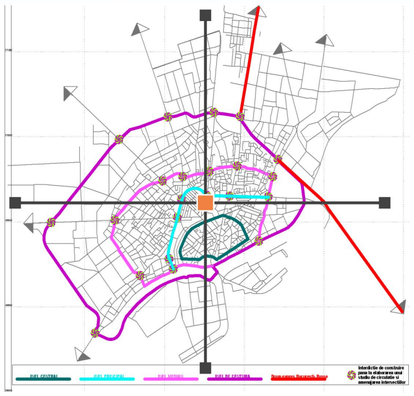
STUDIU DE CIRCULAȚIE

ÎNCADARARE ÎN PUG MUNICIPIUL GIURGIU

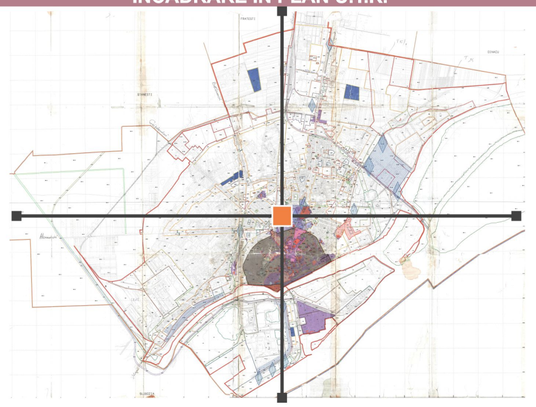
PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

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

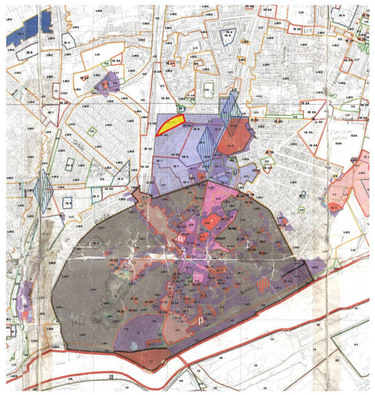
REȚEAUA INELARĂ



ÎNCADRARE ÎN PLAN U.T.R.



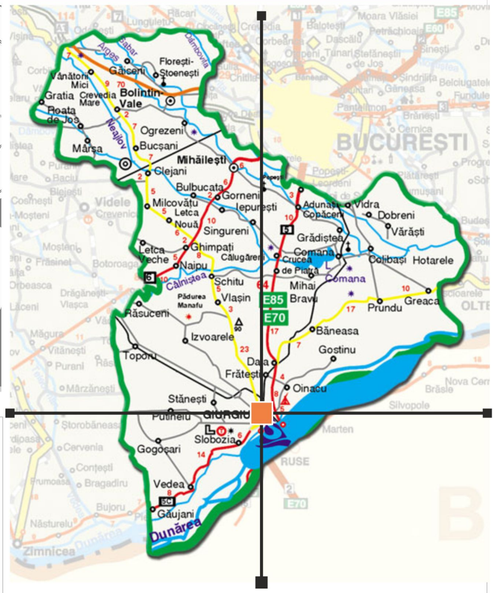
EXTRAS PLAN U.T.R.



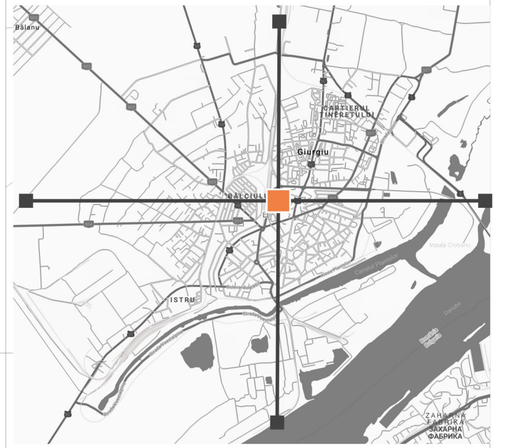
ÎNCADRARE LA NIVEL LOCAL



CONTEXT JUDEȚEAN - JUDEȚUL GIURGIU



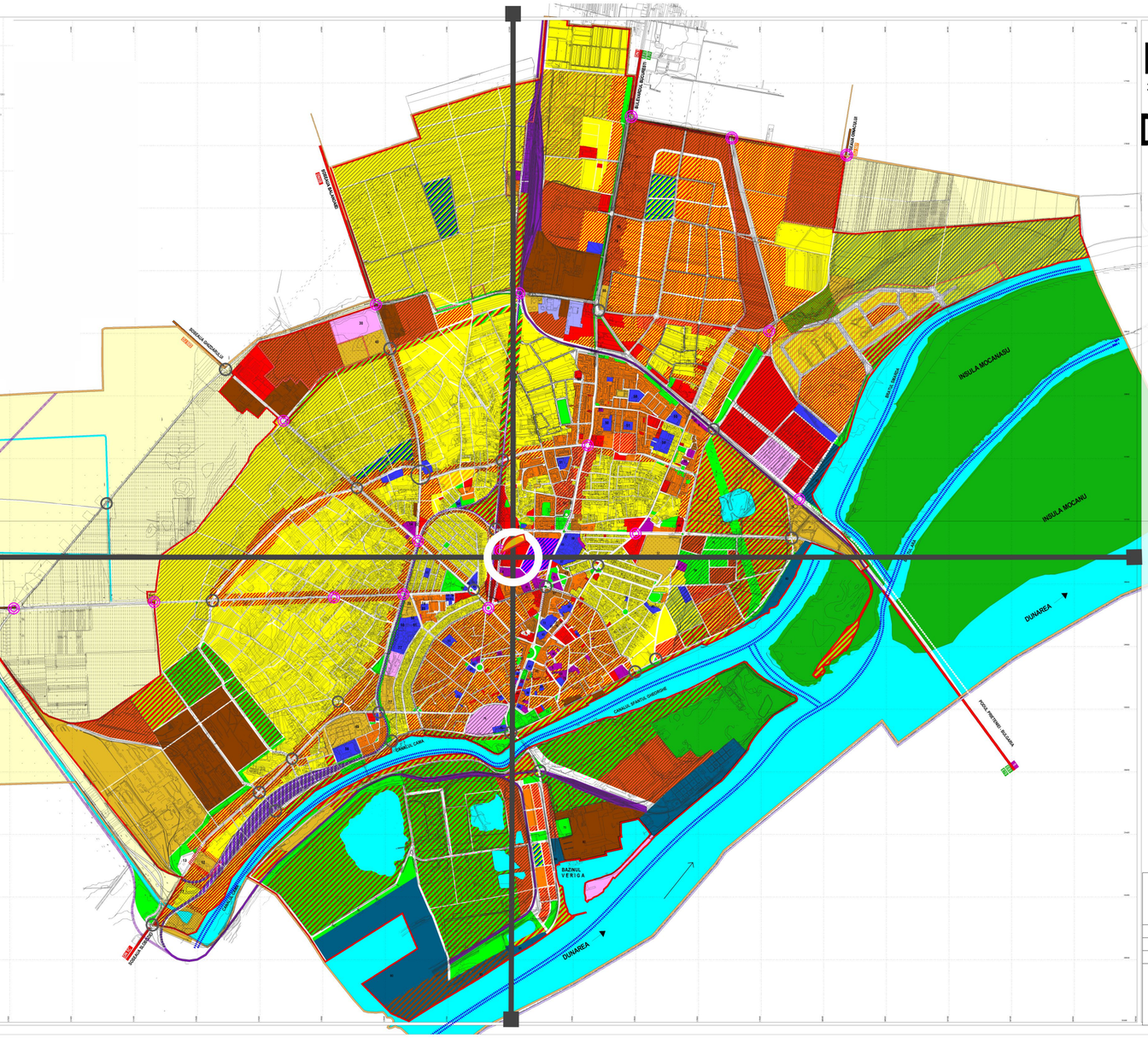
ÎNCADRARE LA NIVELUL ORAȘULUI





LISTA MONUMENTELOR ISTORICE APROBATA PRIN ORDINUL MINISTERULUI CULTURII ȘI CULTELOR PUBLICAT IN MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, NR. 2/2004

Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Datare
155.	GR-II-m-B-14733	Cetatea Giurgiu	sec.XV-XVII
156.	GR-II-m-B-14846	Ansamblul de pietre, cavalerul Sf. Gheorghe	1874
157.	GR-II-m-B-14938	Casa str. Alexandri Vasile nr.9	1850
158.	GR-II-m-B-14939	Casa str.Alexandri Vasile nr.7	1850
159.	GR-II-m-B-14940	Casa Sf.Constantin str. Alexandri Vasile nr.11	1850
160.	GR-II-m-B-14943	Casa Bubilleau str. Bubilleau Ioan nr.6	1850
161.	GR-II-m-B-14944	Casa str.Bubilleau Ioan nr.8, imobil Ioan Nicolae, prof.nr.8	1850
162.	GR-II-m-B-14945	Casa str. Bubeanca Nicolae nr.19	1850
163.	GR-II-m-B-14946	Casa Dinca Stefanescu, str. Bubeanca Nicolae nr.25	1850
164.	GR-II-m-B-14947	Casa Dinca Stefanescu, str. Bubeanca Nicolae nr.27	1850
165.	GR-II-m-B-14948	Casa Dinica Vlasiciu, str. Bubeanca Nicolae nr.54	1850
166.	GR-II-m-B-14949	Casa Stefanescu, str. Bubilei Dimitrie nr.general, nr.22	1850
167.	GR-II-m-B-14950	Casa Stefanescu, str. Bubilei Dimitrie nr.15	1850
168.	GR-II-m-B-14951	Casa Mecanescu Carmen, str. Baltei Stirbu nr.3	1850
169.	GR-II-m-B-14952	Casa Mecanescu Carmen, str. Baltei Stirbu nr.5	1850
170.	GR-II-m-B-14953	Casa cad. rudis Frecventa, str. Baltei Stirbu nr.10	1850
171.	GR-II-m-B-14954	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubilei Dimitrie nr.12	1850
172.	GR-II-m-B-14955	Ansamblul Bv.Gradini - str.Fratesu, str. Bucuresti nr.53	1850
173.	GR-II-m-B-14956	Casa, str. Calugareni nr.3	1850
174.	GR-II-m-B-14957	Casa Ivanescu Ion, str. Calugareni nr.5	1850
175.	GR-II-m-B-14958	Casa Ivanescu Ion, str. Calugareni nr.29	1850
176.	GR-II-m-B-14972	Casa, str. Cazinului, nr.1	1850
177.	GR-II-m-B-14973	Casa Ivanescu Ion, str.Cazinului nr.2, nr.Ivanescu Ion	1850
178.	GR-II-m-B-14974	Ansamblul Bv.Gradini - str.Fratesu, str. Bucuresti nr.53	1850
179.	GR-II-m-B-14976	Casa Stefanescu, str.Casa Vasile nr.16	1850
180.	GR-II-m-B-14977	Casa Stefanescu, str.Cetatii Giurgiu Dinica Constantin, nr.1	1850-1900
181.	GR-II-m-B-14978	Fotiliscul, str.Nicolai Justinian,Bv. Bubeanca Dinica Constantin, nr.2	1850-1900
182.	GR-II-m-B-14979	Tribunalul, str.Fotiliscul,Bv. Bubeanca Dinica Constantin, nr.5	1850
183.	GR-II-m-B-14980	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.7	sec.XIX
184.	GR-II-m-B-14981	Cabina de Bate, str. Dunarii 21	1850
185.	GR-II-m-B-14982	Casa Stefanescu, str.Cetatii Giurgiu nr.	1850
186.	GR-II-m-B-14983	Casa Dinica, str.cetatii GIURGIU, nr.1, Cantacuz, nr.2	1850
187.	GR-II-m-B-14984	Fotiliscul, Sediul Judecatoriei, str.Nicolai Justinian,nr.12	1850
188.	GR-II-m-B-14985	Casa Stefanescu, str.Cetatii Giurgiu nr.4	1850
189.	GR-II-m-B-14986	Scoala Comerciala, azi Institutul de Folclor, str.Dinica cel Batran, nr.24	1850
190.	GR-II-m-B-14987	Casa Stefanescu, str.Cetatii Giurgiu nr.6	1850
191.	GR-II-m-B-14988	Casa Dinica Fratfescu, str. Fratesti nr.23	1850
192.	GR-II-m-B-14989	Casa Dinica Bubeanca, str. Fiesti nr.2	1850
193.	GR-II-m-B-14990	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.11	1850
194.	GR-II-m-B-14991	Administratia Financiara, azi Tribunal, str. Fotiliscul, nr. 12	1850
195.	GR-II-m-B-14992	Institutul de Fotiliscul, str.Nicolai Justinian,nr.12	1850
196.	GR-II-m-B-14993	Casa Stefanescu, str.Cetatii Giurgiu nr.14	1850
197.	GR-II-m-B-14994	Casa, str. Mihail Kogalniceanu, nr.1	1850
198.	GR-II-m-B-14995	Casa Stefanescu, str. Mihail Kogalniceanu, nr.7	1850
199.	GR-II-m-B-14996	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.19	1850
200.	GR-II-m-B-14997	Directia Silvica, P.Fa Sf. Gheorghe	1850
201.	GR-II-m-B-14998	Scoala cu 7 cls Sf. Gheorghe	1850
202.	GR-II-m-B-14999	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.23	1850
203.	GR-II-m-B-15000	Casa Dinica, Str. Dinica cel Mare nr. 2	1850
204.	GR-II-m-B-15001	Fotiliscul, str.cetatii Dinica cel Batran, nr.25	1850
205.	GR-II-m-B-15002	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 4	1850
206.	GR-II-m-B-15003	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.27	1850
207.	GR-II-m-B-15004	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 6	1850
208.	GR-II-m-B-15005	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 8	1850
209.	GR-II-m-B-15006	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 10	1850
210.	GR-II-m-B-15007	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 12	1850
211.	GR-II-m-B-15008	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 14	1850
212.	GR-II-m-B-15009	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 16	1850
213.	GR-II-m-B-15010	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 18	1850
214.	GR-II-m-B-15011	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 20	1850
215.	GR-II-m-B-15012	Casa, str. Dinica cel Mare nr. 22	1850
216.	GR-II-m-B-15013	Casa Dinica, Str. Dinica cel Mare nr. 24	1850
217.	GR-II-m-B-15014	Casa, str. Viana Turlac nr22	1850
218.	GR-II-m-B-15015	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica nr.15	1850
219.	GR-II-m-B-15016	Casa , str. Victoriei nr.19	1850
220.	GR-II-m-B-15017	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.31	1850
221.	GR-II-m-B-15018	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.33	1850
222.	GR-II-m-B-15019	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.35	1850
223.	GR-II-m-B-15020	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.37	1850
224.	GR-II-m-B-15021	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.39	1850
225.	GR-II-m-B-15022	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.41	1850
226.	GR-II-m-B-15023	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.43	1850
227.	GR-II-m-B-15024	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.45	1850
228.	GR-II-m-B-15025	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.47	1850
229.	GR-II-m-B-15026	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.49	1850
230.	GR-II-m-B-15027	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.51	1850
231.	GR-II-m-B-15028	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.53	1850
232.	GR-II-m-B-15029	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.55	1850
233.	GR-II-m-B-15030	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.57	1850
234.	GR-II-m-B-15031	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.59	1850
235.	GR-II-m-B-15032	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.61	1850
236.	GR-II-m-B-15033	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.63	1850
237.	GR-II-m-B-15034	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.65	1850
238.	GR-II-m-B-15035	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.67	1850
239.	GR-II-m-B-15036	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.69	1850
240.	GR-II-m-B-15037	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.71	1850
241.	GR-II-m-B-15038	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.73	1850
242.	GR-II-m-B-15039	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.75	1850
243.	GR-II-m-B-15040	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.77	1850
244.	GR-II-m-B-15041	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.79	1850
245.	GR-II-m-B-15042	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.81	1850
246.	GR-II-m-B-15043	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.83	1850
247.	GR-II-m-B-15044	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.85	1850
248.	GR-II-m-B-15045	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.87	1850
249.	GR-II-m-B-15046	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.89	1850
250.	GR-II-m-B-15047	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.91	1850
251.	GR-II-m-B-15048	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.93	1850
252.	GR-II-m-B-15049	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.95	1850
253.	GR-II-m-B-15050	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.97	1850
254.	GR-II-m-B-15051	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.99	1850
255.	GR-II-m-B-15052	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.101	1850
256.	GR-II-m-B-15053	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.103	1850
257.	GR-II-m-B-15054	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.105	1850
258.	GR-II-m-B-15055	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.107	1850
259.	GR-II-m-B-15056	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.109	1850
260.	GR-II-m-B-15057	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.111	1850
261.	GR-II-m-B-15058	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.113	1850
262.	GR-II-m-B-15059	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.115	1850
263.	GR-II-m-B-15060	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.117	1850
264.	GR-II-m-B-15061	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.119	1850
265.	GR-II-m-B-15062	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.121	1850
266.	GR-II-m-B-15063	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.123	1850
267.	GR-II-m-B-15064	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.125	1850
268.	GR-II-m-B-15065	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.127	1850
269.	GR-II-m-B-15066	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.129	1850
270.	GR-II-m-B-15067	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.131	1850
271.	GR-II-m-B-15068	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.133	1850
272.	GR-II-m-B-15069	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.135	1850
273.	GR-II-m-B-15070	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.137	1850
274.	GR-II-m-B-15071	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.139	1850
275.	GR-II-m-B-15072	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.141	1850
276.	GR-II-m-B-15073	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.143	1850
277.	GR-II-m-B-15074	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.145	1850
278.	GR-II-m-B-15075	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.147	1850
279.	GR-II-m-B-15076	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.149	1850
280.	GR-II-m-B-15077	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.151	1850
281.	GR-II-m-B-15078	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.153	1850
282.	GR-II-m-B-15079	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.155	1850
283.	GR-II-m-B-15080	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.157	1850
284.	GR-II-m-B-15081	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.159	1850
285.	GR-II-m-B-15082	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.161	1850
286.	GR-II-m-B-15083	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.163	1850
287.	GR-II-m-B-15084	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.165	1850
288.	GR-II-m-B-15085	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.167	1850
289.	GR-II-m-B-15086	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.169	1850
290.	GR-II-m-B-15087	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.171	1850
291.	GR-II-m-B-15088	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.173	1850
292.	GR-II-m-B-15089	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.175	1850
293.	GR-II-m-B-15090	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.177	1850
294.	GR-II-m-B-15091	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.179	1850
295.	GR-II-m-B-15092	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.181	1850
296.	GR-II-m-B-15093	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.183	1850
297.	GR-II-m-B-15094	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.185	1850
298.	GR-II-m-B-15095	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.187	1850
299.	GR-II-m-B-15096	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.189	1850
300.	GR-II-m-B-15097	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.191	1850
301.	GR-II-m-B-15098	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.193	1850
302.	GR-II-m-B-15099	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.195	1850
303.	GR-II-m-B-15100	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.197	1850
304.	GR-II-m-B-15101	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.199	1850
305.	GR-II-m-B-15102	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.201	1850
306.	GR-II-m-B-15103	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.203	1850
307.	GR-II-m-B-15104	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.205	1850
308.	GR-II-m-B-15105	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.207	1850
309.	GR-II-m-B-15106	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.209	1850
310.	GR-II-m-B-15107	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.211	1850
311.	GR-II-m-B-15108	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.213	1850
312.	GR-II-m-B-15109	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.215	1850
313.	GR-II-m-B-15110	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.217	1850
314.	GR-II-m-B-15111	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.219	1850
315.	GR-II-m-B-15112	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.221	1850
316.	GR-II-m-B-15113	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.223	1850
317.	GR-II-m-B-15114	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.225	1850
318.	GR-II-m-B-15115	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.227	1850
319.	GR-II-m-B-15116	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.229	1850
320.	GR-II-m-B-15117	Casa Stefanescu Ioan, str.Bubeanca Dinica Constantin, nr.231	1850
321.	GR-II-m-B-15118	Statuia "Apollo Battrekos", str. Fotiliscul colt cu str. Calugareni	sec.XIX
322.	GR-II-m-B-15119	Statuia "Apollo Battrekos", str. Fotiliscul colt cu str. Calugareni	sec.XIX



PUG PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL GIURGIU

3. ZONIFICARI FUNCTIONALE
CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE

N

LEGENDA 1:10 000

LIMITE
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERITORIALE DE BAZA
- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
- LIMITA TERITORIULUI NATIONAL
- LIMITA ZONEI LIBERE
- LIMITA ZONA CENTRU ISTORIC
- LIMITA ZONA CENTRU ADMINISTRATIV

ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE INALTE (P+4,P+10)
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE MEDII (P+2,P+3)
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P,P+1,P+2)
- ZONA INSTITUTII ADMINISTRATIVE
- ZONE COMERT - SERVICII
- ZONA HOTELURI SI MOTELURI
- ZONA UNITATI DE INVATAMANT SI CULTURALE
- ZONA SPITALEASCA SI ASISTENTA SOCIALA
- ZONA TEHNICO AGRICOLA IN EXTRAVILAN
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA SPATII VERZI PROTECTIE / AGREMENT / SPORT
- TERENURI FORESTIERE
- STRAZI EXISTENTE
- STRAZI PROPUSE
- ZONA TRANSPORT RUTIER SERVICII AUTO
- ZONA TRANSPORT FEROVIAR SERVICII AUTO
- ZONA TRANSPORTURI NAVALE SERVICII AUTO
- VOLUME DE APA

ZONE MIXTE DE DEZVOLTARE
- ZONA INSTITUTII CULTURALE SI DE CULT EXISTENTE
- ZONA DE ECOLOGIZARE / ZONA INDUSTRIALA
- ZONA MIXTA INSTITUTII ADMINISTRATIVE - HOTELURI / EDUCATIE
- ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE / COMERT / SERVICII
- ZONA MIXTA COMERT - SERVICII / LOISIR
- ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
- ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE CU GRAD SPORIT DE CONFORT
- ZONA MIXTA LOCUINTE individuale/ SERVICII COMERT/ SPATIU VERDE AMENAJAT
- ZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE / COMERT / SERVICII
- ZONA MIXTA LOCUINTE / COMERT / SERVICII
- ZONA MIXTA INDUSTRIE/ DEPOZITARE/ SERVICII COMERT
- ZONA MIXTA LOCUINTE / HOTELURI SOCIALE/ SPATIU VERDE AMENAJAT

REGLEMENTARI
- ZONA DE DEZVOLTARE VIITOARE
- INTERDICTIE TROTUARE DE CONSTRUIRE PANA LA REZOLVAREA TRAVERSARII DE CATRE CAI DE COMUNICATIE
- INTERDICTIE TROTUARE DE CONSTRUIRE PANA LA REZOLVAREA TRAVERSARII DE CATRE CAI DE COMUNICATIE A ZONEI
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- INTERDICTIE TROTUARE DE CONSTRUIRE PENTRU PROTECTIA CAILOR DE COMUNICATIE CIRCULATIE
- ZONA DE PLANTARE PE CARIILE DE TRANSCARE CIRCULATIE
- TRAMA C.F. EXISTENT DE DE MUTAT
- C.F. INDUSTRIAL PROPUS PENTRU DEZAFECTARE
- TRAMA C.F. PROPUS
- GIRATORIU PROPUS
- INTERSECTII CE NECESITA AMENAJARE

ZONE DE PROTECTIE / RESTRICITIE / INTERDICTIE
- ZONA PROTEJATA CU VALOARE ISTORICA

NOTA: SUPRAFETELE CUPRINSE IN ZONELE MIXTE SUNT DETINUTE PREPONDERENT DE LOCUINTE, SERVICII SI PLANTATII, CONFORM PREVEDERILOR REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT ZONEI RESPECTIVE. PENTRU FIECARE ZONA MIXTA SUNT PREVAZUTE PROCENTE DIFERITE DE REPARTITIE A FUNCTIUNILOR.

BILANTUL TERITORIAL - EXISTENT / PROPUS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1	2	3	4	5
ZONA LOCUINTE	164,07	37,11	674,68	26,00
LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1/2E P,P+1E			176,74	26,20
LOCUINTE INDIVIDUALE P,1E,2E,3E			13,11	0,48
LOCUINTE INDIVIDUALE P,P+1E,P+2E			484,83	0,23
ZONA LOCUINTE MIXTE			1,51	0,13
LOCUINTE INDIVIDUALE MIC - COMERT, SERVICII, ART.			13,11	0,48
LOCUINTE INDIVIDUALE MIC - COMERT, SERVICII, ART. - HOTELURI P+1			63,99	2,32
LOCUINTE INDIVIDUALE MIC - COMERT, SERVICII, ART.			48,97	2,19
LOCUINTE INDIVIDUALE MIC - COMERT, SERVICII, ART.			13,11	0,48
LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE P+2,P+3			63,97	2,32
LOCUINTE INDIVIDUALE MIC - COMERT, SERVICII, ART. SPATII VERDE AM.			181,97	17,66
ZONA INSTITUTII ADMINISTRATIVE	165,48	3,80	165,48	6,41
ZONA UNITATI DE INVATAMANT SI CULTURALE (scoala,cabinet,camin,gradinita)			165,48	6,41
ZONA SPITALEASCA SI DE ASISTENTA SOCIALA	406,00	11,47	1082,77	3,97
SPITALE, DISPENSARE			135,54	6,41
DISPENSAR, DISPENSAR VET., COMERT, SERVICII VET.			108,83	6,20
CAMIN PENTRU PERSOANE VARSTNICE			135,54	6,41
INSTITUTII SI SEDIUL DE INTERES PUBLIC	135,55	3,10	135,55	6,41
INSTITUTII ADMINISTRATIVE			13,48	6,20
SEDIU AGENTIA			13,72	1,55
ZONA DE COMUNICATII	340,40	14,72	340,40	13,73
CAI FERATE			1017,17	1,55
TRAMVAIE			48,97	1,55
METROU			48,97	3,26
SPATII VERZI	204,90	9,88	204,90	1,45
SPATII AMENAJATE ALINIAMENT			204,90	1,45
TERENURI FORESTIERE			48,98	1,45
ECOLOGIZARE,COMERCIALA	100,92	4,72	100,92	4,71
RESTRICTII SPECIALE	49,11	1,95	49,11	6,63
TERENURI NEAMENAJATE IN CONSTRUCTII - FUNCTIUNI	1,00	0,04	8,00	0,32
TOTAL	2535,14	100,00	3215,00	100,00

S.C. MINA-M-COM S.R.L. J40/20209/1992	BENEFICIAR: MUNICIPIUL GIURGIU
S.C. CRISAN & CRISAN ARCHITECTURE, URBAN PLANNING & DESIGN S.R.L. J40/4185/01.07.1998	PROIECT: PLAN URBANISTIC GENERAL
DIRECTOR: Arh. Valer Crisan	PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE
SEF PROIECT: Arh. Elena Maican	
PROIECTAT: Urb.Taga Lucia	
DESENAT: Urb. Augustina Fusenea; Urb. Georgiana Vaicu; Urb. Radu Andreescu; Stud. Urb. Roxana Turcu; Urb. Valer Crisan	

PROIECT	FAZA	SCARA	DATA	PLANSA	
1152/ BU 366	PUG	1 : 10 000	NOI 2009	03	M com

Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

STUDIU DE CIRCULAȚIE
PUZ - BD. BUCUREȘTI NR. 57, MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE

Coordonat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

Proiectat
urb. Cristina-Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU

Proiect nr. 21/2021 | Data ianuarie 2022

Urbanism | Faza Studiu de circulație

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU

Scara -

Nr. planșă 01

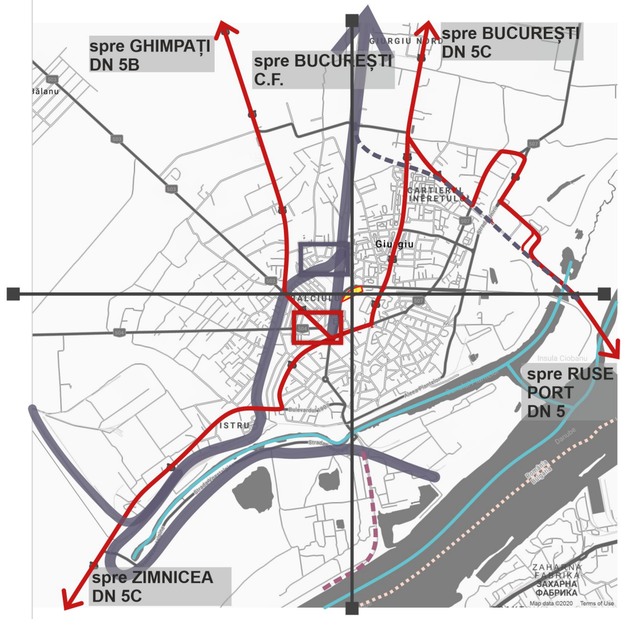
STUDIU DE CIRCULAȚIE

REȚEAUA DE TRANSPORT ÎN COMUNANALIZĂ LA NIVELUL ORASULUI

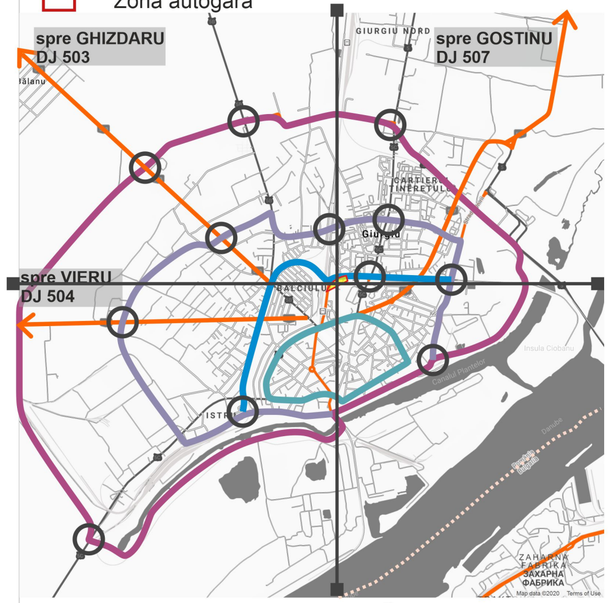
PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

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

ANALIZĂ LA NIVELUL ORAȘULUI



- Zonă destinată P.U.Z.
- Granița României cu Bulgaria
- Drumuri naționale
- Căi navigabile
- Cale ferată
- Zonă gară
- Zonă autogară



- Zonă destinată P.U.Z.
- Granița României cu Bulgaria
- Drumuri județene
- Inel central
- Inel principal
- Inel mediu
- Drum de centură
- Interdicție de construire până la realizarea unui studiu de circulație și amenajarea intersecțiilor

REȚEAUA DE TRANSPORT ÎN COMUN



TRASEUL 1 - dus/întors - Kaufland - Spital - Vel Pitar -Poliția de Frontieră

Principalele stații aflate pe parcursul traseului



TRASEUL 2 - dus/întors - CET - Primărie - Piață - - Comat

Principalele stații aflate pe parcursul traseului



TRASEUL 3 - dus/întors - 4 Pietre - Kaufland - - Primărie - Piață - Autogară - Eroilor -Policlinică -str. Popa Florea

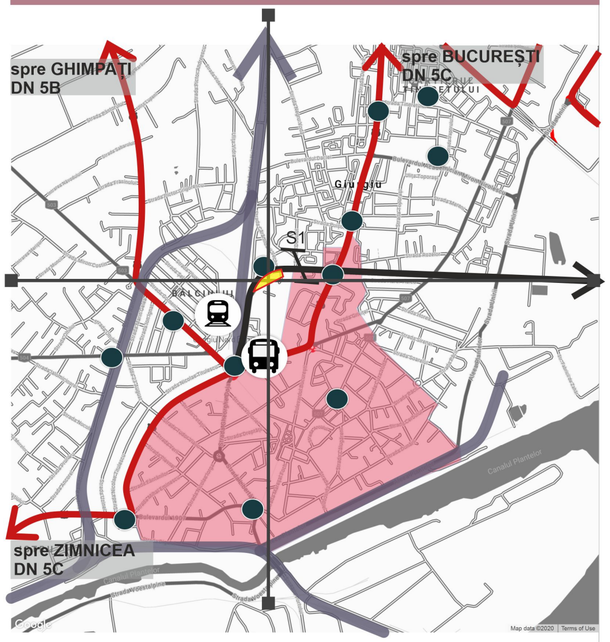
Principalele stații aflate pe parcursul traseului



TRASEUL 4 - dus/întors - Penitenciar - Parcul Elevilor - Autogară - Primărie - Romarta - Piață - Spital - LIDL

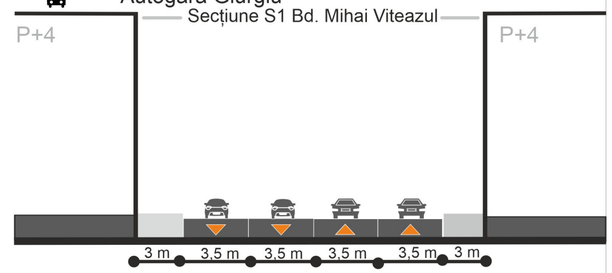
Principalele stații aflate pe parcursul traseului

ANALIZĂ LA NIVEL LOCAL



- Zonă destinată P.U.Z.
- Drumuri naționale
- Bulevardul Mihai Viteazul
- Cale ferată
- Stație transport în comun
- Giurgiu Nord
- Autogara Giurgiu
- Zona centrală

Secțiune S1 Bd. Mihai Viteazul



Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

STUDIU DE CIRCULAȚIE
PUZ - BD. BUCUREȘTI NR. 57, MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE
Coordonat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU
Proiectat
urb. Cristina-Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU

Proiect nr.	Data
21/2021	ianuarie 2022

Urbanism | Faza Studiu de circulație

REȚEAUA DE TRANSPORT ÎN COMUN
ANALIZĂ LA NIVELUL ORAȘULUI

Scara	-
Nr. planșă	02

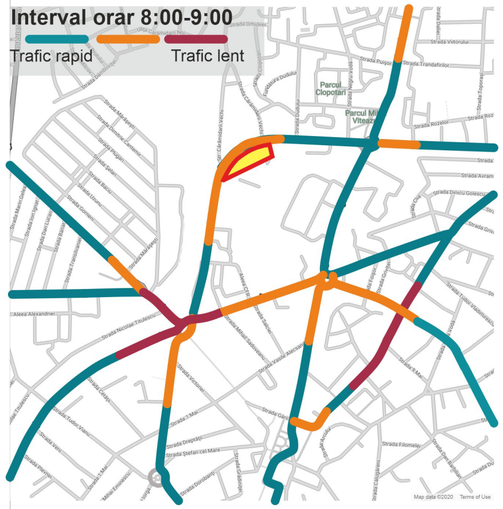
STUDIU DE CIRCULAȚIE

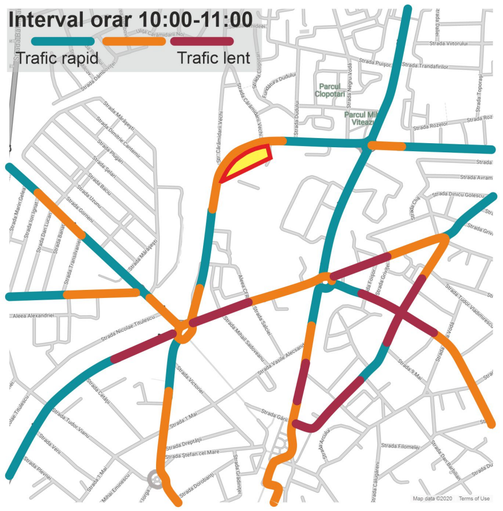
INTENSITATEA TRAFICULUI

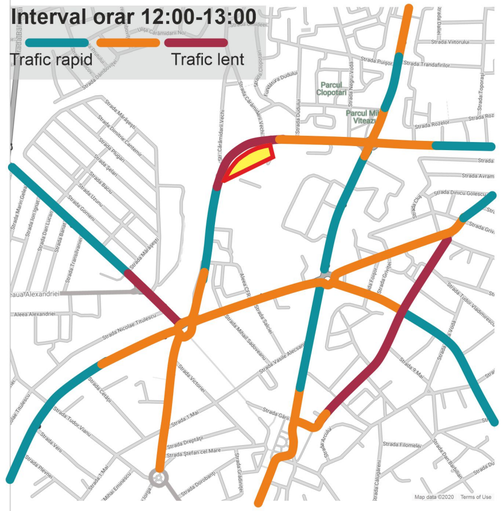
PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

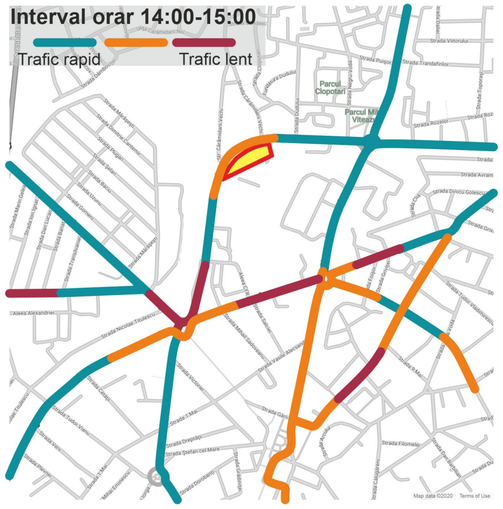
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE:Comerț,birouri, alimentație publică, showroom și servicii

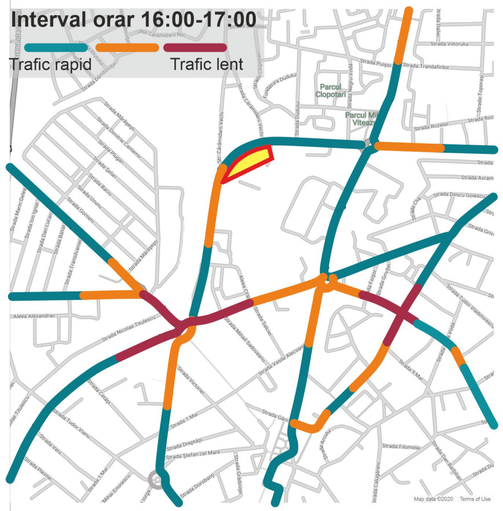
ÎN TIMPUL SĂPTĂMÂNII

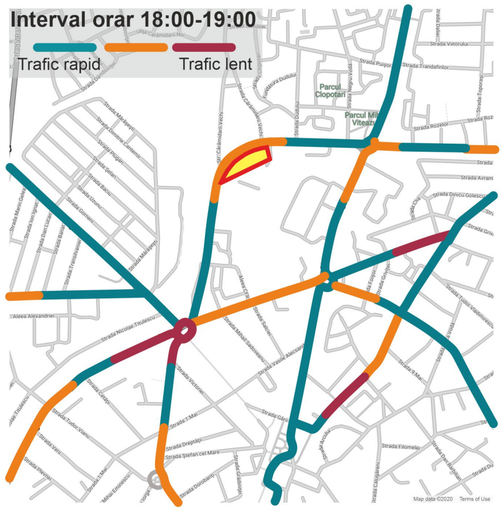




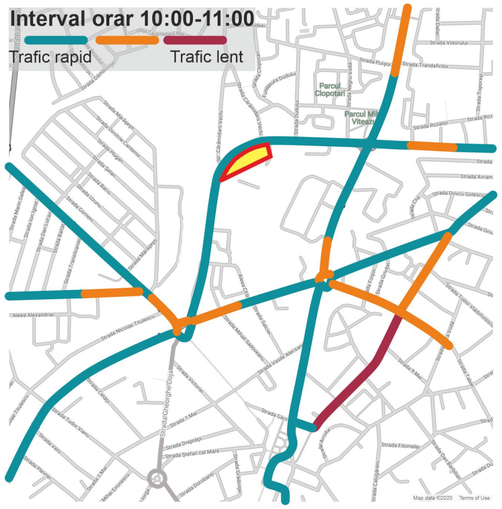


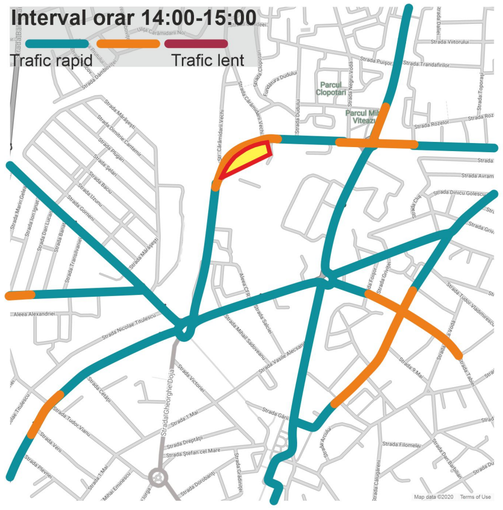


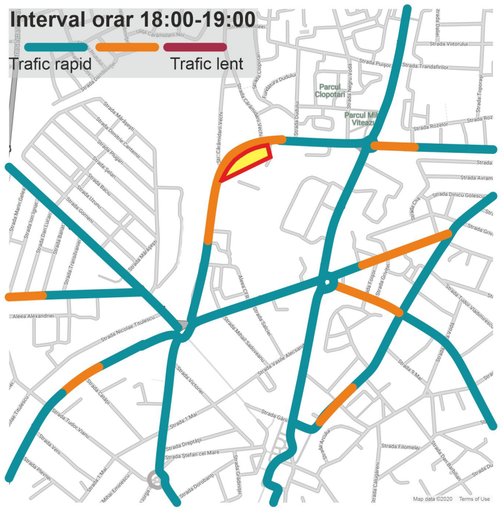




WEEKEND







ZONE CU AGLOMERARE DE TRAFIC PE PARCURSUL ZILEI



Zona destinată P.U.Z.

Trafic rapid

Trafic mediu în orele de vârf
(8:00-10:00 , 16:-18:00)

Trafic intens în orele de vârf
(8:00-10:00 , 16:00-18:00)

Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

STUDIU DE CIRCULAȚIE
PUZ - BD. BUCUREȘTI NR. 57, MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE

Coordonat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

Proiectat
urb. Cristina-Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU

Proiect nr. 21/2021
Data ianuarie 2022

Urbanism | Faza Studiu de circulație

INTENSITATEA TRAFICULUI

Scara -

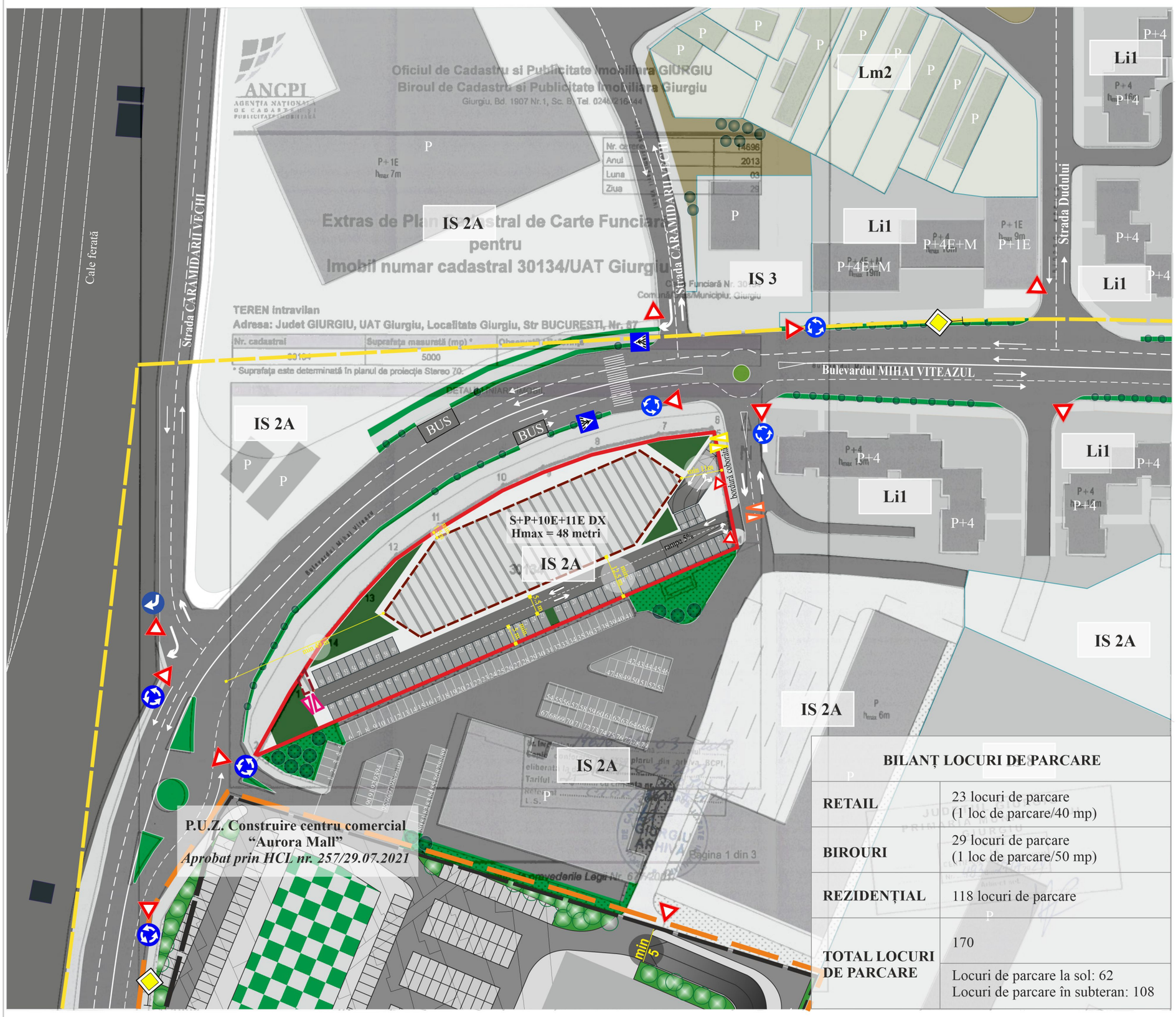
Nr. planșă 03

STUDIU DE CIRCULAȚIE

REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII, sc. 1 / 1000

PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

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





LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z.
- Limite loturi
- Limită documentații de urbanism aprobate
- Limita zonei **C1A** - zona centrului nou conturat al orașului, încluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulații feroviare (C.F.R.)
- Circulații pietonale
- Parcări supraterane
- BUS — Stație de autobuz

EXISTENT
- Locuire individuală
- Locuire colectivă
- Comerț și servicii
- Funcțiuni speciale
- Servicii C.F.R.
- Culte, cultură
- Teren viran
- Spații plantate
- Arbori existenți

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LIMITE
- Limită edificabil conf. PUG municipiul Giurgiu

ACCESURI
- Acces carosabil subteran
- Acces carosabil parcare supraterană
- Acces pietonal parcare subterană

CIRCULAȚII
- Circulații pietonale propuse
- Circulații carosabile propuse
- Parcaje la sol propuse

FUNCȚIUNI
- Zonă mixtă - locuire colectivă, servicii
- Spații verzi propuse

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

BILANȚ DE SUPRAFEȚE

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 5 000 mp

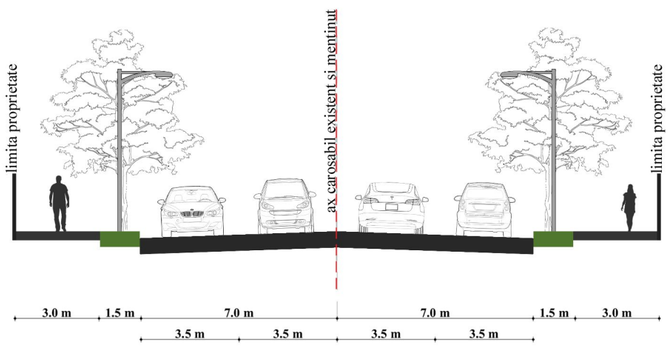
	CONFORM PUG		PROPUNERE PUZ	
	mp	%	mp	%
ZONĂ/ Subzonă UTR	IS 2a		IS 2a	
Suprafață CONSTRUITĂ	3 000	60%	2 250	45%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	20 000		20 000	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			1 000	20%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE/ PARCAJE LA SOL			1 750	35%
P.O.T.		60%		45%
C.U.T.		4,00		4,00
H maxim	20 m		48 m	

SUBZONE P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU

IS 2A	Subzona Comerț - Servicii POT maxim = 60%, CUT maxim = 4 H maxim = 7-20 m
IS 8	Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală POT maxim = 60 %, CUT maxim = 4
IS 3	H maxim = 7-33 m
Li1	Subzona activităților legate de culte Subzona locuințelor colective cu înălțime medie în ansambluri rezidențiale POT maxim = 30%, CUT maxim = 1,5
Lm2	H maxim = 16 m Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite POT maxim = 35 %, CUT maxim = 1 H maxim = 10 m

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI
pentru terenul de a general P.U.Z.
pentru funcțiunea de ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII
POT maxim = 45 %
CUT maxim = 4,0 mp ADC / mp teren

Profil existent Bulevardul Mihai Viteazul
Conform P.U.G. Giurgiu
Scara 1/200



Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. BUCUREȘTI NR. 57,
MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE

Coordonat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

Proiectat
urb. Cristina-Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU

Proiect nr. 21/2021 — Data ianuarie 2022

Urbanism | Faza Studiu de circulație

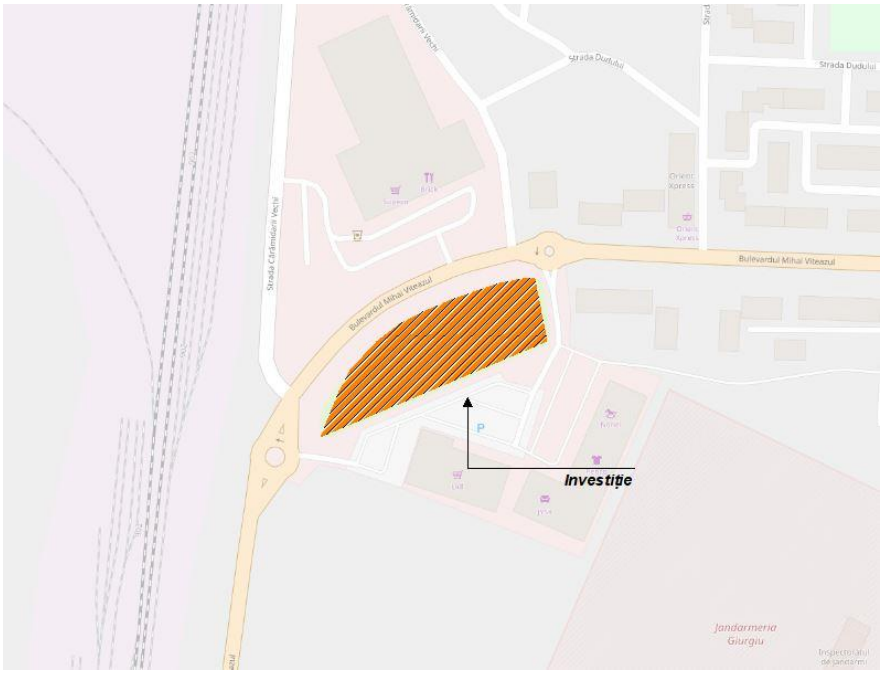
REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII

Scara -

Nr. planșă 04

Beneficiar:	**S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.**
	Jud. Ilfov, oraș Voluntari, Șos. București Nord, Nr. 10, Global City Business Park, Corp O11, Et. 9
Titlu lucrare:	**PLAN URBANISTIC ZONAL. CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERȚ, BIROURI, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SHOWROOM ȘI SERVICII**
Amplasament:	Jud. Giurgiu, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 57

Studiu de Trafic



Sursa imagine: OpenStreetMap.org

Proiectant:	S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.
Proiectant de specialitate:	S.C. Interactive Transport Planning S.R.L.
Data:	14/02/2022

Interactive Transport Planning S.R.L.
Str. Neamului nr.1A, bloc C1, ap. 4, Bragadiru, Ilfov, tel 0726.196.752
Nr. de înregistrare la R.C. J23/1918/2015, cod fiscal RO33896790, e-mail: office@transportplanning.ro

Studiu de Trafic

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL. CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Jud. Giurgiu, Bd. Mihai Viteazul, Nr. 57

Listă de semnături:

Elaborat de: ing. Romeo Ene

geogr. Teodor Cojocaru

ec. Sorin Constantin



Livrabil:

Revizie	Informații despre livrabil	Data
1	Versiune preliminară pentru comentariile Clientului	14.02.2022

Disclaimer:

Acest document a fost elaborat de Interactive Transport Planning SRL pentru a fi utilizat numai de către Client, conform principiilor de consultanță general acceptate, a bugetului și a termenilor de referință în legătură cu care s-a ajuns la un acord între Interactive Transport Planning SRL și Client. Orice informație furnizată de părți terțe la care se face referire aici nu a fost controlată sau verificată de către Interactive Transport Planning SRL, cu excepția situațiilor în care acest lucru este menționat clar în cadrul documentului. Nicio terță parte nu poate face referire la acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Interactive Transport Planning SRL. Copierea sau folosirea informațiilor incluse în acest raport în oricare alte scopuri decât cele prevăzute în Contract se pedepsește conform legilor internaționale în vigoare.

Cuprins

1 Introducere 1
1.1 Descrierea investiției 1
1.2 Localizarea investiției 1
1.3 Abordarea studiului 2
1.4 Acte normative luate în considerație la elaborarea studiului 2
2 Situația existentă 4
2.1 Accesul rutier 4
2.2 Accesul pietonal – transport public 5
2.3 Colectarea datelor de trafic 5
3 Identificarea disfuncționalităților 12
4 5 Statistică accidente 13
5 Prognoza traficului 17
5.1 Scenariul de evoluție a traficului 17
5.1.1 Contextul socio-economic și demografic 17
5.2 Planul de amenajare a accesului și a căilor de circulație interioare 21
5.3 Calculul traficului generat de investiție 22
5.4 Influența proiectelor de perspectivă 23
6 Impactul traficului generat de investiție asupra circulației actuale și viitoare 24
6.1 Capacitatea de circulație a arterelor urbane (anul de bază) 24
6.1.1 Condițiile viitoare de circulație în ipoteza "fără investiție" 27
6.1.2 Condițiile viitoare de circulație în ipoteza „cu investiție" 28
6.2 Analiza de capacitate a intersecțiilor (microsimulare) 29
6.2.1 Nivelul de Serviciu actual, anul de bază, 2021 (situația "fără investiție") 31
6.2.2 Nivelul de Serviciu, anul 2023 (situația "fără investiție") 32
6.2.3 Nivelul de Serviciu la orizontul de perspectivă, 2033, în situația "fără investiție" 32
6.2.4 Nivelul de Serviciu, anul 2023, în situația "cu investiție" 33
6.2.5 Nivelul de Serviciu la orizontul de perspectivă, 2033, în situația "cu investiție" 33
7 Concluzii 34
8 Anexe 36
8.1 Scheme trafic intersecții 36
8.2 Măsurători de circulație în secțiune – bd. Mihai Viteazul 38

Listă figuri

Figură 1-1 Plan de încadrare în zonă 1
Figură 2-1 Accesul către investiția propusă – situația din prezent 4
Figură 2-2 Localizarea obiectivului în raport cu transportul public 5
Figură 2-3 Schema de descărcare a traficului auto în trama majoră și punctele de recenzare a traficului 6
Figură 2-4 Variația orară a intensității traficului: artere urbane reprezentative (ambele direcții de mers) 8
Figură 2-5 Variația zilnică a traficului, pe categorii de vehicule 9
Figură 2-6 Variația lunară a traficului pe categorii de vehicule 10
Figură 3-1 Disfuncționalități rețea rutieră 12
Figură 4-1 Istoric accidente în perioada 2011-2019 14
Figură 4-2 Cauză principală accidente în perioada 2015-2019 15
Figură 4-3 Mod producere accidente în perioada 2015-2019 16
Figură 4-4 An, răniți grav, răniți ușor în accidente în perioada 2015-2019 16
Figură 5-1 Evoluția gradului de motorizare în România raportat la media europeană 19
Figură 5-2 Evoluția gradului de motorizare la nivelul județului Giurgiu 20
Figură 5-3 Plan de situație dezvoltare propusă 21
Figură 6-1 Modelul de microsimulare a traficului 30
Figură 6-2 Numerotare intersecții analizate 30
Figură 8-1 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – acces Lidl Est (girație 1 – provizorie) 36
Figură 8-2 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – Str. Cărămidarii Vechi (zonă girație 1 – provizorie) 36
Figură 8-3 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – Str. Cărămidarii Vechi (zonă girație 2) 37
Figură 8-4 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – acces Lidl Vest (girație 2) 37

Listă tabele

Tabel 2-1 Traficul recenzat la nivelul anului 2021 (valori MZA) 11
Tabel 2-2 Traficul recenzat la nivelul orei de vârf de dimineață (AM peak), anul 2021 11
Tabel 2-3 Traficul recenzat la nivelul orei de vârf de după amiază (PM peak), anul 2021 11
Tabel 4-1 Statistica numărului de accidente în zona analizată 13
Tabel 4-2 Cauzele principale ale producerii accidentelor în intervalul 2015-2019 14
Tabel 4-3 Modalitățile de producere a accidentelor în intervalul 2015-2019 15
Tabel 5-1 Evoluția Produsului Intern Brut (creștere reală) 17
Tabel 5-2 Situația parcului național de vehicule 18
Tabel 5-3 Situația parcului județean de vehicule 20
Tabel 5-4 Determinarea numărului de persoane și distribuția acestora pe moduri de transport 22
Tabel 5-5 Determinarea numărului de persoane și distribuția acestora pe moduri de transport 22
Tabel 6-1 Capacitatea de circulație a arterelor urbane din zona de influență a proiectului 25
Tabel 6-2 Raportul „debit de circulație / capacitate maxima de circulație", situația existentă -2021 .. 26
Tabel 6-3 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație", situația fără investiție -2023 27
Tabel 6-4 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație", situația fără investiție -2033 27
Tabel 6-5 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație", situația cu investiție -2023 28
Tabel 6-6 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație", situația cu investiție -2033 28
Tabel 6-7 Determinarea nivelului de serviciu pentru intersecțiile semaforizate / nesemaforizate 29
Tabel 7-1 Impactul investiției asupra circulației – calcul conform STAS 10144-89 34
Tabel 7-2 Impactul investiției asupra circulației 35

Glosar termeni

vet *– vehicule etalon (vehicule fizice echivalate în autoturisme)*

veh *– vehicule fizice*

veh*h *– vehicule – ore (durata totală consumată de toate vehiculele dintr-o rețea)*

veh*km *– vehicule – km (distanța totală parcursă de toate vehiculele dintr-o rețea)*

MZA *– media zilnică anuală a traficului*

NdS / LOS *– Nivel de Serviciu / Level of Service*

AM / PM *– ora de vârf de dimineață / după amiază*

PMUD *– Plan de Mobilitate Urbană Durabilă*

PUG *– Plan Urbanist General*

CO *– Monoxid de carbon*

NOx *– Oxizi de azot*

COV *– Compuși organici volatili*

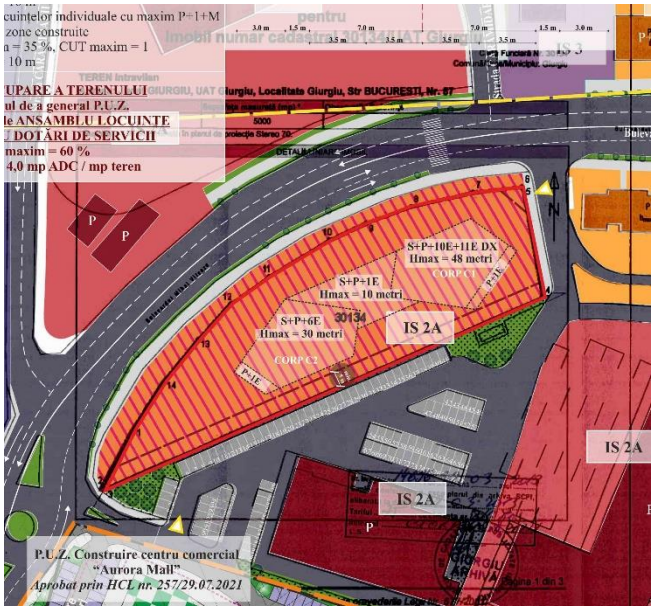
1 Introducere

1.1 Descrierea investiției

Pe terenul în suprafață de 5.000,00 mp, amplasat în zona centrală a municipiului Giurgiu, se dorește construirea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii. Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime de maxim S+P+10E+11 retras (H max=48 metri), iar parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă (parcări subterane și supraterane).

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

Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu (aprobat cu HCLM NR. 37/2011), și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021, terenul se află în unitatea teritorială de referință C1a – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, în subzona IS2A - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii, precum și în CC1- subzona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. Prin prezentul studiu se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției.



Figură 1-1 Plan de încadrare în zonă

1.2 Localizarea investiției

Investiția propusa este amplasata în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, Bd. Mihai Viteazul, nr. 57.

Terenul are un relief aproximativ plan, cu următoarele vecinătăți:

- N – bd. Mihai Viteazul
- E – acces Lidl (est)
- V – acces Lidl (vest)
- S – Lidl

1.3 Abordarea studiului

Conform cerințelor impuse prin Avizul de Oportunitate este necesară elaborarea unui „Studiu de Trafic". Astfel, pentru elaborarea prezentului studiu au fost parcurse următoarele etape:

- Consultarea PUG Giurgiu, PMUD Giurgiu, Certificat de Urbanism emis și a memoriilor aferente Proiectului propus
- Vizita pe teren și colectarea datelor de trafic
- Elaborarea scenariului de impact asupra traficului prezent și viitor
- Prezentarea concluziilor și a recomandărilor

1.4 Acte normative luate în considerație la elaborarea studiului

Studiul de trafic respecta prevederile actelor normative specifice, cum sunt:

- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea OG nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor
- Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice: M O 138/1998
- Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător: M O 138/1998
- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor: M O 138/1998
- Hotărârea nr. 28/2008 privind conținutul cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice
- Normativ pentru determinarea capacității de circulație a drumurilor publice, indicativ PD-189/2012
- Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punctul de vedere al capacității portante și al capacității de circulație, indicativ AND 584/2012
- Normativ privind organizarea și efectuarea anchetelor de circulație, origine-destinație. Pregătirea datelor de ancheta în vederea prelucrării: DD 506/2015
- Normativ privind determinarea stării tehnice a drumurilor moderne: CD 155/2001
- Normativ privind stabilirea cerințelor tehnice de calitate a drumurilor, legate de cerințele utilizatorilor: NE 021/2003
- Tehnica traficului rutier. Terminologie. STAS 4032/2-1992
- Normativ pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide (metoda analitica): PD 177-2001
- Normativ de dimensionare a structurilor rutiere rigide: NP 08/2002
- Normativul privind întreținerea și repararea drumurilor publice – indicativ: AND 554-2004
- Normativ pentru determinarea capacității de circulație a intersecțiilor la nivel și a sensurilor giratorii: AND 600-2015

Pentru dimensionarea sistemelor rutiere, traficul de calcul este exprimat, de regula, prin numărul de osii de 115KN care vor solicita rețeaua stradala.

Determinarea caracteristicilor traficului și a parametrilor de dimensionare a sistemelor rutiere s-a efectuat considerându-se, în afara documentațiilor de referință menționate anterior, și alte prescripții tehnice, cum sunt:

- Instrucțiuni AND 517/1993 – pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și rigide;
- Proiect tip MLPAT ind. T3121/86-96 Sisteme rutiere tip suple și rigide pentru străzi;
- Instrucțiuni MLPAT 1993 – lucrări de întreținere și reparație a străzilor;
- SR 7348/2002 – echivalarea vehiculelor fizice în vehicule etalon (autoturisme);

- Seria STAS nr. 10144/1, 2, 3, 4, 5, 6 – proiectarea străzilor și intersecțiilor, calculul capacității de circulație pentru străzi și intersecții;
- Catalog AND – soluția tip de ranforsare a structurilor rutiere suple și semirigide pentru sarcina de 115 KN pe osia simpla.

Pentru estimarea gradului de utilizare a capacităților de circulație a rețelei rutiere, traficul de vehicule fizice se echivalează în vehicule etalon de calcul.

Drept vehicule etalon se utilizează:

- vehiculul etalon de tip autoturism, pentru calculele de capacitate de circulație;
- osia standard de 115 KN, pentru dimensionarea structurilor rutiere și a structurilor de ranforsare;
- Pentru echivalarea traficului în vehicule etalon autoturisme (vet) se folosesc coeficienții de echivalare reglementați în AND 584-2012.

2 Situația existentă

2.1 Accesul rutier

La momentul prezent, obiectivul nu generează activități.

Accesul către obiectivul studiat se poate realiza direct din trama majoră de circulații, prin Bd. Mihai Viteazul, cu viraj de dreapta.

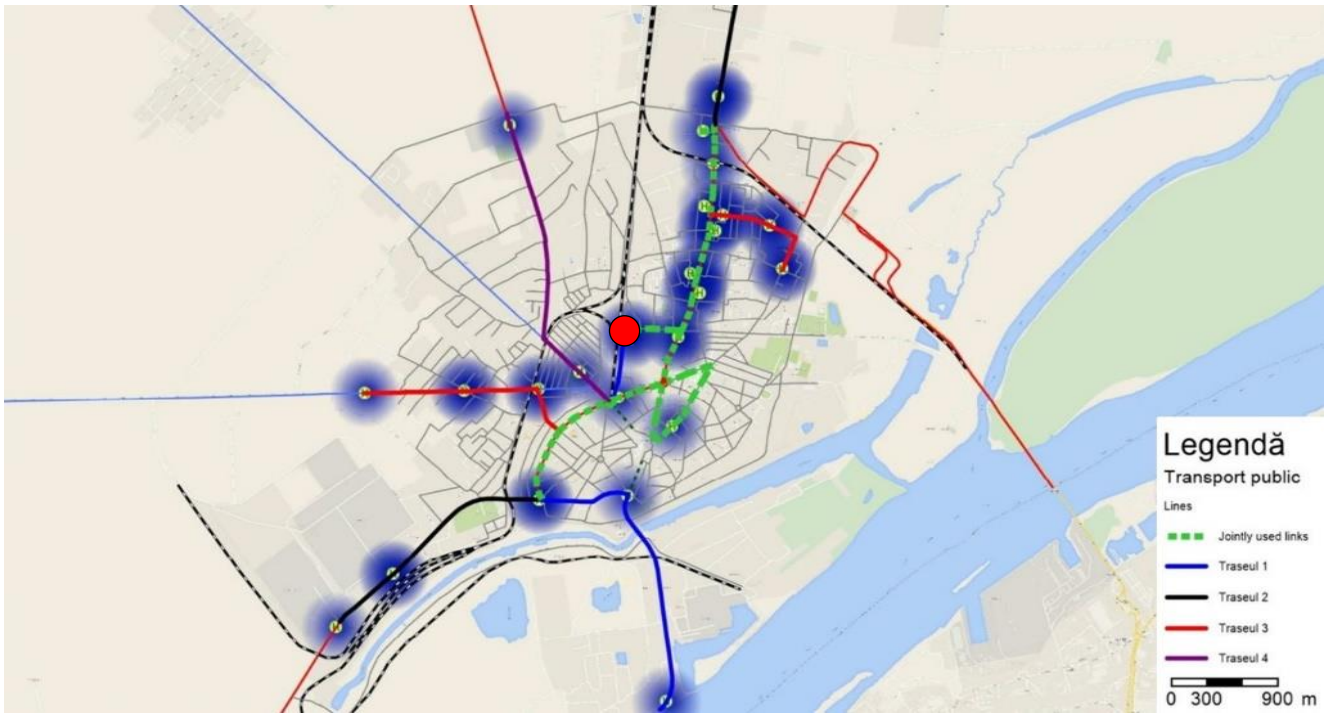


Figură 2-1 Accesul către investiția propusă – situația din prezent

2.2 Accesul pietonal – transport public

Având în vedere poziționarea centrală a obiectivului, atât accesibilitatea pietonală cât și cea a transportului public este ridicată.

Din planșa următoare se poate observa că pe o distanță de cel mult 1 minut de mers pe jos se găsește o stația stație de transport public – "Lidl".

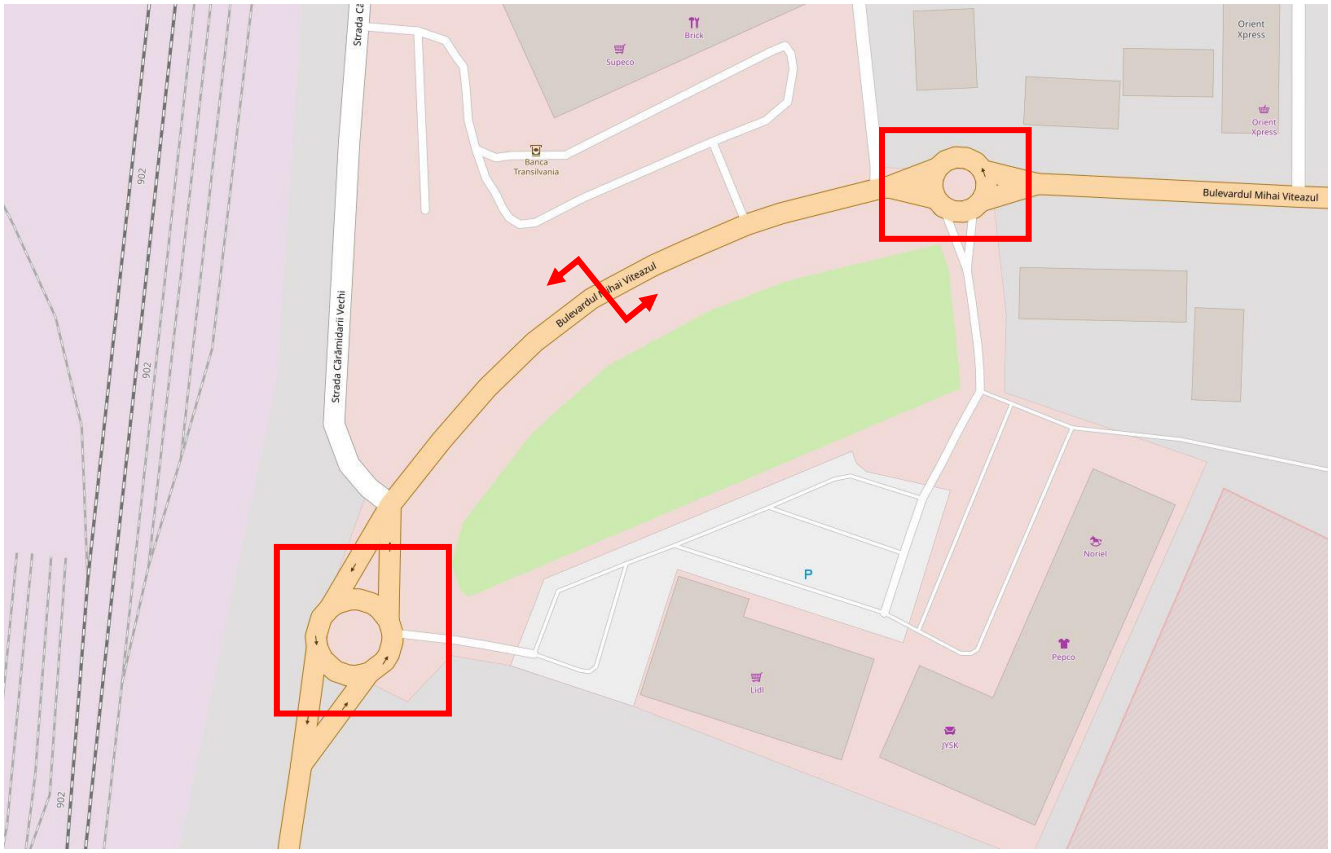


Figură 2-2 Localizarea obiectivului în raport cu transportul public

2.3 Colectarea datelor de trafic

Pentru a dispune de o imagine de ansamblu asupra traficului din zona de influență a obiectivului, se vor analiza datele de trafic rezultate cu ocazia numărătorilor de circulație efectuate de proiectant, în data de 2-3.02.2022.

Numărătorile clasificate de circulație au fost efectuate în secțiunea Bd. Mihai Viteazul și cele 2 giratii afererente acceselor Lidl, în intervalul orar 7:00-11:00, 15:00-19:00, conform schemei următoare:



Figură 2-3 Schema de descărcare a traficului auto în trama majoră și punctele de recenzare a traficului

Sursa imagine: OpenStreetMap.org

De asemenea, se vor analiza și rezultatele recensămintelor generale de circulație efectuate din 5 în 5 ani de către Centrul de Studii Tehnice Rutiere și Informatica (CESTRIN) din cadrul Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR).

Recensămintele CESTRIN se efectuează pentru cele 11 categorii de vehicule:

1. biciclete, motociclete
2. autoturisme
3. microbuze
4. autocamionete
5. autocamioane și derivate cu 2 osii
6. autocamioane și derivate cu 3 sau 4 osii
7. autovehicule articulate
8. autobuze
9. tractoare cu sau fără remorca
10. autocamioane cu 2,3 sau 4 osii cu remorca (trenuri rutiere)
11. vehicule cu tracțiune animala

Având în vedere, specificul zonei de tip urban, categoriile de trafic 6, 7, 9, 10 și 11 au o mica influenta, ele reprezentând un trafic redus, cu caracter aleator, de cele mai multe ori de scurta distanta.

Pentru scopurile analizei, categoriile de vehicule considerate vor fi:

- Vehicule ușoare (autoturisme, microbuze, furgonete)

- Vehicule ușoare de transport mărfuri (autocamioane cu 2 osii (+derivate))
- Vehicule medii de transport mărfuri (autocamioane cu 3 sau 4 osii (+derivate))
- Vehicule grele de transport mărfuri (vehicule articulate (5+ osii, TIR), trenuri rutiere)
- Autobuze, autocare

Colectarea datelor a fost efectuată cu obiectivul de a asigura compatibilitatea cu datele de trafic existente la nivelul Cestrin, cu privire la cele mai importante aspecte și condiționalități, și anume:

- Clasificarea vehiculelor, conform AND 557-2015, Anexa 1;
- Calendarul de timp pentru înregistrarea circulației rutiere, conform AND 602-2012, art. 22 (4), Tabelul 1b
- Măsuri de siguranța și securitatea muncii, conform DD 506-2015, Cap. 5

Metodologia de estimare a valorilor MZA (medii zilnice anuale) a urmărit prevederile AND 602-2012, Art. 25, după cum urmează:

Art. 25. Pe drumurile de interes local, județene, comunale și vicinale, pentru care nu se dețin date de trafic, sau pentru actualizarea traficului intre recensăminte, intensitatea medie zilnica anuala a traficului se poate determina prin efectuarea unui recensământ de scurta durata și ajustarea datelor la nivel de MZA folosind relația:

$$MZA_k = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} q_{ki} c_{kz} c_{kl} c_{ka}$$

in care:

n = numărul de zile de recensământ;

q_{ki} = intensitatea traficului pentru grupa „K" de vehicule pe durata recensământului efectuat în ziua „i";

c_{kz} = coeficient de ajustare la nivel de 24 de ore;

c_{kl} = coeficient de ajustare la nivel de MZL;

c_{ka} = coeficient de ajustare la nivel anual.

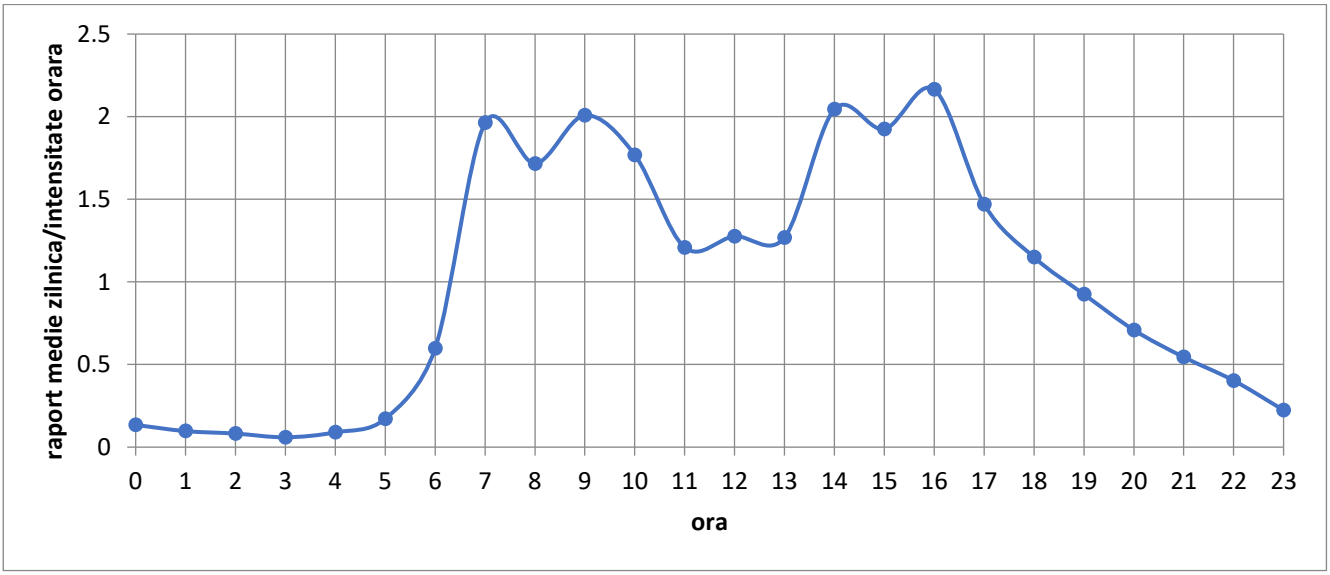
Coeficienții de ajustare se determina pe baza înregistrărilor automate sau înregistrărilor manuale (recensământ) din posturile de pe drumuri similare.

Durata zilnica a recensământului de scurta durata se adopta intre 4 și 24 ore, recomandabil de 8 ore (8-12 și 14-18), care sa includă vârfurile de trafic de dimineața și după amiaza.

Prin urmare, datele colectate vor fi prelucrate după cum urmează:

- Etapa 1. Extinderea eșantionului la valori orare de-a lungul întregii zile (24 ore), folosind distribuții orare reprezentative;
- Etapa 2. Determinarea mediilor zilnice săptămânale, pe baza variațiilor zilnice caracteristice;
- Etapa 3. Determinarea valorilor MZA (medii zilnice anuale) pentru anul de referință 2019.

Datele au ca sursă prelucrării Proiectantului asupra datelor CESTRIN precum și baza de date proprie a Proiectantului.



Figură 2-4 Variația orară a intensității traficului: artere urbane reprezentative (ambele direcții de mers)

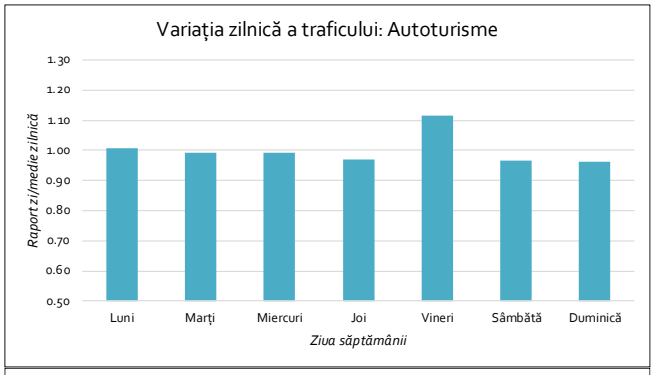
Sursa: Analiza Proiectantului asupra datelor CESTRIN și baza de date proprie

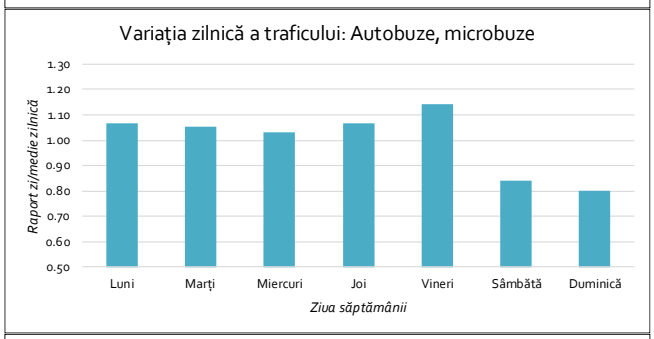
Vârful de trafic de dimineață este localizat între orele 07:00-9:00, vârful de după-amiază se situează între orele 16:00-18:00, în timp ce pentru intervalul orar 07:00-21:00 intensitatea orară a traficului este cel puțin egală cu media orară (raportul între debitul orar și media zilnica este supraunitar).

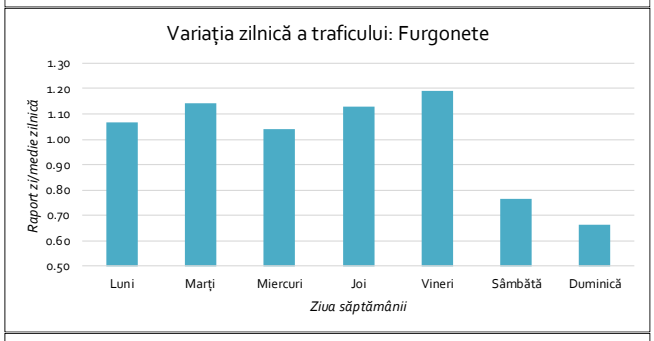
În calculele de capacitate de circulație și la determinarea nivelului de serviciu vor fi utilizate valorile intensității orare a traficului aferente intervalului orar 16:00-18:00, definit ca ora de vârf PM (vârful de trafic de după-amiază, atunci când intensitatea orară a traficului este maximă de-a lungul unei zile). Astfel, evaluarea calitativă a desfășurării traficului va fi efectuată pentru condițiile cele mai defavorabile, conform reglementărilor tehnice existente.

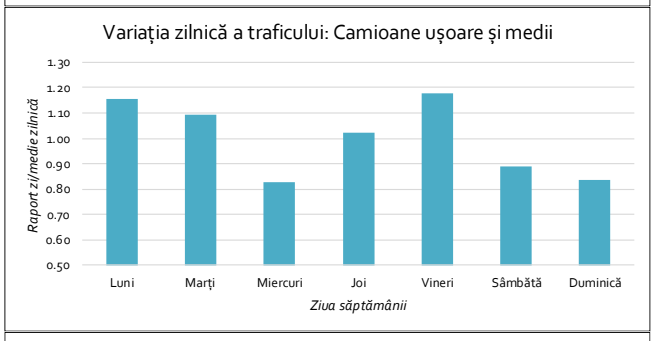
Variația zilnică a traficului (reprezentată prin rapoartele între valorile zilnice și media valorile zilnice, pentru zilele săptămânii) a fost determinată pentru zona studiată pe baza măsurătorilor automate de circulație (contori automați de trafic) administrați de CESTRIN.

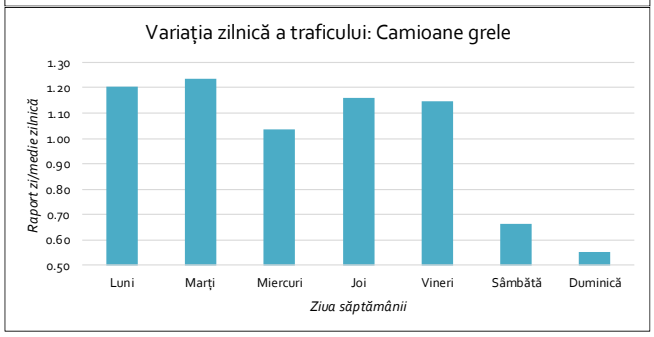
Variație zilnică a intensității traficului diferă semnificativ pe segmente ale cererii, după cum urmează:











Autoturisme: traficul zilnic este constant de-a lungul întregii săptămâni, cu excepția zilei de vineri, atunci când traficul este cu 12% mai ridicat decât media săptămânală;

Autobuze și microbuze: reprezentând mai ales transportul interurban și internațional de călători, traficul de autobuze și microbuze crește progresiv până în ziua de vineri, atunci când atinge punctul de maxim; în weekend, traficul scade la 85%-80% din media zilnică;

Furgonete: reprezintă vehiculele de transport marfă ușoare, cu masa maximă autorizată de 3,5 tone. Traficul este fluctuant, zilele de marți și vineri având valorile maxime, cu un raport de 1,15, respectiv 1,19. În weekend traficul scade semnificativ la 75% (sâmbătă), respectiv 65% (duminică);

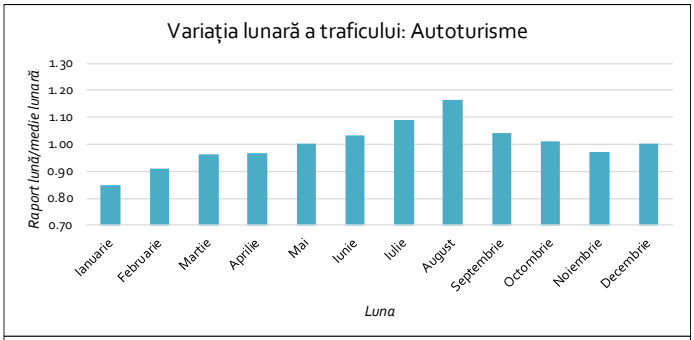
Camioane ușoare și medii: arată o variație zilnică diferită față de cea a furgonetelor. Ziua de vineri este în continuare ziua de vârf de trafic, în schimb se înregistrează un alt vârf de trafic în ziua de luni. Miercuri, intensitatea traficului este egală cu cea de duminică, la 82% din valoarea medie.

Camioane grele: acestea se desfășoară mai ales pe distanțe lungi iar intensitatea traficului este relativ constantă în timpul săptămânii (cu excepția zilei de miercuri atunci când se înregistrează o scădere până la 103% din medie). În week-end, traficul de camioane grele aproape se înjumătățește.

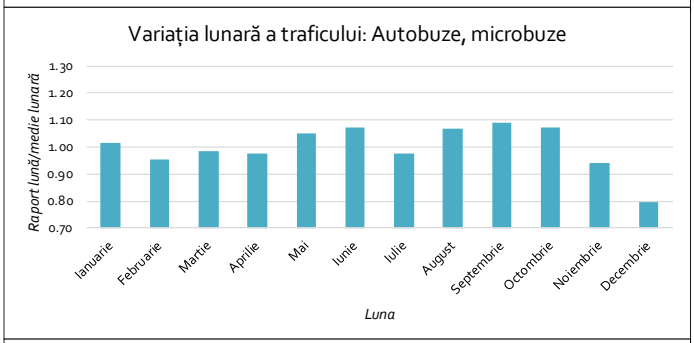
Figură 2-5 Variația zilnică a traficului, pe categorii de vehicule

Sursa: Analiza Proiectantului asupra datelor CESTRIN și baza de date proprie

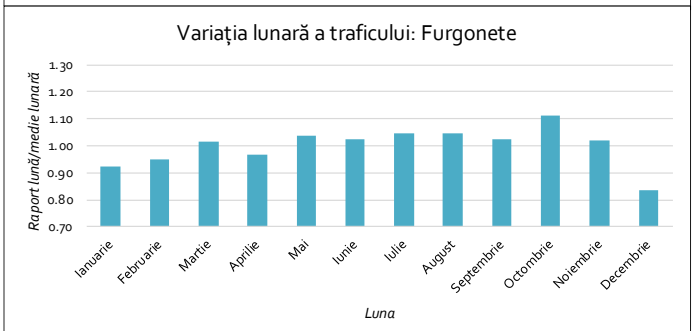
Variațiile sezoniere (lunare) ale traficului pentru autoturisme diferă semnificativ față de cererea de transport reprezentată de autobuze și camioane.



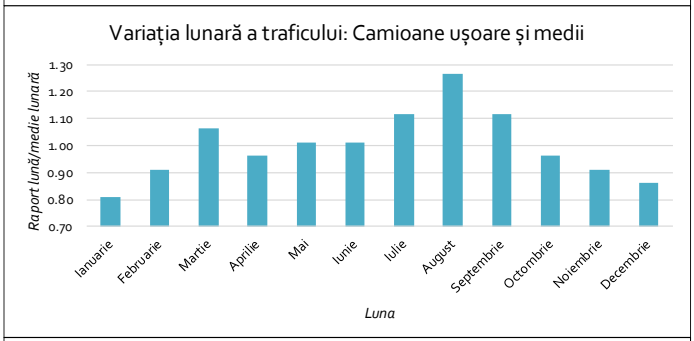
Traficul de autoturisme crește progresiv începând cu prima luna anului, ajungând la maxim în luna august, după care scade treptat până în luna noiembrie.



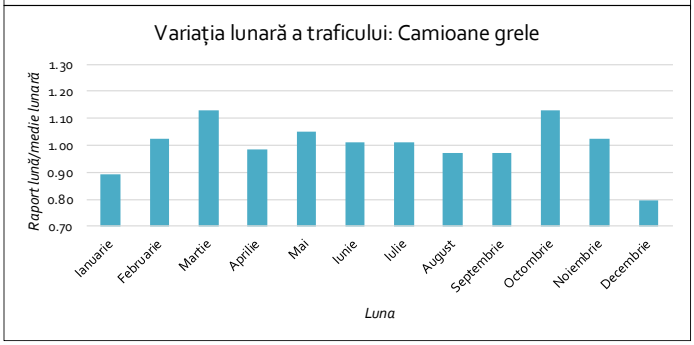
Traficul de autobuze înregistrează mici variații de la lună la lună, înregistrând minimumul în luna decembrie (80% din MZA)



Furgonete: a doua jumătate a anului prezintă valori mai mari ale traficului față de lunile ianuarie-iunie.



Camioane ușoare și medii: există un vârf de trafic în luna martie și în lunile iulie-august-septembrie, luna august ilustrând un maxim de 125% din media zilnică anuală.



Pentru camioane grele, lunile de maxim sunt martie și octombrie. Acestea coincid cu lunile în care se intensifică fluxurile de import-export, în special date de transporturile de cereale.

Figură 2-6 Variația lunară a traficului pe categorii de vehicule

Sursa: Analiza Proiectantului asupra datelor CESTRIN și baza de date proprie

Utilizând metodologia descrisă anterior, s-au obținut valori MZA și pentru debitul orar maxim, pentru secțiunea bulevardului Mihai Viteazul.

Tabel 2-1 Traficul recenzat la nivelul anului 2021 (valori MZA)

Total vehicule		Biciclete, motociclete	Vehicule usoare (autoturisme, microbuze, furgonete)	Vehicule usoare de transport marfuri (Autocamioane cu 2 osii (+derivate))	Vehicule medii de transport marfuri (Autocamioane cu 3 sau 4 osii (+derivate))	Vehicule grele de transport marfuri (Vehicule articulate (5+ osii, TIR), trenuri rutiere)	Autobuze, autocare	Total vehicule fizice	Total vehicule etalon
24	**0-23**	191	11,331	308	6	30	20	**11,886**	**12,173**

Sursa: Analiza Proiectantului

Ora de vârf a fost considerata a fi circa 8% din MZA, conform distribuțiilor orare ale traficului relevante pentru rețeaua stradală de referință, astfel se obțin valorile următoare.

Tabel 2-2 Traficul recenzat la nivelul orei de vârf de dimineață (AM peak), anul 2021

index	Interval orar	Biciclete, motociclete	Vehicule usoare (autoturisme, microbuze, furgonete)	Vehicule usoare de transport marfuri (Autocamioane cu 2 osii (+derivate))	Vehicule medii de transport marfuri (Autocamioane cu 3 sau 4 osii (+derivate))	Vehicule grele de transport marfuri (Vehicule articulate (5+ osii, TIR), trenuri rutiere)	Autobuze, autocare	Total vehicule fizice	Total vehicule etalon
8	**8-9**	13	920	14	1	2	1	**951**	**964**

Sursa: Analiza Proiectantului

Tabel 2-3 Traficul recenzat la nivelul orei de vârf de după amiază (PM peak), anul 2021

index	Interval orar	Biciclete, motociclete	Vehicule usoare (autoturisme, microbuze, furgonete)	Vehicule usoare de transport marfuri (Autocamioane cu 2 osii (+derivate))	Vehicule medii de transport marfuri (Autocamioane cu 3 sau 4 osii (+derivate))	Vehicule grele de transport marfuri (Vehicule articulate (5+ osii, TIR), trenuri rutiere)	Autobuze, autocare	Total vehicule fizice	Total vehicule etalon
17	**17-18**	13	913	23	1	2	1	**953**	**975**

Sursa: Analiza Proiectantului

Rezultatele detaliate ale numărătorilor de trafic se găsesc în Anexa 8.2.

Astfel, la nivelul unei zile medii, traficul MZA este de aproximativ 11.900 vehicule fizice (12.200 vet), valorile de trafic fiind relativ scăzute în raport cu capacitatea de circulație a bulevardului.

3 Identificarea disfuncționalităților

Disfuncționalitățile identificate pe teren, țin seamă în principal de asigurarea spațiilor necesare circulației pietonale și a celei auto, în condiții de siguranță și fără stânjenire.

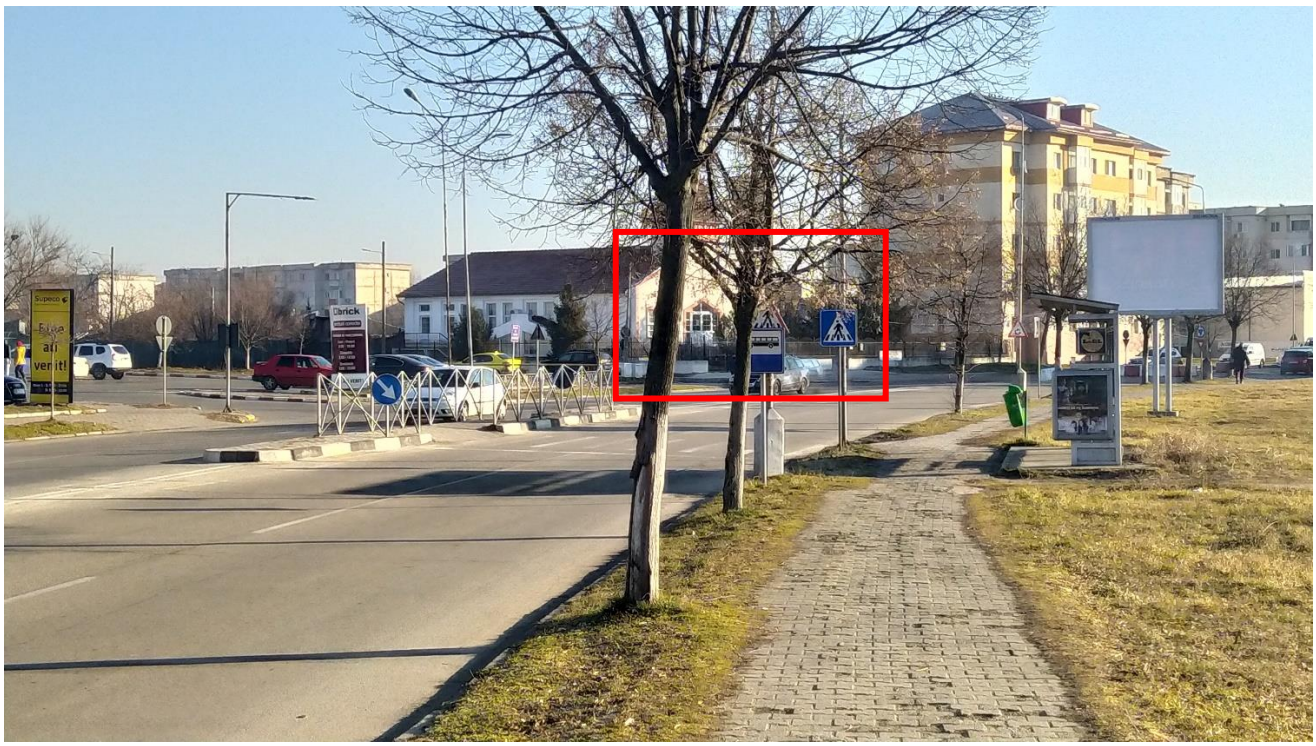
Principalele disfuncționalități regăsite în zona studiată sunt următoarele:

- Vizibilitatea slabă a indicatoarelor rutiere din zona stației de transport public (direcție mers vest-est). Vizibilitatea este obstrucționată de arborii de pe marginea carosabilului
- Lipsa alveolelor BUS pentru cele 2 stații de transport public, dar și poziționarea acestor stații în imediata vecinătatea a trecerii de pietoni
- Prezenta liniei discontinue de la intersecția Bd. Mihai Viteazul cu Str. Cărămidarii Vechi

Figură 3-1 Disfuncționalități rețea rutieră







4 5 Statistică accidente

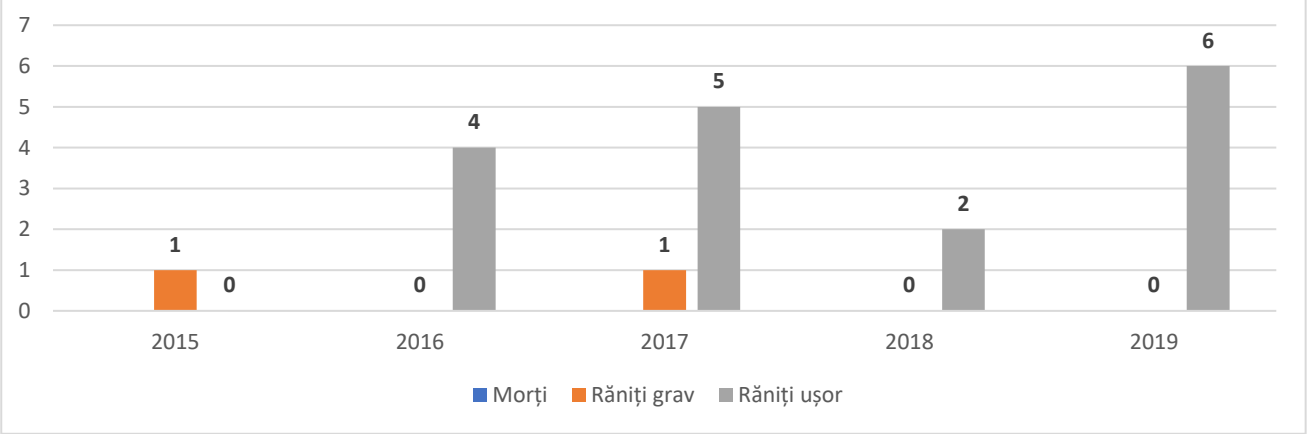
Pentru evaluarea gradului de siguranță a circulației din zona analizată, au fost analizate informațiile incluse in Baza de date a accidentelor rutiere, administrată de către Poliția Rutieră, pentru intervalul 2015-2019.

Baza de date privind accidentele rutiere arată o creștere a numărului de accidente grave înregistrate pe rețeaua stradală analizată, cu o medie de aproximativ 1 accident grav pe an, numărul de victime variind între 1 și un maxim de 6 (în anii 2014 și 2017-2019). Este de remarcat numărul important al răniților grav (2, în intervalul analizat), dar și faptul că în intervalul analizat nu s-au înregistrat decese.

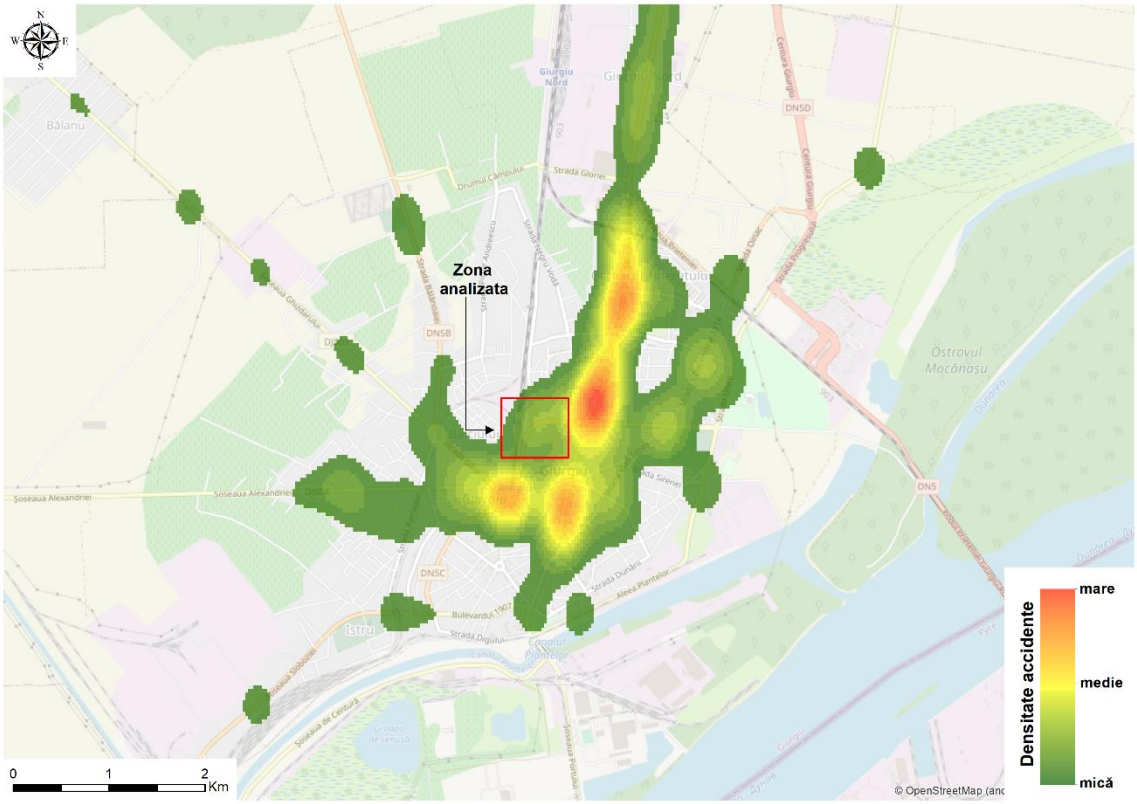
Numărul accidentelor soldate doar cu pagube materiale sunt de circa patru ori mai numeroase decât numărul accidentelor grave, conform datelor existente.

Tabel 4-1 Statistica numărului de accidente în zona analizată

An	Nr. accidente	Morți	Răniți grav	Răniți ușor	Total victime
2015	1	0	1	0	1
2016	3	0	0	4	4
2017	4	0	1	5	6
2018	2	0	0	2	2
2019	3	0	0	6	6
Total	**13**	**0**	**2**	**17**	**19**



Sursa: Analiza Consultantului, Baza de Date Națională a Accidentelor



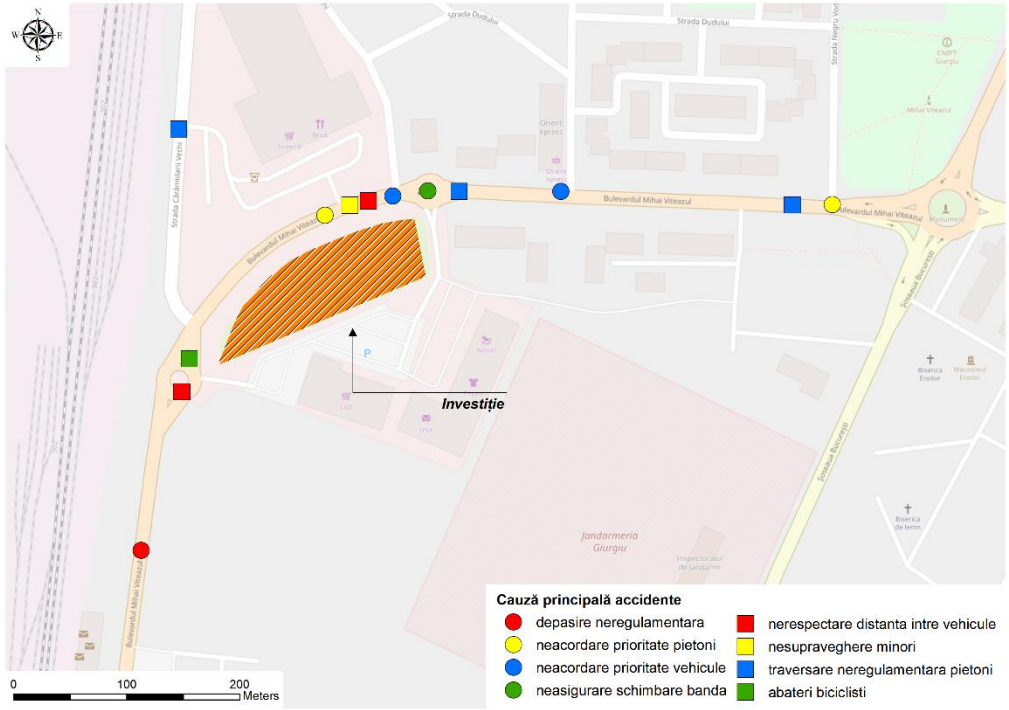
Figură 4-1 Istoric accidente în perioada 2011-2019

Sursa: Analiza Consultantului utilizând Baza de Date Națională a Accidentelor

Tabel 4-2 Cauzele principale ale producerii accidentelor în intervalul 2015-2019

Cauza principala	Nr	%
abateri biciclisti	1	7.69
depasire neregulamentara	1	7.69
neacordare prioritate pietoni	2	15.38
neacordare prioritate vehicule	2	15.38
neasigurare schimbare banda	1	7.69
nerespectare distanta intre vehicule	2	15.38
nesupraveghere minori	1	7.69
traversare neregulamentara pietoni	3	23.08

Sursa: Analiza Consultantului utilizând Baza de Date Națională a Accidentelor



Figură 4-2 Cauză principală accidente în perioada 2015-2019

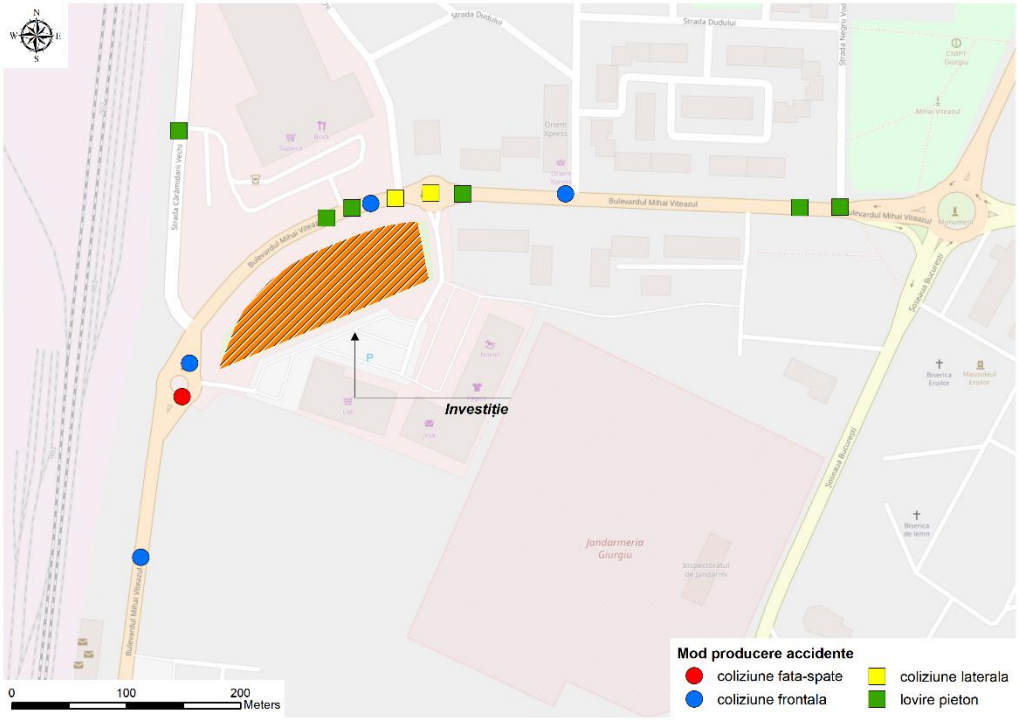
Sursa: Analiza Consultantului utilizând Baza de Date Națională a Accidentelor

Cauza principală a producerii accidentelor sunt traversare neregulamentara pietoni (23,08%), urmată de neacordare prioritate pietoni (15,38%), neacordare prioritate vehicule (15,38%) și nerespectare distanta intre vehicule (15,38%).

Tabel 4-3 Modalitățile de producere a accidentelor în intervalul 2015-2019

Mod producere	Nr	%
coliziune fata-spate	1	7.69
coliziune frontala	4	30.77
lovire pieton	6	46.15
coliziune laterala	2	15.38

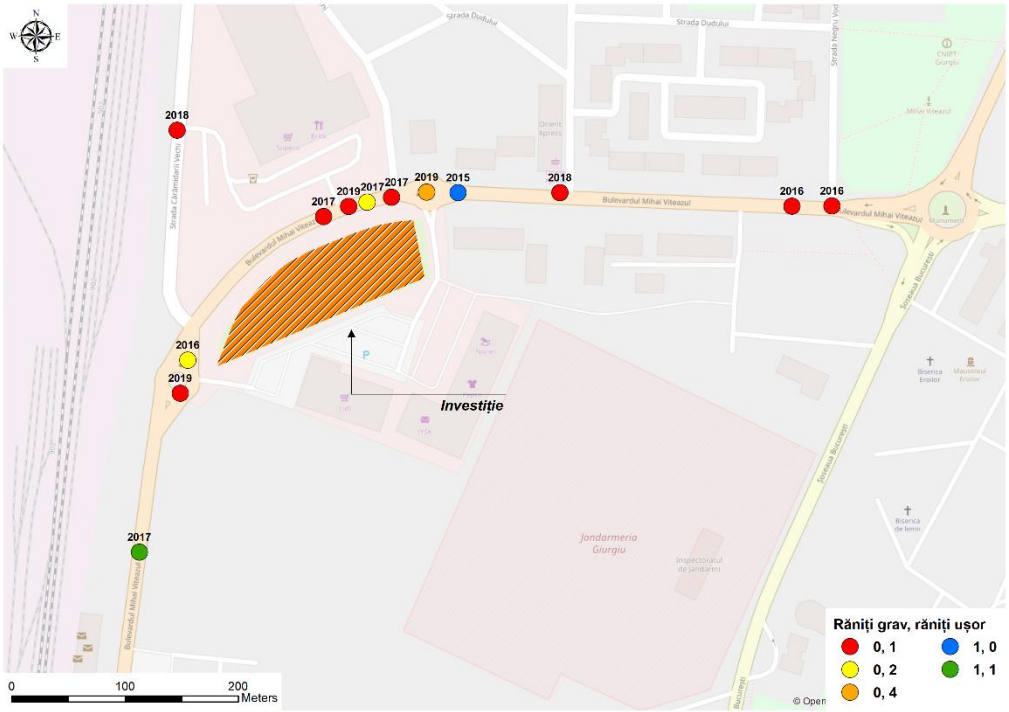
Sursa: Analiza Consultantului utilizând Baza de Date Națională a Accidentelor



Figură 4-3 Mod producere accidente în perioada 2015-2019

Sursa: Analiza Consultantului utilizând Baza de Date Națională a Accidentelor

Principala modalitate de producere a accidentelor este lovirea pietonilor (46,15%), urmată de coliziune frontală (30,77%) și coliziune laterală (15,38%).



Figură 4-4 An, răniți grav, răniți ușor în accidente în perioada 2015-2019

Sursa: Analiza Consultantului utilizând Baza de Date Națională a Accidentelor

5 Prognoza traficului

5.1 Scenariul de evoluție a traficului

5.1.1 Contextul socio-economic și demografic

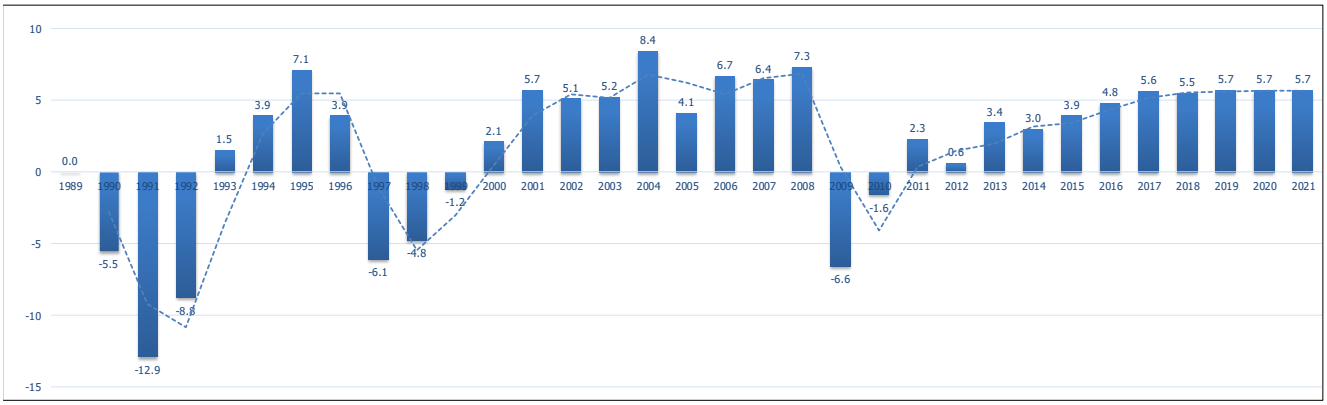
Produsul Intern Brut

Cererea de transport, la nivel național și local, este strâns legata de evoluția produsului intern brut (PIB). Cea mai mare creștere economică la nivel național a fost înregistrata în 2004 (al 5-lea an de creștere economică neîntreruptă). Tot în anul 2004 Romania a închis toate capitolele de negociere cu UE semnând apoi, în Aprilie 2005, Tratatul de Aderare în Luxembourg cu data de aderare setata pe 1 Ianuarie 2007. Creșterea din 2005 a fost temperata de restricțiile impuse de BNR asupra unui factor important în creșterea PIB în ultimii ani, creditul de consum. Trendul ascendent s-a menținut încă doi ani după includerea României în Uniunea Europeana. Astfel că, în anul 2009, contextul economic național și Internațional au afectat în mod negativ trendul crescător al produsului intern brut. Anul 2009 a fost un an de contracție economica, PIB înregistrând o diminuare de 7.1% comparativ cu anul anterior, 2008 (+7.3%).

Începând cu anul 2011 economia României a crescut constant; prognoza pentru anul 2018 incluzând o creștere în termeni reali de 5,5% fata de anul precedent.

Tabel 5-1 Evoluția Produsului Intern Brut (creștere reală)

anul	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
PIB (%)	0.0	-5.5	-12.9	-8.8	1.5	3.9	7.1	3.9	-6.1	-4.8	-1.2	2.1	5.7	5.1	5.2	8.4	4.1	6.7	6.4	7.3	-6.6	-1.6	2.3	0.6	3.4	3.0	3.9	4.8	5.6	5.5	5.7	5.7	5.7



Sursa: Comisia Națională de Prognoza – Prognoza pe termen mediu 2017-2021 varianta preliminara de toamna 2017, http://cnp.ro/ro/prognoze

În ultima perioada (2006-2015), restructurarea economiei romanești și a sectorului transporturi a jucat un rol semnificativ, ducând la creșterea modului de transport rutier fata de cel feroviar. Se considera totuși că perioada de tranziție, atât privind situația economica generala, cat și sectorul transporturi este terminata și Romania este recunoscută acum că având o economie de piață funcțională (una dintre condițiile apriori pentru aderarea la UE).

Totuși, trebuie amintit că, daca creșterea cererii se bazează pe PIB, exista o elasticitate diferita a fiecărui mod de transport. Aceste rate ale elasticității sunt probabil similare cu cele înregistrate în UE în ultimii 30 de ani. În plus, trebuie menționat faptul că Romania are o economie relativ scăzută, cu o creștere importantă a comerțului internațional.

Populația

Conform datelor INS populația totală a României număra 22.046.917[1] locuitori, populația totală a județului Giurgiu numără 264.437 locuitori în anul 2021.

Parcul național de vehicule și evoluția gradului de motorizare

Tabel 5-2 Situația parcului național de vehicule

Categorii autovehicule	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Motociclete, scutere, mopede	56,333	71,685	79,856	85,043	89,956	95,326	101,500	107,218	112,746	119,415	127,135	136,324	148,271	162,078
Autoturisme	3,616,673	4,087,180	4,302,268	4,376,261	4,389,070	4,548,938	4,755,088	4,964,606	5,209,866	5,524,926	6,048,398	6,499,986	6,948,137	7,274,728
Autorulote	412	399	387	370	362	358	348	337	332	324	315	309	301	0
Autoutilitare	391,720	452,485	474,396	486,373	521,327	569,288	616,205	666,186	720,311	781,196	847,701	911,330	971,176	988,991
Microbuze	16,204	20,004	20,390	20,467	20,509	21,735	22,205	23,040	25,065	25,726	26,282	26,796	27,365	0
Autobuze	17,125	19,079	18,732	18,673	18,691	18,989	19,391	20,055	21,123	21,946	22,928	23,935	25,364	54,170
Remorci, semiremorci	202,994	225,752	239,437	252,293	269,005	286,393	304,108	324,859	348,090	375,710	401,586	433,339	467,124	500,770
Tractoare agricole, utilaje	60,655	57,085	53,907	51,108	49,358	48,272	47,019	46,584	46,055	45,311	44,656	43,818	42,706	41,266
Autotractoare	33,739	32,958	32,006	31,140	30,270	29,337	28,439	27,523	26,721	26,013	25,373	24,784	24,013	152,601
Autospecializate	76,856	73,436	69,890	66,006	62,561	60,210	58,072	56,334	54,969	53,624	52,430	51,225	50,145	0
Altele	27,933	31,634	32,691	31,255	31,545	31,927	32,710	33,873	35,047	36,417	38,971	41,432	44,788	47,676
Total	**4,500,644**	**5,071,697**	**5,323,960**	**5,418,989**	**5,482,654**	**5,710,773**	**5,985,085**	**6,270,615**	**6,600,325**	**7,010,608**	**7,635,775**	**8,193,278**	**8,749,390**	**9,222,280**

Autoturisme (tip combustibil)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Diesel	878,778	1,121,619	1,230,206	1,321,956	1,374,748	1,479,473	1,605,702	1,741,099	1,905,592	2,119,555	2,515,790	2,890,563	3,230,052	3,687,728
Benzina	2,662,776	2,891,572	2,999,672	2,984,327	2,946,836	3,003,790	3,084,921	3,159,717	3,240,472	3,339,665	3,463,808	3,534,103	3,629,342	3,512,622

Romania	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Populatie	21,130,503	20,635,460	20,440,290	20,294,683	20,199,059	20,095,996	20,020,074	19,953,089	19,875,542	19,760,585	19,643,949	19,533,481	19,414,458	19,328,838
Autoturisme	3,616,673	4,087,180	4,302,268	4,376,261	4,389,070	4,548,938	4,755,088	4,964,606	5,209,866	5,524,926	6,048,398	6,499,986	6,948,137	7,274,728
Grad de motorizare (veh//1.000 lo	171	198	210	216	217	226	238	249	262	280	308	333	358	376

***Notă. Începând cu anul 2020 clasificarea vehiculelor a fost revizuită.**

Sursa: DRPCIV, Prelucrare Proiectant

În anul 2007, parcul de vehicule scade datorită radierii din oficiu a vehiculelor înscrise în circulație conform legii 432/2006.

În anul 2009, numărul de vehicule înmatriculate furnizau o rata de motorizare de aproximativ 200 autoturisme (inclusiv taxi) la 1.000 de locuitori, ceea ce înseamnă o creștere de 1.51 ori fata de anul 2001 când se înregistrau 132 autoturisme (inclusiv taxi) la 1.000 de locuitori. Aceste valori sunt relativ mici prin comparație cu valorile înregistrate în tarile Europei occidentale.

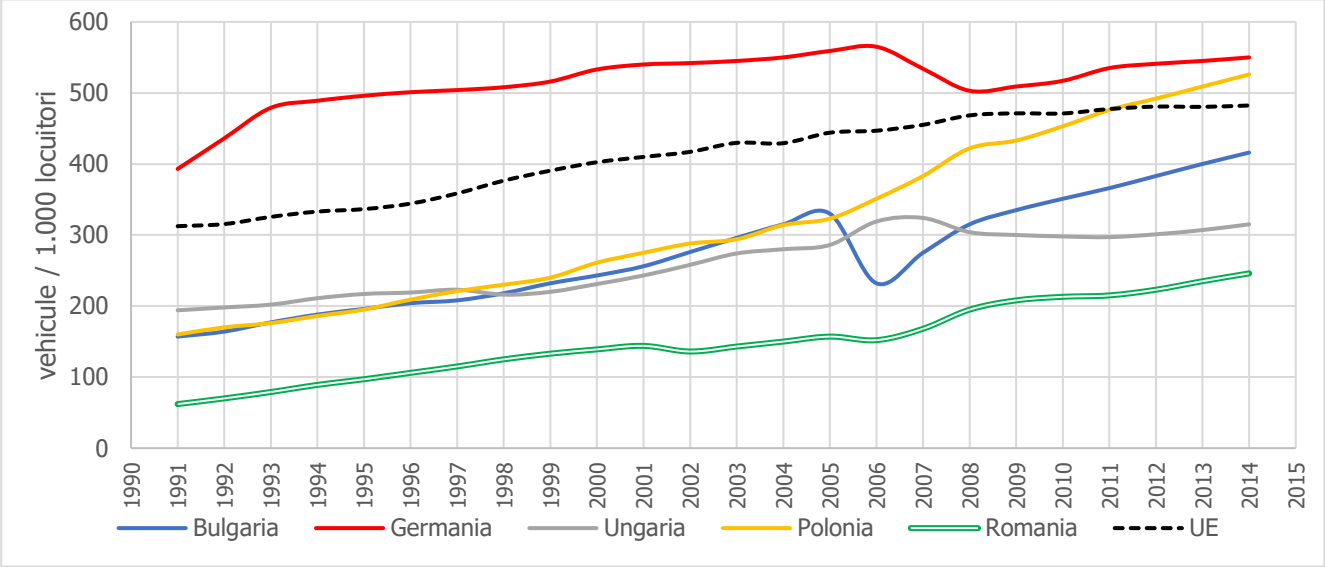
Se poate observa din diagrama următoare că rata de motorizare la nivel național urmează trendul ascendent specific mediei UE27 însă mai are de recuperat pana la atingerea acesteia.

Prin urmare, luând în calcul parcul național de vehicule în anul 2020 (valoare publicata de DRPCIV) și populația totală în anul 2020 (valoare publicata de INS și considerată cvasi-constantă) se poate determina rata de motorizare[2] la nivelul anului 2020:

- 376 autoturisme / 1.000 locuitori

[1] Sursa: Institutul Național de Statistică

[2] Rata de motorizare se definește ca fiind numărul de autovehicule de pasageri raportat la 1.000 de locuitori. Un autovehicul de pasageri este un vehicul rutier, altul decât motocicleta, conceput special pentru transportul persoanelor, cel mult 9 persoane (inclusiv șoferul); termenul de "autovehicul pentru pasageri" acoperă microcar-urile (nu necesita permis de conducere), taxiuri si autovehicule închiriate, cu condiția ca acestea sa aibă mai puțin de 10 locuri; aceasta categorie poate include si vehiculele utilitare gen pick-up.



Figură 5-1 Evoluția gradului de motorizare în România raportat la media europeană

Sursa: EUROSTAT

Deținerea de autoturisme era mult mai scăzută decât media pentru UE 27, de 200 mașini la 1.000 de persoane. Aceasta poate fi comparata cu media de 473 din UE 27, astfel ca se estimează o creștere a numărului de autoturisme în următorii ani.

Rata medie de creștere a parcului național în anii 2007-2020 a fost de aproximativ 5% pe an.

În ultimii ani, dezvoltarea schemelor financiare (leasing și împrumuturi bancare) a dus la creșterea spectaculoasa a achiziționării de noi autoturisme. Se așteaptă ca deținerea de autoturisme sa continue sa crească pe termen mediu cu rate susținute.

Analizând aceste date se pot observa doua aspecte:

- în țările industrializate dezvoltate, gradul de motorizare tinde să se stabilizeze la valori cuprinse între 500 – 600 autoturisme/1.000 locuitori;
- multe dintre țările care au aderat înaintea României au atins deja un grad de motorizare de cca. 350 – 400 autoturisme/1.000 locuitori.

În prezent, în țara noastră, regăsim un nivel mediu de cca. 376 turisme/1.000 locuitori, dar se ating niveluri ale gradului de motorizare de peste 300 turisme/1.000 locuitori în zonele urbane dezvoltate, iar tendința este de creștere în prezent.

Parcul județean de vehicule și evoluția gradului de motorizare

Conform Direcției Regim Permise de Conducere și Înmatriculare a Vehiculelor (DRPCIV) au fost extrase următoarele date referitoare la situația parcului de vehicule înmatriculate în județul Giurgiu.

În valori absolute (luând în considerație și vehiculele radiate din circulație ca urmare a programului "Rabla") un număr de aproximativ 95.743 vehicule erau înregistrate în plus, la sfârșitul anului 2020, față de anul de referință – 2007. Prin urmare, față de momentul de referință, anul 2007, parcul de vehicule s-a mărit de aproximativ două ori și este de așteptat ca acesta să crească în continuare cu rate de aproximativ 2% pe an.

Tabel 5-3 Situația parcului județean de vehicule

Categorii autovehicule	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Motociclete, scutere, mopede	581	762	833	873	904	945	987	1,026	1,059	1,107	1,150	1,235	1,334	1,481
Autoturisme	32,668	36,696	38,427	38,658	39,450	41,220	42,745	44,515	46,693	50,215	57,671	64,788	71,036	75,823
Autorulote	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0
Autoutilitare	3,400	3,989	4,290	4,616	5,087	5,689	6,224	6,619	7,090	7,640	8,505	9,299	10,085	10,906
Microbuze	221	251	282	304	325	354	355	362	395	411	430	445	439	0
Autobuze	126	158	151	151	151	161	167	169	169	179	198	218	226	707
Remorci, semiremorci	1,631	1,805	1,923	2,030	2,199	2,383	2,572	2,713	2,874	3,090	3,355	3,669	3,997	4,387
Tractoare agricole, utilaje	490	479	462	446	445	436	418	409	398	382	373	369	366	359
Autotractoare	234	241	239	246	255	277	265	265	266	261	275	289	287	1,549
Autospecializate	966	910	882	818	771	757	747	719	704	686	678	668	658	0
Altele	224	249	258	282	306	317	343	343	355	364	404	452	496	531
Total	40,542	45,541	47,747	48,424	49,893	52,539	54,823	57,140	60,003	64,335	73,039	81,433	88,925	95,743

Autoturisme (tip combustibil)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Diesel	878,778	1,121,619	1,230,206	1,321,956	1,374,748	1,479,473	1,605,702	1,741,099	1,905,592	2,119,555	2,515,790	2,890,563	3,230,052	3,687,728
Benzina	2,662,776	2,891,572	2,999,672	2,984,327	2,946,836	3,003,790	3,084,921	3,159,717	3,240,472	3,339,665	3,463,808	3,534,103	3,629,342	3,512,622

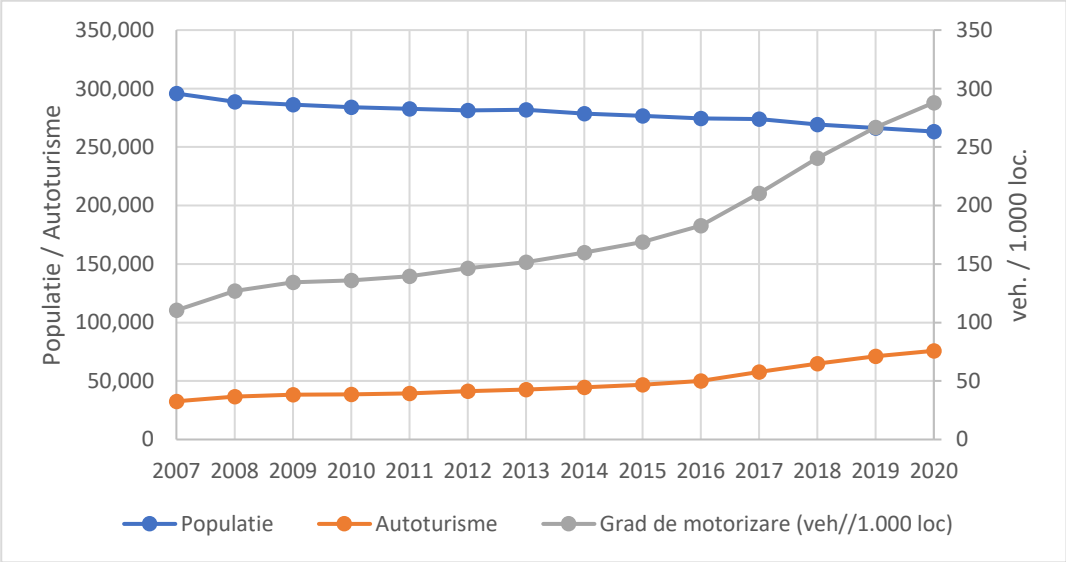
GR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Populatie	295,776	288,846	286,114	284,076	282,738	281,295	281,989	278,473	276,664	274,570	273,989	269,239	266,194	263,263
Autoturisme	32,668	36,696	38,427	38,658	39,450	41,220	42,745	44,515	46,693	50,215	57,671	64,788	71,036	75,823
Grad de motorizare (veh//1.000 loc)	110	127	134	136	140	147	152	160	169	183	210	241	267	288

*Notă. Începând cu anul 2020 clasificarea vehiculelor a fost revizuită.

Numărul total de vehicule, înregistrat la 31.12.2020, reprezenta 1 % din totalul vehiculelor înregistrate la nivelul țarii.

Rata de motorizare a județului, arata un indice de motorizare de 288 vehicule / 1.000 locuitori, plasând județul sub media națională de 376 vehicule / 1.000 locuitori.

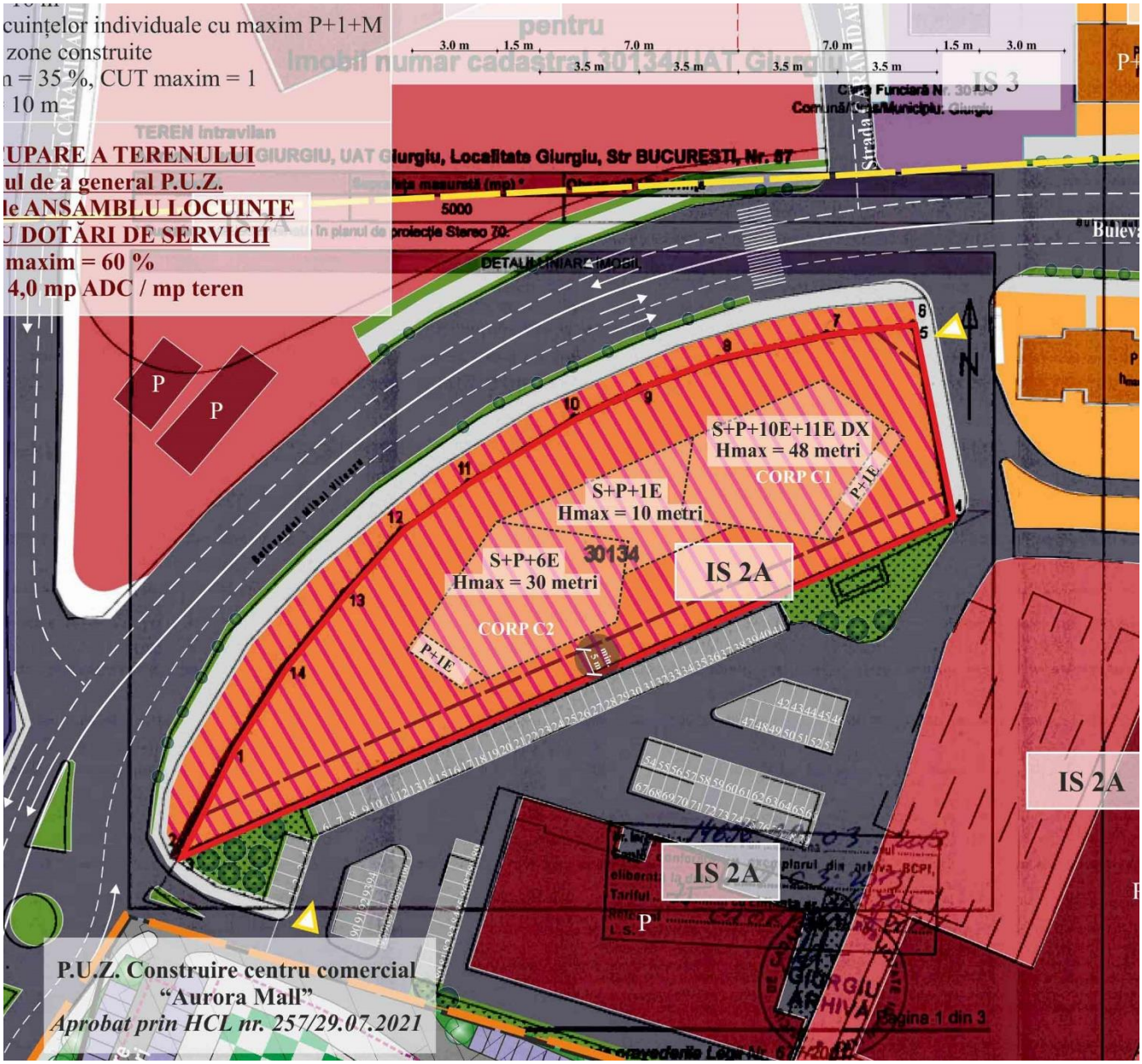
Rata medie de creștere a gradului de motorizare a fost de 2,3% / an.



Figură 5-2 Evoluția gradului de motorizare la nivelul județului Giurgiu

5.2 Planul de amenajare a accesului și a căilor de circulație interioare

Pentru ansamblul rezidențial studiat se propune realizarea accesului cu viraj dreapta din Bd. Mihai Viteazul, iar locurile de parcare se vor amplasa în afara căilor de circulație publică (se vor amenaja parcări subterane și supraterane).



Figură 5-3 Plan de situație dezvoltare propusă

5.3 Calculul traficului generat de investiție

Trafic rezidențial

Pentru determinarea traficului orar generat / atras de investiția propusă se vor lua în considerare numărul de apartamente / spații comerciale propuse, dimensiunea medie a gospodăriei la nivelul județului Giurgiu, distribuția modală a călătoriilor, numărul mediu de călătorii / persoană, indicele de motorizare și raportul procentual dintre ora de vârf și traficul total zilnic (MZA):

- Numărul de apartamente, spații comerciale / servicii determinat conform plan propus (103 apartamente) – în calcul a fost considerat o valoare mai ridicată care să țină cont de funcțiunile mixte (servicii, comerț).
- Dimensiunea medie a gospodăriei – 2,60 persoane / gospodărie (conform INS)
- Distribuția modală a călătoriilor – conform PMUD Giurgiu
- Indicele de motorizare – 300 autoturisme / 1.000 locuitori
- Numărul mediu de călătorii / persoană – 2,7 călătorii / persoană * zi (conform studiilor de specialitate ratele variază între 2,5 – 3,7 călătorii / persoană * zi la nivelul Uniunii Europene)
- Raportul dintre ora de vârf și MZA – conform măsurătorilor de trafic efectuate în cadrul studiului, acest raport variază între 7% și 10%, ceea ce înseamnă că în ora de vârf au loc, în medie, aproximativ 8.5% din călătoriile înregistrate la nivelul unei zile.

Tabel 5-4 Determinarea numărului de persoane și distribuția acestora pe moduri de transport

Tip	Numar imobile	Numar etaje	Numar mediu apt. / etaj	Total apartamente	Locuitori	Autoturisme (conform grad de motorizare Giurgiu)	Distribuții modale conform PMUD Giurgiu (% persoane)		
							Transport individual motorizat (37%)	Transport public (13%)	Alte moduri de transport (50%)
1	3	-	-	103	268	77	99	10	50
Total	**3**	**0**	**0**	**103**	**268**	**77**	**99**	**10**	**50**

Tabel 5-5 Determinarea numărului de persoane și distribuția acestora pe moduri de transport

Tip	Călătorii / zi*			Călătorii generate în ora de vârf (10% din total călătorii zilnice)			Călătorii atrase în ora de vârf (10% din total călătorii zilnice)		
	Autoturisme	Călători transport public	Călători alte moduri de transport (pietoni / bicicletă)	Autoturisme	Călători transport public	Călători alte moduri de transport (pietoni / bicicletă)	Autoturisme	Călători transport public	Călători alte moduri de transport (pietoni / bicicletă)
1	267	27	135	27	3	14	27	3	14
Total	**267**	**27**	**135**	**27**	**3**	**14**	**27**	**3**	**14**

**(3 călătorii/persoană)*

Prin urmare, la nivelul orei de vârf se estimează producerea a aproximativ 88 de călătorii, distribuite astfel:

- 54 călătorii efectuate cu autoturismele (27 călătorii generate / atrase)
- 6 călătorii efectuate cu transportul public
- 28 călătorii efectuate pietonal sau cu alte moduri de transporturi (ex. bicicleta).

Trafic generat de spatiile de servicii

Pentru serviciile și funcțiunile complementare se estimează un trafic suplimentar față de cel estimat pentru funcțiunea de locuire, astfel:

- Întrucât în literatura de specialitate din țara noastră nu sunt înregistrate date statice cu privire la numărul de călătorii generate de diversele activități / obiective economice / comerciale, se vor folosi datele din Manualul de Generare a Călătoriilor, ed. a 9-a (ITE, Institute of Transportation Engineers). Acest manual furnizează o rată de 2.3 călătorii / 93 m2 pentru spațiile care au ca funcțiune serviciile. Astfel, din suprafața totală alocată spațiilor de servicii (circa 2.750 mp) rezulta circa 68 călătorii (vet/h) atrase / generate în ora de vârf.

Prin urmare, la nivelul întregii parcele, a fost estimat un trafic total maxim de 122 autoturisme / oră.

5.4 Influența proiectelor de perspectivă

Cu excepția faptului că Bd. Mihai Viteazul face parte, conform PUG Giurgiu, din inelul central de circulație, nu au fost identificate alte proiecte relevante cu impact asupra investiției propuse.

6 Impactul traficului generat de investiție asupra circulației actuale și viitoare

6.1 Capacitatea de circulație a arterelor urbane (anul de bază)

Metodologie de calcul

Conform STAS 10144/5-89 („Calculul capacității de circulație a străzilor”), capacitatea de circulație se definește ca fiind numărul maxim de vehicule care se pot deplasa într-o ora, în mod fluent și în condiții de siguranță a circulației printr-o secțiune dată. Aceasta, poate fi influențată de următorii factori:

- Caracterul circulației (fluxuri continue, discontinue)
- Caracteristicile traficului (intensitatea și frecventa sosirilor de vehicule, viteza medie de circulație, compoziția traficului)
- Structura rețelei principale de străzi (elemente geometrice, distantele intre intersecții și treceri intermediare pentru pietoni, amenajarea și echiparea acestora)
- Caracteristicile suprafețelor de rulare (planeitate, rugozitate)
- Organizarea circulației (reglementarea acceselor și staționărilor, sisteme de semnalizare și echipare tehnica)
- Caracteristicile psihologice și fiziologice ale conducătorilor auto (timpii de percepție-reacție), etc.

Principalele relații intre parametrii de calcul:

a) Interspațiul de succesiune „i” intre vehiculele care se succed pe o banda de circulație:

$$i = \frac{1000 * v * e}{3600} \qquad [m]$$

in care
v - este viteza de circulație, exprimata în km/h.
e - este intervalul de succesiune, exprimat în secunde.

b) Interspațiul minim de succesiune „i_{min}” corespunzător distantei necesare opririi vehiculului în palier:

$$i_{min} = \frac{v}{26 * g * f} + \frac{v}{3.6} t + S \qquad [m]$$

in care
g - este accelerația gravitațională (9.81 m/s^2)
f - coeficient de frecare la frânare
S - spațiul de siguranță, exprimat în metri
t - timpul de percepție-reacție, exprimat în secunde

c) Densitatea traficului D:

$$D = \frac{1000}{i} \qquad [\frac{nr.vehicule}{km}]$$

d) Capacitatea maxima de circulație pentru o banda carosabila:

- În cazul fluxului continuu, N^c

$$N^C = 1000 * \frac{v}{i_{min}} = \frac{1000 * v}{\frac{v}{26 * g * f} + \frac{v}{3.6} t + S} \qquad [\frac{nr.vehicule}{ora}]$$

- În cazul fluxului discontinuu, N

$$N = N^c * K$$

$$K = \frac{\frac{A}{v}}{\frac{A}{v} + \frac{v}{2}\left(\frac{1}{w_a} + \frac{1}{w_i}\right) + T_r} = \frac{T_c}{T} < 1$$

in care

A - este distanta intre intersecții, inclusiv trecerile pentru pietoni, situate la același nivel, exprimata în metri;
v - este viteza de circulație, exprimata în m/s;
w_a, w_i - accelerația, respectiv decelerația, exprimata în m/s^2;
T, T_c - durata deplasării pe distanta A, în cazul circulației discontinue, respectiv continue, exprimata în secunde;
T_r - durata așteptării semnalului de intrare în intersecția prevăzută cu semafoare, respectiv timpul de roșu + galben, exprimat în secunde;

Obs. Pentru arterele principale de circulație se reduce, pe cât posibil, timpul de așteptare la semafor.

Tabel 6-1 Capacitatea de circulație a arterelor urbane din zona de influență a proiectului

Parametri de calcul			bd. Mihai Viteazul
			fără proiect
		Caracteristica fluxului	flux discontinuu
Flux discontinuu	Flux continuu	Viteza de circulație, v [km/h]	50.0
		Viteza de circulație, v [m/s]	13.89
		Accelerația gravitațională, g [m/s^2]	9.81
		Coeficientul de frecare la frânare, f	0.55
		Timpul de percepție-reacție, t [s]	1.0
		Spațiul de siguranță, S [m]	6
		Capacitate maximă de circulație, N^c [vet/ora/bandă]	1236
		Distanța între intersecții, A [m]	120
		Accelerația, w_a [m/s2]	2.3
		Deccelerația, w_i [m/s2]	4
		Durata medie a așteptării la semafor / a inserției în flux, t_r [s]	3
		Durata deplasării pe distanța A, în cazul circulației discontinue, T [s]	16.4
		Durata deplasării pe distanța A, în cazul circulației continue, T^c [s]	8.6
		Coeficient de ajustare flux continuu (N^c), K	0.527
		Capacitate maximă de circulatie, N [vet/ora/banda]	**652**

Datorită vitezei de circulație relativ ridicată, media estimată fiind de circa 50 km/h, capacitatea maximă teoretică de circulație este ridicată, nivelul acesteia atingând aproximativ 650 etalon / oră și bandă pentru secțiunea bd. Mihai Viteazul, cuprinsă între cele două sensuri giratorii.

Condițiile existente de circulație

Tabel 6-2 Raportul „debit de circulație / capacitate maxima de circulație", situația existentă -2021

Parametri de calcul - situația existentă 2021	bd. Mihai Viteazul
Numar de benzi	2x2
Parcaj, statie t.c./bus, obstacole laterale, geometrie restrictivă	da
Capacitate maxima de circulatie, N [vet/ora/banda]	652
Coeficient de corectie conform parcajelor, statiilor de taxi, t. c., obstacole sau limitări geometrice	0.90
Vehicule etalon, MZA [vet/24h]	12,173
K, factorul orei de varf	10%
Încărcarea traficului pe sensul cel mai încărcat în ora de vârf	60%
Debitul orar de varf pe banda cea mai incarcata [vet/h/banda]	365
Raportul debit/capacitate	62.3%
Rezerva de capacitate	37.7%

*t.c. - transport in comun

După cum se poate observa din tabelul anterior, bd. Mihai Viteazul deservește la nivelul anului de bază al analizei, valori de trafic scăzute. Astfel, datorita profilul transversal (2 x 2 benzi circulație / sens) rezerva de capacitate este bună, fiind de circa 35%.

6.1.1 Condițiile viitoare de circulație în ipoteza "fără investiție"

Tabel 6-3 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație", situația fără investiție -2023

Parametri de calcul - situatia fără investiție 2023	bd. Mihai Viteazul
Numar de benzi	2x2
Parcaj, statie t.c./bus, obstacole laterale, geometrie restrictivă	da
Capacitate maxima de circulatie, N [vet/ora/banda]	652
Coeficient de corectie conform parcajelor, statiilor de taxi, t. c., obstacole sau limitări geometrice	0.90
Vehicule etalon, MZA [vet/24h]	12,782
K, factorul orei de varf	10%
Încărcarea traficului pe sensul cel mai încărcat în ora de vârf	60%
Debitul orar de varf pe banda cea mai incarcata [vet/h/banda]	383
Raportul debit/capacitate	65.4%
Rezerva de capacitate	34.6%

*t.c. - transport in comun

Tabel 6-4 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație", situația fără investiție -2033

Parametri de calcul - situatia fără investiție 2033	bd. Mihai Viteazul
Numar de benzi	2x2
Parcaj, statie t.c./bus, obstacole laterale, geometrie restrictivă	da
Capacitate maxima de circulatie, N [vet/ora/banda]	652
Coeficient de corectie conform parcajelor, statiilor de taxi, t. c., obstacole sau limitări geometrice	0.90
Vehicule etalon, MZA [vet/24h]	16,434
K, factorul orei de varf	10%
Încărcarea traficului pe sensul cel mai încărcat în ora de vârf	60%
Debitul orar de varf pe banda cea mai incarcata [vet/h/banda]	493
Raportul debit/capacitate	84.1%
Rezerva de capacitate	15.9%

*t.c. - transport in comun

6.1.2 Condițiile viitoare de circulație în ipoteza „cu investiție”

Tabel 6-5 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație”, situația cu investiție -2023

Parametri de calcul - situatia Cu investiție 2023	bd. Mihai Viteazul
Numar de benzi	2x2
Parcaj, statie t.c./bus, obstacole laterale, geometrie restrictivă	da
Capacitate maxima de circulatie, N [vet/ora/banda]	652
Coeficient de corectie conform parcajelor, statiilor de taxi, t. c., obstacole sau limitări geometrice	0.90
Vehicule etalon, MZA [vet/24h]	14,063
K, factorul orei de varf	10%
Încărcarea traficului pe sensul cel mai încărcat în ora de vârf	60%
Debitul orar de varf pe banda cea mai incarcata [vet/h/banda]	422
Raportul debit/capacitate	71.9%
Rezerva de capacitate	28.1%

*t.c. - transport in comun

Tabel 6-6 Raportul „debit de circulație / capacitate de circulație”, situația cu investiție -2033

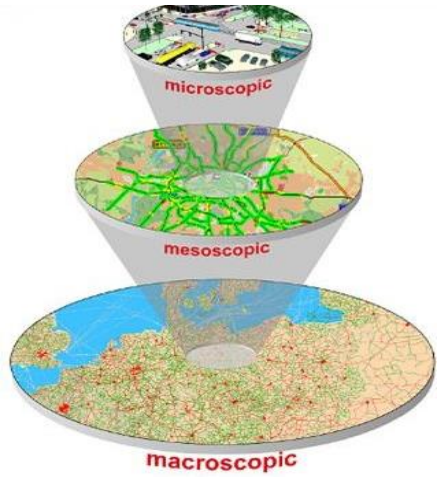
Parametri de calcul - situatia Cu investiție 2033	bd. Mihai Viteazul
Numar de benzi	2x2
Parcaj, statie t.c./bus, obstacole laterale, geometrie restrictivă	da
Capacitate maxima de circulatie, N [vet/ora/banda]	652
Coeficient de corectie conform parcajelor, statiilor de taxi, t. c., obstacole sau limitări geometrice	0.90
Vehicule etalon, MZA [vet/24h]	18,081
K, factorul orei de varf	10%
Încărcarea traficului pe sensul cel mai încărcat în ora de vârf	60%
Debitul orar de varf pe banda cea mai incarcata [vet/h/banda]	542
Raportul debit/capacitate	92.5%
Rezerva de capacitate	7.5%

*t.c. - transport in comun

La nivelul orizontului de perspectivă, bd. Mihai Viteazul se află în continuare sub limita capacității maxime teoretice de circulație, în condițiile realizării investiției propuse.

6.2 Analiza de capacitate a intersecțiilor (microsimulare)

Cu ajutorul software-ului specializat, PTV Vissim, a fost elaborat un model de microsimulare a traficului rutier pentru soluția propusa.



PTV Vissim reprezintă un pachet software de simulare microscopică, multimodal, a fluxurilor de trafic, dezvoltat de către compania germana PTV Group. Numele acestuia este derivat de la „Verkehr In Städten – SIMulationsmodel" – care înseamnă „trafic în orașe – model de simulare". Simularea microscopică sau microsimularea presupune ca fiecare entitate (autoturism, tren, persoana, etc) sa fie simulată în mod individual. Modelul care guvernează mișcarea și interacțiunea dintre vehicule a fost dezvoltat de către prof. Rainer Wiedemann în 1974 la Universitatea Karlsruhe, Germania.

Determinarea nivelului de serviciu (NdS / eng. LOS) se poate face prin încadrarea rezultatelor întârzierilor medii per vehicule în tabelul următor:

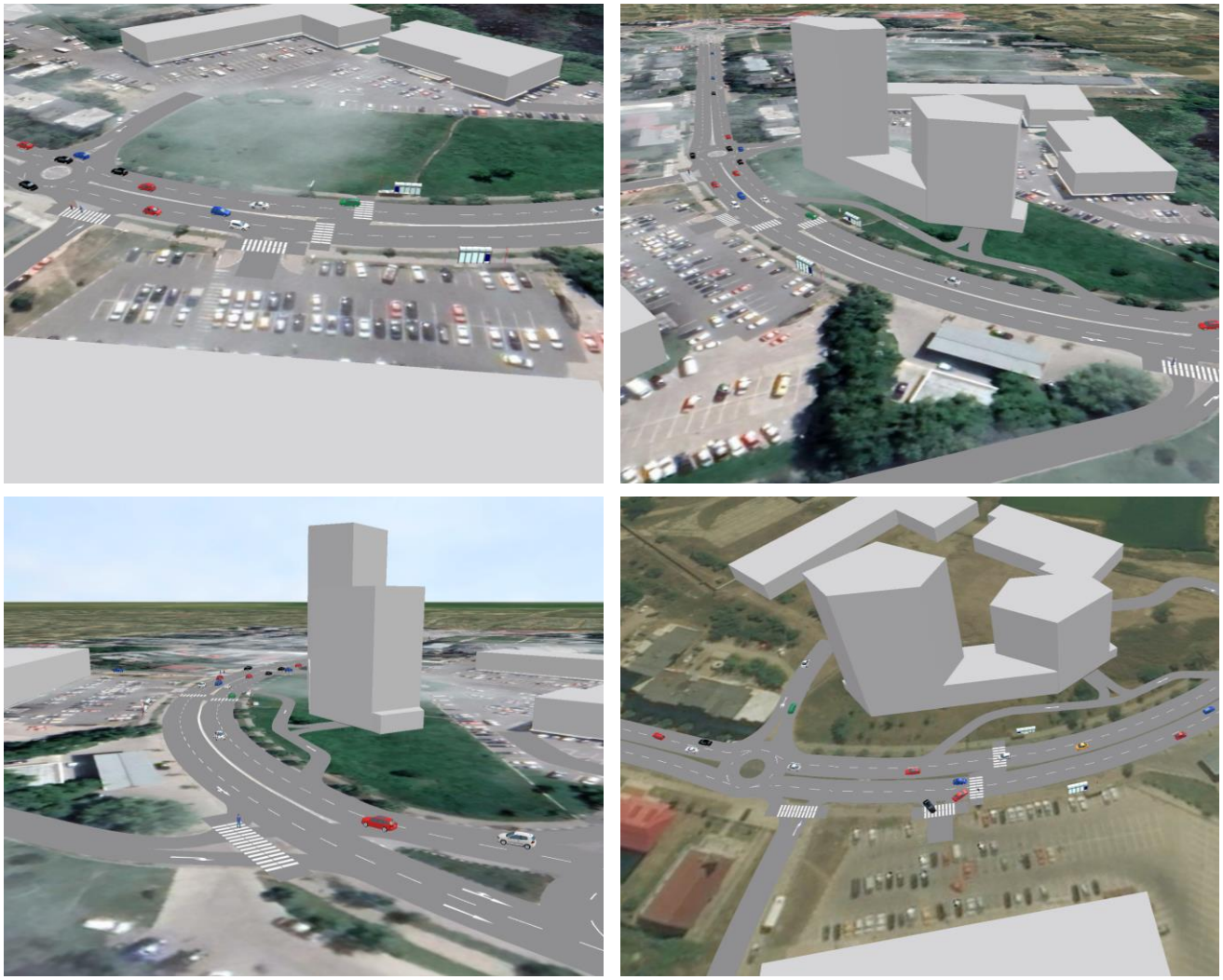
Tabel 6-7 Determinarea nivelului de serviciu pentru intersecțiile semaforizate / nesemaforizate

Nivel de Serviciu (LOS)		Întârziere medie (s)	
	Descriere	*intersecție semaforizată*	*intersecție nesemaforizată*
A	Circulație fluentă, fără cozi de așteptare, viteză liberă de circulație	<10	<10
B	Circulație fluentă, fără cozi de așteptare, viteză mai redusă	10 - 20	10 - 15
C	Circulație acceptabilă, posibilitate de formare a cozilor de așteptare, viteză mai redusă	20 - 35	15 - 25
D	Circulație acceptabilă, cozi de așteptare, viteză redusă	35 - 55	25 - 35
E	Circulație dificilă, cozi de așteptare remanente, viteză redusă	55 - 80	35 - 50
F	Circulație foarte dificilă, cozi de așteptare remanente, viteză redusă, opriri multiple	>80	>50

În continuare sunt atașate imagini extrase din programul de microsimulare a circulației, elaborat pentru studiul de față.







Figură 6-1 Modelul de microsimulare a traficului



Pentru verificarea impactului investiției propuse asupra circulației, au fost analizate intersecțiile adiacente în situațiile "cu" și „fără proiect", atât la nivelul anului de bază cât și la orizontul de perspectivă – 2033.

Pentru analiză, au fost selectate bd. Mihai Viteazu (unde se propune accesul), conform schiței alăturate.

Figură 6-2 Numerotare intersecții analizate

6.2.1 Nivelul de Serviciu actual, anul de bază, 2021 (situația "fără investiție")

Interval (s)	Relatie intersectie	Directie mers	Lungime coada (m)	Lungime max. coada (m)	Vehicule	NdS (LOS)	Intarzieri veh. (s)	Intarzieri opriri (s)	Opriri	Emisii CO (g)	Emisii Nox (g)	Emisii COV (g)	Consum combustibil (l)
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	NE-N	0	12	100	LOS_A	4.32	1.14	0.3	54.0	10.5	12.5	2.9
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	NE-S	0	12	516	LOS_A	0.92	0.06	0.0	163.0	31.7	37.8	8.8
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-14: intrare sud Lidl@18.2	NE-E	0	12	64	LOS_A	5.48	1.6	0.5	38.3	7.5	8.9	2.1
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	SW-N	0	18	547	LOS_A	1.54	0.08	0.1	179.9	35.0	41.7	9.7
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-14: intrare sud Lidl@18.2	SW-E	0	18	104	LOS_A	2.56	0.2	0.1	40.1	7.8	9.3	2.2
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-10032@1.9	SW-N	0	18	36	LOS_A	4.02	0.76	0.3	16.8	3.3	3.9	0.9
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	E-N	0	13	55	LOS_A	3.52	1.08	0.2	17.2	3.3	4.0	0.9
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	E-S	0	13	74	LOS_A	4.16	0.7	0.3	31.2	6.1	7.2	1.7
0-3600	1	Total	0	18	1496	LOS_A	2.02	0.3	0.1	534.6	104.0	123.9	28.9
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	W-W	2	29	14	LOS_A	8.06	1.07	0.4	8.0	1.6	1.9	0.4
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	W-N	2	29	22	LOS_B	12.5	1.68	0.9	15.8	3.1	3.7	0.9
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	W-E	2	29	622	LOS_A	7.14	0.76	0.3	305.9	59.5	70.9	16.5
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-17: intrare nord Lidl@5.0	W-S	1	32	37	LOS_A	6.35	0.44	0.2	17.0	3.3	4.0	0.9
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	E-W	0	19	520	LOS_A	3.02	0.07	0.0	186.0	36.2	43.1	10.1
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	E-N	0	19	18	LOS_A	2.91	0.32	0.1	7.2	1.4	1.7	0.4
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	E-E	0	19	7	LOS_A	4.77	0.01	0.1	3.2	0.6	0.7	0.2
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-17: intrare nord Lidl@5.0	E-S	0	19	125	LOS_A	5.11	0.27	0.1	63.4	12.3	14.7	3.4
0-3600	2-10: str. Caramidarii Vechi@84.5-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	N-W	0	12	92	LOS_A	2.53	0.38	0.2	30.2	5.9	7.0	1.6
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	S-W	0	7	29	LOS_A	7.62	1.05	0.3	11.8	2.3	2.7	0.6
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	S-N	0	7	11	LOS_B	12.39	2.29	0.6	5.5	1.1	1.3	0.3
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	S-E	0	13	53	LOS_A	5.09	0.73	0.2	14.1	2.7	3.3	0.8
0-3600	2	Total	1	32	1550	LOS_A	5.3	0.48	0.2	658.6	128.1	152.6	35.6

6.2.2 Nivelul de Serviciu, anul 2023 (situația "fără investiție")

Interval (s)	Relatie intersectie	Directie mers	Lungime coada (m)	Lungime max. coada (m)	Vehicule	NdS (LOS)	Intarzieri veh. (s)	Intarzieri opriri (s)	Opriri	Emisii CO (g)	Emisii Nox (g)	Emisii COV (g)	Consum combustibil (l)
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	NE-N	0	15	102	LOS_A	5.27	1.66	0.4	61.2	11.9	14.2	3.3
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	NE-S	0	15	536	LOS_A	1.16	0.05	0.1	174.8	34.0	40.5	9.5
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-14: intrare sud Lidl@18.2	NE-E	0	15	65	LOS_A	5.74	1.49	0.5	39.4	7.7	9.1	2.1
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	SW-N	0	26	563	LOS_A	1.48	0.09	0.1	187.0	36.4	43.3	10.1
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-14: intrare sud Lidl@18.2	SW-E	0	26	110	LOS_A	1.47	0.05	0.1	37.0	7.2	8.6	2.0
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-10032@1.9	SW-N	0	26	36	LOS_A	3.17	0.21	0.1	14.0	2.7	3.2	0.8
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	E-N	0	13	57	LOS_A	2.92	0.53	0.2	15.8	3.1	3.7	0.9
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	E-S	0	13	77	LOS_A	4.65	0.94	0.4	38.8	7.6	9.0	2.1
0-3600	1	Total	0	26	1546	LOS_A	2.05	0.3	0.1	562.2	109.4	130.3	30.4
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	W-W	2	37	15	LOS_B	10.81	0.88	0.7	10.5	2.0	2.4	0.6
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	W-N	2	37	24	LOS_B	13.82	2.22	1.0	18.3	3.6	4.2	1.0
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	W-E	2	37	640	LOS_A	7.19	0.53	0.3	311.2	60.6	72.1	16.8
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-17: intrare nord Lidl@5.0	W-S	1	39	39	LOS_A	6.11	0.06	0.1	17.6	3.4	4.1	1.0
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	E-W	0	17	545	LOS_A	3.3	0.09	0.1	199.6	38.8	46.3	10.8
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	E-N	0	17	19	LOS_A	4.97	1.07	0.3	8.6	1.7	2.0	0.5
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	E-E	0	17	7	LOS_A	3.69	0.1	0.3	3.3	0.7	0.8	0.2
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-17: intrare nord Lidl@5.0	E-S	0	17	129	LOS_A	4.82	0.28	0.2	65.2	12.7	15.1	3.5
0-3600	2-10: str. Caramidarii Vechi@84.5-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	N-W	0	24	95	LOS_A	3.21	0.54	0.3	33.2	6.5	7.7	1.8
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	S-W	0	9	30	LOS_B	10.17	2.25	0.4	13.8	2.7	3.2	0.7
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	S-N	0	9	11	LOS_B	13.34	2.27	0.8	6.0	1.2	1.4	0.3
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	S-E	0	12	54	LOS_A	4.85	0.81	0.2	15.0	2.9	3.5	0.8
0-3600	2	Total	1	39	1608	LOS_A	5.53	0.44	0.2	693.3	134.9	160.7	37.5

6.2.3 Nivelul de Serviciu la orizontul de perspectivă, 2033, în situația "fără investiție"

Interval (s)	Relatie intersectie	Directie mers	Lungime coada (m)	Lungime max. coada (m)	Vehicule	NdS (LOS)	Intarzieri veh. (s)	Intarzieri opriri (s)	Opriri	Emisii CO (g)	Emisii Nox (g)	Emisii COV (g)	Consum combustibil (l)
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	NE-N	0	41	141	LOS_A	6.78	2.36	0.5	92.2	17.9	21.4	5.0
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	NE-S	0	41	719	LOS_A	1.91	0.23	0.1	247.5	48.2	57.4	13.4
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-14: intrare sud Lidl@18.2	NE-E	0	41	87	LOS_A	8.66	2.89	0.7	64.8	12.6	15.0	3.5
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	SW-N	1	30	761	LOS_A	2.21	0.2	0.1	277.6	54.0	64.3	15.0
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-14: intrare sud Lidl@18.2	SW-E	1	30	166	LOS_A	2.65	0.16	0.1	64.2	12.5	14.9	3.5
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-10032@1.9	SW-N	1	30	48	LOS_A	4.39	0.72	0.3	23.4	4.6	5.4	1.3
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	E-N	0	26	73	LOS_A	6.01	1.93	0.5	33.2	6.5	7.7	1.8
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	E-S	0	26	98	LOS_A	7.61	2.6	0.7	64.6	12.6	15.0	3.5
0-3600	1	Total	1	41	2093	LOS_A	3.15	0.65	0.2	855.5	166.5	198.3	46.3
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	W-W	10	106	17	LOS_C	16.03	1.41	0.9	14.6	2.8	3.4	0.8
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	W-N	10	106	32	LOS_C	24.1	4.95	1.8	33.3	6.5	7.7	1.8
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	W-E	10	106	864	LOS_C	15.88	2.48	0.9	698.8	136.0	161.9	37.8
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-17: intrare nord Lidl@5.0	W-S	10	108	56	LOS_B	12.24	1.3	0.5	31.5	6.1	7.3	1.7
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	E-W	1	43	721	LOS_A	5.07	0.15	0.1	294.7	57.3	68.3	15.9
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	E-N	1	43	24	LOS_A	5.7	0.94	0.2	10.8	2.1	2.5	0.6
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	E-E	1	43	9	LOS_A	9.15	0.34	0.6	5.7	1.1	1.3	0.3
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-17: intrare nord Lidl@5.0	E-S	1	43	182	LOS_A	7.78	0.64	0.3	101.1	19.7	23.4	5.5
0-3600	2-10: str. Caramidarii Vechi@84.5-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	N-W	1	30	137	LOS_A	7.27	1.71	0.7	84.0	16.3	19.5	4.5
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	S-W	1	32	41	LOS_C	20.24	8.34	1.1	33.6	6.5	7.8	1.8
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	S-N	1	32	15	LOS_C	21.23	7.2	1.4	11.5	2.2	2.7	0.6
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	S-E	2	32	70	LOS_C	16.65	7.84	0.8	42.3	8.2	9.8	2.3
0-3600	2	Total	4	108	2168	LOS_B	11.09	1.79	0.6	1327.3	258.2	307.6	71.8

6.2.4 Nivelul de Serviciu, anul 2023, în situația "cu investiție"

Interval (s)	Relatie intersectie	Directie mers	Lungime coada (m)	Lungime max. coada (m)	Vehicule	NdS (LOS)	Intarzieri veh. (s)	Intarzieri opriri (s)	Opriri	Emisii CO (g)	Emisii Nox (g)	Emisii COV (g)	Consum combustibil (l)
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	NE-N	0	34	140	LOS_A	4.74	1.61	0.4	80.1	15.6	18.6	4.3
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	NE-S	0	34	564	LOS_A	1.49	0.19	0.1	189.0	36.8	43.8	10.2
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-14: intrare sud Lidl@18.2	NE-E	0	34	59	LOS_A	7.72	2.85	0.6	40.0	7.8	9.3	2.2
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	SW-N	0	13	562	LOS_A	1.63	0.11	0.1	192.1	37.4	44.5	10.4
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-14: intrare sud Lidl@18.2	SW-E	0	13	110	LOS_A	2.05	0.07	0.1	38.4	7.5	8.9	2.1
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-10032@1.9	SW-N	0	13	37	LOS_A	2.96	0.43	0.2	14.7	2.9	3.4	0.8
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	E-N	0	14	57	LOS_A	3.46	0.83	0.3	18.0	3.5	4.2	1.0
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	E-S	0	14	77	LOS_A	3.99	0.74	0.3	33.8	6.6	7.8	1.8
0-3600	1	Total	0	34	1606	LOS_A	2.31	0.43	0.1	601.4	117.0	139.4	32.5
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	W-W	2	43	88	LOS_B	10.95	0.94	0.5	57.9	11.3	13.4	3.1
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	W-N	2	43	39	LOS_B	13.49	1.96	0.8	27.9	5.4	6.5	1.5
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	W-E	2	43	660	LOS_A	8.27	0.73	0.3	342.2	66.6	79.3	18.5
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-17: intrare nord Lidl@5.0	W-S	2	46	36	LOS_A	6.99	0.17	0.1	16.7	3.3	3.9	0.9
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	E-W	1	34	541	LOS_A	4.83	0.3	0.1	223.1	43.4	51.7	12.1
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	E-N	1	34	19	LOS_A	6.39	1.32	0.5	9.9	1.9	2.3	0.5
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	E-E	1	34	5	LOS_A	3.9	0.63	0.2	2.3	0.4	0.5	0.1
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-17: intrare nord Lidl@5.0	E-S	1	34	134	LOS_A	6.4	0.44	0.2	71.1	13.8	16.5	3.8
0-3600	2-10: str. Caramidarii Vechi@84.5-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	N-W	0	24	96	LOS_A	3.41	0.47	0.2	30.5	5.9	7.1	1.6
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	S-W	0	25	30	LOS_C	15.52	4.55	0.8	19.9	3.9	4.6	1.1
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	S-N	0	25	11	LOS_C	16	3.98	0.9	6.6	1.3	1.5	0.4
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	S-E	0	25	53	LOS_A	7.42	1.79	0.3	18.2	3.6	4.2	1.0
0-3600	2	Total	1	46	1712	LOS_A	7.11	0.71	0.3	817.1	159.0	189.4	44.2

6.2.5 Nivelul de Serviciu la orizontul de perspectivă, 2033, în situația "cu investiție"

Interval (s)	Relatie intersectie	Directie mers	Lungime coada (m)	Lungime max. coada (m)	Vehicule	NdS (LOS)	Intarzieri veh. (s)	Intarzieri opriri (s)	Opriri	Emisii CO (g)	Emisii Nox (g)	Emisii COV (g)	Consum combustibil (l)
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	NE-N	5	72	187	LOS_B	10.01	4.36	0.7	139.3	27.1	32.3	7.5
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	NE-S	5	72	732	LOS_A	3.62	0.83	0.2	303.7	59.1	70.4	16.4
0-3600	1-1: bd. Mihai Viteazu@171.5-14: intrare sud Lidl@18.2	NE-E	5	72	84	LOS_D	28.25	18.07	1.5	113.6	22.1	26.3	6.1
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	SW-N	1	25	762	LOS_A	2.72	0.25	0.1	294.6	57.3	68.3	15.9
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-14: intrare sud Lidl@18.2	SW-E	1	25	163	LOS_A	2.71	0.14	0.1	61.1	11.9	14.2	3.3
0-3600	1-8: bd. Mihai Viteazu@167.2-10032@1.9	SW-N	1	25	48	LOS_A	4.61	0.93	0.3	23.1	4.5	5.3	1.2
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-2: bd. Mihai Viteazu@14.8	E-N	0	26	73	LOS_A	6.99	2.35	0.5	34.2	6.7	7.9	1.8
0-3600	1-13: iesire sud Lidl@46.4-5: bd. Mihai Viteazu@13.5	E-S	0	26	98	LOS_A	8.36	3.14	0.7	66.6	13.0	15.4	3.6
0-3600	1	Total	2	72	2147	LOS_A	5.1	1.71	0.3	1032.5	200.9	239.3	55.8
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	W-W	24	146	86	LOS_E	47.37	25.9	2.0	138.9	27.0	32.2	7.5
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	W-N	24	146	46	LOS_D	33.06	11.13	2.2	57.3	11.2	13.3	3.1
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	W-E	24	146	871	LOS_C	23.79	7.12	1.3	894.6	174.1	207.3	48.4
0-3600	2-2: bd. Mihai Viteazu@166.7-17: intrare nord Lidl@5.0	W-S	24	148	47	LOS_C	19.79	4.42	1.1	32.8	6.4	7.6	1.8
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	E-W	4	43	722	LOS_A	7.78	0.78	0.3	369.0	71.8	85.5	20.0
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	E-N	4	43	24	LOS_A	6.86	1.08	0.2	11.2	2.2	2.6	0.6
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	E-E	4	43	6	LOS_A	8.46	0.85	0.3	3.4	0.7	0.8	0.2
0-3600	2-4: bd. Mihai Viteazu@227.3-17: intrare nord Lidl@5.0	E-S	4	43	184	LOS_B	14.07	3.33	0.9	123.7	24.1	28.7	6.7
0-3600	2-10: str. Caramidarii Vechi@84.5-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	N-W	1	30	137	LOS_A	7.24	1.82	1.0	100.7	19.6	23.3	5.4
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-1: bd. Mihai Viteazu@4.6	S-W	3	38	40	LOS_D	28.27	14.28	1.4	41.0	8.0	9.5	2.2
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-6: str. Caramidarii Vechi@5.9	S-N	3	38	15	LOS_C	23.93	10.06	1.4	12.0	2.3	2.8	0.7
0-3600	2-18: iesire nord Lidl@34.9-7: bd. Mihai Viteazu@15.2	S-E	3	39	70	LOS_C	22.77	11.74	1.2	57.0	11.1	13.2	3.1
0-3600	2	Total	10	148	2248	LOS_C	17.68	5.4	1.0	1811.1	352.4	419.7	97.9

7 Concluzii

Prin investiția propusă se dorește valorificarea unui teren cu suprafața de 5.000 mp din orașul Giurgiu, cu acces la bd. Mihai Viteazul, nr. 57. Terenul este liber de construcții.

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

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

Conform măsurătorilor de circulație efectuate în zona adiacentă proiectului, bd. Mihai Viteazul deservește un trafic mediu zilnic de aproximativ 12.000 vet, având o rezervă de capacitate de circulație de aproximativ 35% la nivelul anului curent (2019).

S-a estimat, prin măsurătorile și calculele efectuate pentru amenajări similare, că investiția propusă va genera un trafic orar de circa 122 vet/h și 135 pietoni/h.

Tabel 7-1 Impactul investiției asupra circulației – calcul conform STAS 10144-89

Scenarii analizate	bd. Mihai Viteazul		
	Trafic (MZA, vet)	Raportul debit/ capacitate	Rezerva de capacitate [%]
Situatia existenta - 2021	12,173	0.62	37.7%
Situatie prognozata - 2023 - Fara Proiect	12,782	0.65	34.6%
Situatie prognozata - 2023 - Cu Proiect	14,063	0.72	28.1%
Scenariul de prognoza 2033 - Fara Proiect	16,434	0.84	15.9%
Scenariul de prognoza 2033 - Cu Proiect	18,081	0.92	7.5%

Raportând situația prognozată - 2033 (inclusiv traficul suplimentar generat de obiectiv), la condițiile actuale de circulație - 2021, pentru bd. Mihai Viteazul se estimează că se va produce o diminuare a rezervei de capacitate cu circa 30%, rezerva disponibilă fiind de aproximativ 7%.

Prin urmare, în ceea ce privește capacitatea de circulație în secțiune a drumului accesat, va exista o rezervă suficientă.

Modalitatea de amenajare a accesului

Pentru realizarea accesului către investiția propusă se recomandă intrarea / ieșirea cu viraj de dreapta din / în bd. Mihai Viteazul. Relațiile de stânga sau întoarcerile se pot efectua în cele două intersecții giratorii care încadrează accesul propus.

Tabel 7-2 Impactul investiției asupra circulației

Indicator	Intersecție / acces	Configurație - Fără Proiect			Cu Proiect		
		2021	2023	2033	2021	2023	2033
		PM	PM	PM	PM	PM	PM
		1	2	3	4	5	6
NdS (LOS)	1	LOS_A	LOS_A	LOS_A		LOS_A	LOS_A
	2	LOS_A	LOS_A	LOS_B		LOS_A	LOS_C
Trafic deservit (veh/h)	1	1496	1546	2093		1606	2147
	2	1550	1608	2168		1712	2248
Întârziere (s/veh)	1	2.0	2.1	3.2		2.3	5.1
	2	5.3	5.5	11.1		7.1	17.7
Lungime medie coadă de așteptare (m)	1	0	0	1		0	2
	2	1	1	4		1	10
Viteza medie (km/h)	auto	35.4	35.3	31.7		33.8	28.0
Parcurs total (km)	Rețea	985	1021	1377		1070	1417
Durata parcurs (h)	Rețea	28	29	43		32	51

Întârzierile induse (s/veh)	1	▲ 0.3	▲ 2.0
	2	▲ 1.6	▲ 6.6

Analiza impactului produs de traficul suplimentar (generat de investiție), prin metoda microsimulării traficului, arată faptul că Proiectul nu va contribui la degradarea condițiilor de circulație, nivelul de serviciu, în cea mai defavorabilă situație, fiind "C" la nivelul orizontului de perspectivă, pentru intersecția giratorie care este amenajată în prezent cu balize de plastic.

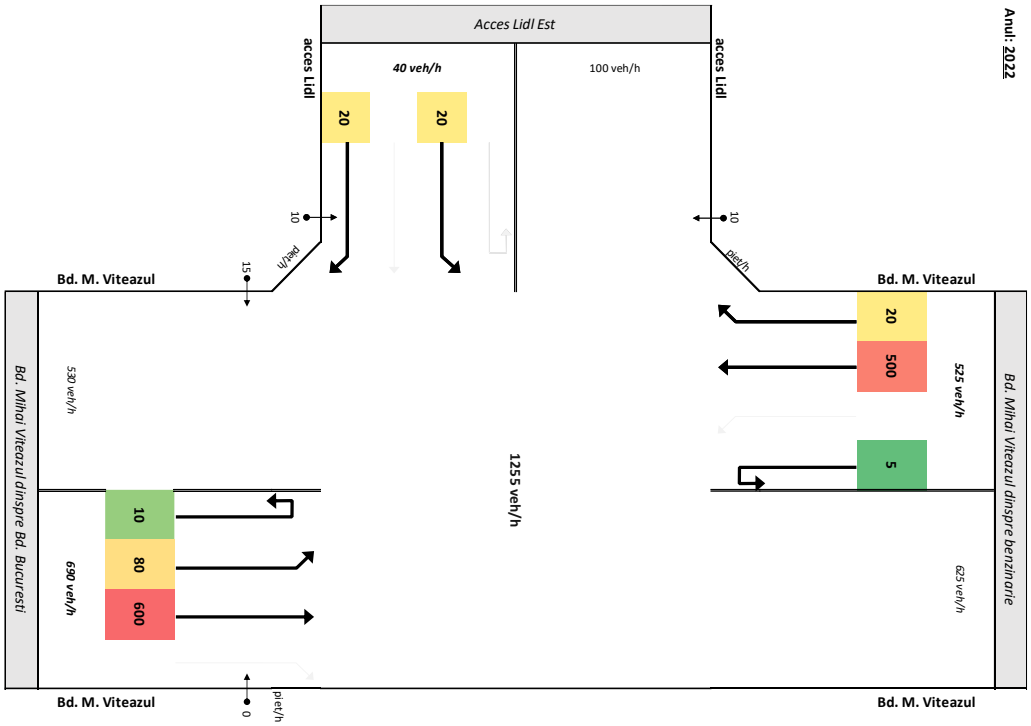
Se recomandă ca intersecția care, în prezent, este amenajată provizoriu cu balize de plastic, să fie mărită și amenajată corespunzător. De asemenea, se recomandă ca între cele două giratii să nu se poate realiza virajele de stânga așa cum se este cazul acum pentru str. Cărămidării Vechi.

Accesul propus este conform recomandărilor din normativul AND 600-2010 (*Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice*) fiind asigurat Nivelul de Serviciu **C**[3] pentru întreaga perioada de analiză a intersecției. Prin urmare, această investiție se consideră oportună.

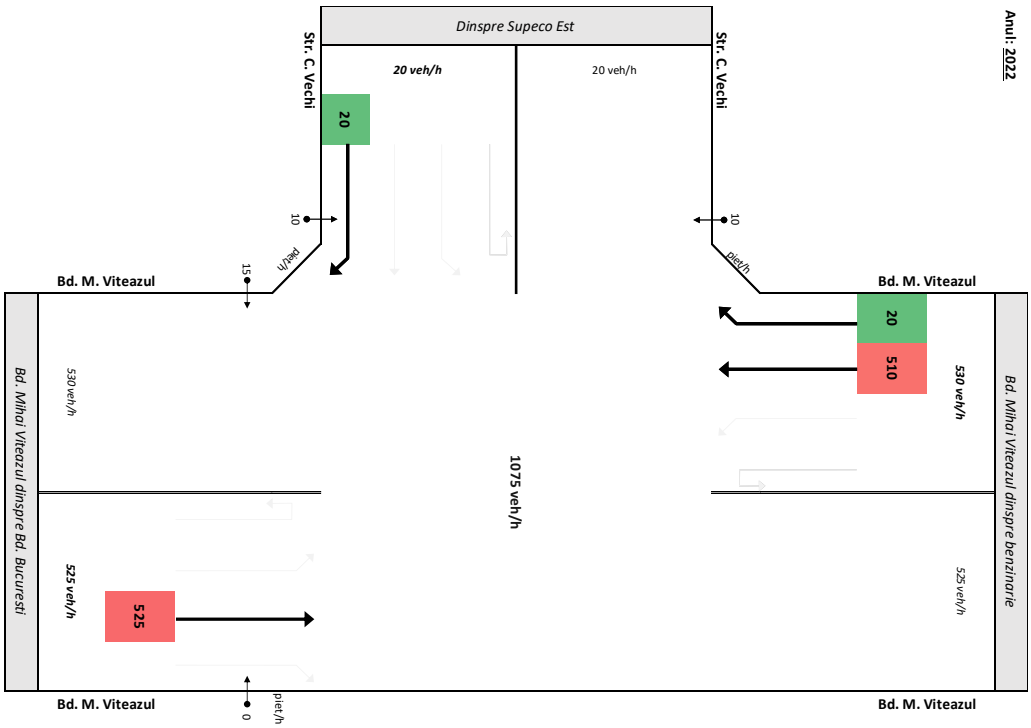
[3] Se recomandă ca pe întreaga perioada de analiză a intersecțiilor impactate de proiect, Nivelurile de Serviciu rezultate să se încadreze în A, B sau C.

8 Anexe

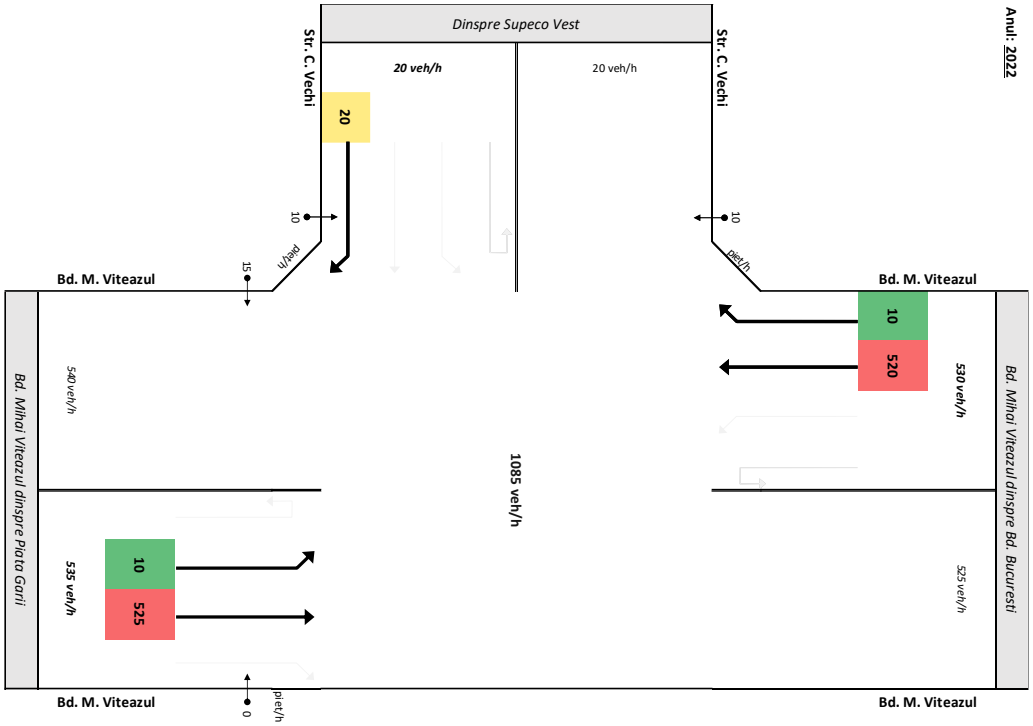
8.1 Scheme trafic intersecții



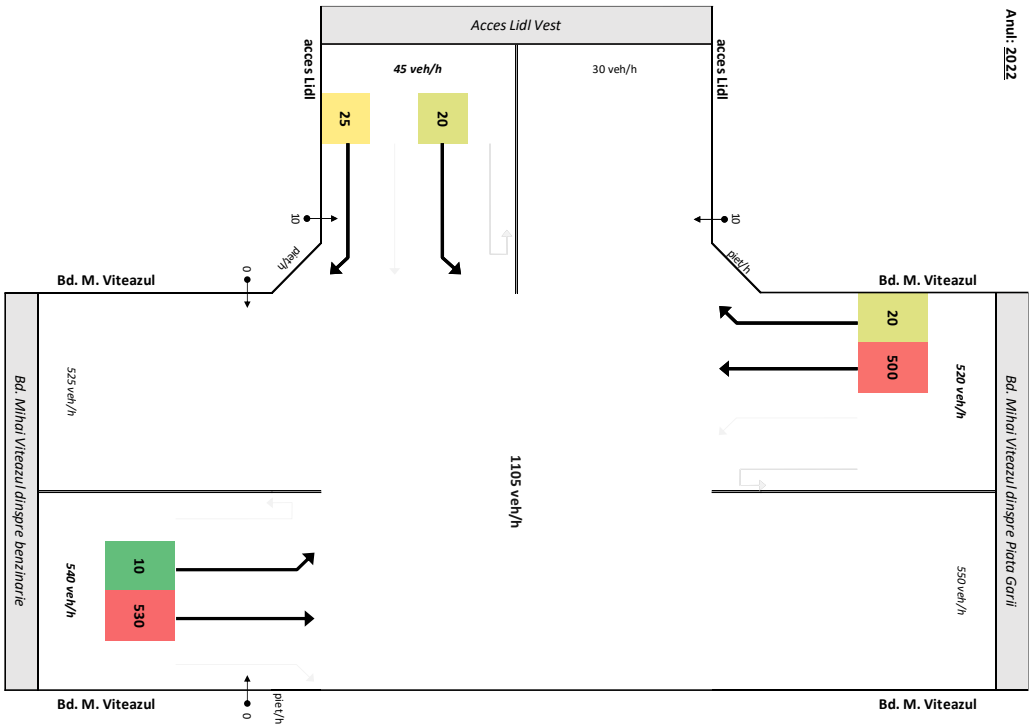
Figură 8-1 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – acces Lidl Est (giratie 1 – provizorie)



Figură 8-2 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – Str. Cărămidarii Vechi (zonă giratie 1 – provizorie)



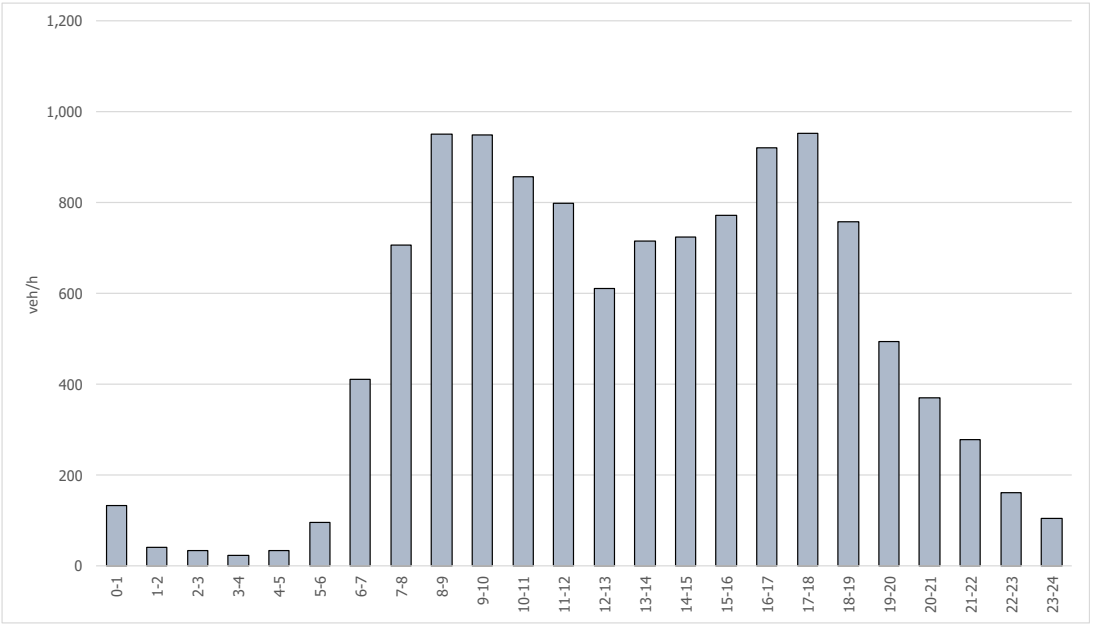
Figură 8-3 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – Str. Cărămidarii Vechi (zonă giratie 2)



Figură 8-4 Intersecție Bd. Mihai Viteazul – acces Lidl Vest (giratie 2)

8.2 Măsurători de circulație în secțiune – bd. Mihai Viteazul

index	Interval orar	Biciclete, motociclete	Vehicule usoare (autoturisme, microbuze, furgonete)	Vehicule usoare de transport marfuri (Autocamioane cu 2 osii (+derivate))	Vehicule medii de transport marfuri (Autocamioane cu 3 sau 4 osii (+derivate))	Vehicule grele de transport marfuri (Vehicule articulate (5+ osii, TIR), trenuri rutiere)	Autobuze, autocare	Total vehicule fizice
0	**0-1**	0	128	5	0	0	0	**133**
1	**1-2**	0	38	2	0	0	0	**40**
2	**2-3**	0	31	2	0	0	0	**33**
3	**3-4**	0	21	2	0	0	0	**23**
4	**4-5**	0	31	3	0	0	0	**34**
5	**5-6**	0	88	5	0	0	2	**95**
6	**6-7**	17	383	7	1	2	1	**411**
7	**7-8**	23	663	16	1	2	1	**706**
8	**8-9**	13	920	14	1	2	1	**951**
9	**9-10**	9	907	26	1	4	1	**948**
10	**10-11**	13	822	19	0	2	1	**857**
11	**11-12**	13	759	23	0	2	1	**798**
12	**12-13**	16	570	22	0	2	1	**611**
13	**13-14**	13	678	21	0	2	1	**715**
14	**14-15**	9	689	23	0	2	1	**724**
15	**15-16**	13	731	24	0	2	1	**771**
16	**16-17**	13	888	17	0	2	1	**921**
17	**17-18**	13	913	23	1	2	1	**953**
18	**18-19**	13	721	19	1	2	1	**757**
19	**19-20**	13	468	10	0	1	2	**494**
20	**20-21**	0	359	9	0	1	0	**369**
21	**21-22**	0	267	9	0	0	1	**277**
22	**22-23**	0	155	4	0	0	1	**160**
23	**23-24**	0	101	3	0	0	1	**105**
Total vehicule		**191**	**11,331**	**308**	**6**	**30**	**20**	**11,886**



STUDIU DE FUNDAMENTARE
RETELE EXTERIOARE

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

1. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea unui studiu de fundamentare retele edilitare, pentru asigurarea cu utilitati, a terenului aferent „PUZ CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii" cu suprafata = 5000 mp situat in municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu, Bd. Bucuresti nr.57.

Zona este disfunctionala din punct de vedere dotare cu retele de fibra optica.

2. ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

RETELE DE APA

Zona studiată este echipata cu retele de apa PE De 200 mm pe Str. Dudului.

In interiorul PUZ-ului in studiu mai pot exista conducte de apa care deservesc zona si care nu sunt in exploatare de catre Regia Locala de Apa Canal / APANOVA.

RETELE DE CANALIZARE

Din punct de vedere al evacuării apelor menajere şi meteorice, zona (Bd. Mihai Viteazul) este echipata cu canalizare in sistem separativ, atat cu retele de canalizare menajera-PVC Dn 250 mm cat si pluviala-PVC Dn 250 mm.

In interiorul PUZ-ului in studiu mai pot exista conducte de

canalizare care deservesc zona si care nu sunt in exploatare de catre Regia Locala de Apa Canal / APANOVA.

RETELE ELECTRICE

Zona studiata este echipata cu retele electrice.

In zona din spatele terenului aferent PUZ exista reţele electrice de medie tensiune (LES 20 kV) care nu sunt afectate de noul obiectiv si care deservesc zona.

RETELE DE GAZE

Zona studiata este echipata cu retele de gaze naturale Dn 63 mm – PM pe bd. Mihai Viteazul.

RETELE TELEFONICE

Zona studiata nu este echipata cu retele telefonice.

RETELE TERMOFICARE

In zona studiata avem retele de termoficare – conducte preizolate 2xDn250/400 mm care traverseaza aproximativ de la nord la sud bd. Mihai Viteazul.

RETELE TRANSPORT IN COMUN

In interiorul zonei studiate nu exista retele de transport in comun dar acestea exista pe bd. Mihai Viteazul.

3.EVIDENTIEREA DISFUNCTIONALITATILOR SI PRIORITATILOR DE INTERVENTIE

RETELE DE APA

Amplasamentul studiat are amplasate pe str. Dudului si apoi in continuare pe bd. Mihai Viteazul, in zona din nord-estul amplasamentului retele de apa stradala PE De 200 mm.

RETELE DE CANALIZARE

Amplasamentul studiat are amplasate in zona lui atat o retea de

canalizare stradala menajera-PVC Dn 250 mm cat si una de canalizare stradala pluviala-PVC Dn 250 mm, la care poate fi racordat noul obiectiv.

RETELE ELECTRICE

In spatele terenului aferent PUZ exista retele electrice de medie tensiune (LES 20 kV) si un post trafo existent, care pot asigura in momentul de fata necesarul de putere pentru zona existenta.

RETELE DE GAZE

Zona studiata este echipata cu retele de gaze naturale Dn 63 mm – PM pe bd. Mihai Viteazul care ar putea asigura debitul necesar de gaze naturale.

RETELE TELEFONICE

In vecinatatea zonei studiate nu se afla in funcţiune canalizaţii telefonice.

RETELE TERMOFICARE

In zona studiata avem retele de termoficare – conducte preizolate 2xDn250/400 mm care traverseaza aproximativ de la nord la sud bd. Mihai Viteazul.

RETELE TRANSPORT IN COMUN

In interiorul zonei studiate nu exista retele de transport in comun dar acestea exista pe bd. Mihai Viteazul.

4. PROPUNERI DE ELIMINAREA A DISFUNCTIONALITATILOR

RETELE DE APA

Amplasamentul studiat are amplasate pe str. Dudului si apoi in continuare pe bd. Mihai Viteazul, in zona din nord-estul amplasamentului retele de apa stradala PE De 200 mm din care se va putea realiza un bransament conform unui proiect avizat APANOVA.

Fata de viitoarele retelele de apa stradale din dreptul

amplasamentului studiat, noile constructii vor pastra distantele conform Legea 50 /1991, HGR 930/2005, SR 8591/1997, Legea 224/2015 care modifica si completeaza Legea 241/2006, respectiv 3 m dreapta - stanga si se vor lua masuri de protectie la proiectarea constructiilor propuse sau devierea retelelor de apa pe cheltuiala beneficiarului in zonele unde nu se poate pastra distanta, astfel incat sa nu fie afectate retele de apa existente.

Existenta retelelor de apa nu inseamna ca exista disponibil de debit de apa si presiune pentru noul obiectiv.

Pentru identificarea precisa a traseului retelelor de apa care nu sunt figurate in aviz si nu sunt preluate de Regia Locala de Apa Canal / APANOVA in interiorul limitelor PUZ-ului studiat este necesar a se lua legatura cu Regia Locala de Apa Canal / APANOVA si reprezentantul din zona in vederea parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obtinere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizatiei de construire.

In cazul existentei in interiorul PUZ-ului de retele de apa care nu sunt preluate de Regia Locala de apa canal / APANOVA, se vor lua masurile necesare de pastrare ale acestora.

Prin extinderea retelei de apa PEHD 200 mm de pe Bd. Mihai Viteazul, se vor monta gospodariile de apa menajer si incendiu si se va realiza un bransament cu contorizare din reteaua publica propusa.

RETELE DE CANALIZARE

Fata de retelele de canalizare propuse stradale, noile constructii vor pastra distantele conform Legea 50 /1991, HGR 930/2005, SR 8591/1997, Legea 224/2015 care modifica si completeaza Legea 241/2006, respectiv 2 m dreapta-stanga sau devierea retelelor de canalizare in zonele unde nu se poate pastra distanta.

Existenta retelelor de canalizare, nu inseamna ca exista disponibil de debit de preluare apa uzate menajere si pluviale pentru noul obiectiv.

Daca este cazul, pentru identificarea precisa a traseului retelelor de canalizare in interiorul limitelor PUZ-ul studiat, este necesar a se lua legatura cu Regia Locala de apa canal si reprezentantul de zona, in vederea parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obtinere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizatiei de construire.

In cazul existentei in interiorul PUZ ului de retele de canalizare care nu sunt preluate de Regia locala de apa canal / APANOVA, se vor lua masurile necesare de pastrare ale acestora.

Bransarea la canalizarea menajera existenta in zona se va face

printr-un camin de racord propus legat la canalizarea existenta Dn 250 mm din zona latera estica a terenului aferent PUZ.

RETELE ELECTRICE

In zona de sud a terenului aferent PUZ se afla o retea electrica (medie tensiune si un post trafo existent) din care se va putea realiza un bransament conform unui proiect avizat ENEL si care se pot extinde spre noul obiectiv conform unui proiect avizat ENEL.

Edificabilul va trebui sa pastreze distantele conform Normativelor in vigoare iar la constructie sa se ia toate masurile pentru a nu fi afectate acestea. Pentru identificarea precisa a traseului de cabluri este necesar a se lua legatura cu reprezentantul UO-MT-JT in vederea parcurgerii etapei urmatoare, adica cea de obtinere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizatiei de construire.

Daca este cazul, in urma calculului de specialitate, la noile constructii se va rezerva spatiu pentru posturi trafo, daca nu exista disponibil la retelele stradale existente sau propuneri de extinderi de bransament electric, lucru care se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare conform unui proiect de specialitate avizat ENEL.

Pentru noul obiectiv se va realiza un bransament cu contorizare la retelele electrice extinse.

RETELE DE GAZE

Zona studiata este echipata cu retele de gaze naturale Dn 63 mm – PM pe bd. Mihai Viteazul din care se poate realiza un bransament pentru obiectivul studiat.

Amplasarea bransamentului de gaze la reteaua stradala subterana se realizeaza conform prevederilor Regulamentului privind accesul la Sistemele de distributie a gazelor naturale aprobat prin HGR 1043/2004.

Fata de reteaua de gaze stradala propusa in dreptul obiectivului in studiu se va pastra zona de protectie si siguranta conf NTPEE - 2008, Legii energiei electrice si gazelor nr 123/2012 si Ord. 47/2003. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie.

RETELE TELEFONICE

In apropierea zonei studiate nu exista retelele telefonice, se propune solutia alternativa de utilizare a telefoniei mobile.

RETELE TERMOFICARE

In zona studiata avem retele de termoficare – conducte preizolate 2xDn250/400 mm care traverseaza aproximativ de la nord la sud bd. Mihai Viteazul. Nu este necesar sa ne bransam la retele de termoficare, cladirea va fi bransata la reteaua de gaze naturale din zona.

RETELE TRANSPORT IN COMUN

In interiorul zonei studiate nu exista retele de transport in comun dar acestea exista pe bd. Mihai Viteazul.

5. PROGNOZE / SCENARII / ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

RETELE DE APA

Pentru noul obiectiv va fi necesara amplasarea de gospodarii de apa menajer si incendiu dotate cu rezervor tampon si grupuri de pompare pentru a se realiza cerintele de debit si presiune de apa.

La limita de proprietate se va rezerva un spatiu pentru caminul de bransament cu contorizare in viitor.

Necesarul de apa - consum menajer

Debitul de apa de consum estimat, in scop menajer, conf. SR 1343 – 1 : 2006 este urmatorul :

$Q_{zi\ med} = Q_{sp} \times Ni / 1000$ unde :

$Q_{zi\ med}$ – debit zilnic mediu (mc/zi)

Q_{sp} – debitul zilnic mediu specific (litri/zi) $Q_{sp} = q_g + q_p + q_s$

Ni - numar de persoane estimat locatari – **206 persoane**

Ni - numar de persoane estimat retail – **95 persoane**

q_g – debit necesar locatari – STAS 1478-90 - q_g = 150 l/om zi

q_g – debit necesar retail – STAS 1478-90 - q_g = 10 l/om zi

$Q_{zi\ med} = 150 \times 206 = 30900$ l/zi = 30,9 mc/zi - locatari

$Q_{zi\ med} = 10 \times 95 = 950$ l/zi = 0,95 mc/zi - retail

$Q_{zi\ med}$ = 31,85 mc/zi - TOTAL

$Q_{zi\ max} = kzi \times Q_{zi\ med}$ kzi = 1,20 SR 1343 – 1 : 2006, tab. 1

$Q_{zi\ max} = 1,20 \times 31,85 = 38,22$ mc/zi ko = 3

$Q_{orar\ max} = ko \times Q_{zi\ max} / 24 = 3 \times 38,22 / 24 = 4,7775$ mc/h

Debit necesar la sursa – se apreciaza ca pierderile in sistemul de distributie cu retele noi nu vor fi mai mari de 15% din volumul de apa distribuita, conf SR 1343-1/06 :

$Q_{zi\ med}$ = 1,2 x 31,85 = 38,22 mc/zi

$Q_{zi\ max}$ = 38,22 x 1,15 = 43,953 mc/zi

Prepararea apei calde menajere se va face la centralele termice proprii fiecarui apartament si fiecarui spatiu cu alta destinatie sau printr-o centrala termica cu boiler a.c.m. pentru intreaga cladire.

RETELE DE CANALIZARE

- Debitele de calcul de ape pluviale

Debitele de calcul de ape pluviale se calculeaza conf. SR 1846-2 : 2007, cu relatia :

Qp = m S Φ i_p in l/s, unde

m - coeficient de inmagazinare a apelor in sistemul de canalizare = 0,8

S - suprafata de colectare a bazinului de canalizare

Φ - coeficientul de scurgere a apei de ploaie pe suprafata respectiva

i_p - intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire p% in l/s . ha

i_p = 170 l/s. ha tc = 15 min f = ½

EDIFICABILUL PROPUS - DEBITUL DE APE METEORICE

		S (m²)	m	Φ	I (l/s, ha)	Q (l/s)
1	Cladiri, constructii noi	2250	0,8	0,95	170	29,07
2	Spatii verzi	1000	0,8	0,15	170	2,04
3	Circulatii carosabile/pietonale/parcaje la sol	1750	0,8	0,6	170	14,28
	Total	5000				45,39

S = 5000 mp = 0,5 ha

Qp = 45,39 l/s

Retelele interioare de canalizare de incinta vor fi proiectate in sistem separativ si vor fi dimensionate conform cerintelor noilor obiective astfel incat racordul la reteaua publica sa poata prelua debitele evacuate conform proiectelor de specialitate.

Nu se admite racordarea directa subsolurilor la canalizarea publica, pentru a nu se produce inundarea acestora in cazul intrarii in presiune a retelei publice. Este obligatoriu sa se monteze pe instalatia interioara de canalizare o vana cu clapet contra refularii, montarea si intretinerea acestora revenind beneficiarilor.

In zonele cu posibile reziduuri petroliere(parcaje) se va amplasa un separator de hidrocarburi si nisip inainte de racordul la canalizarea publica.

In incinta se va rezerva spatiu pentru separator de hidrocarburi.

La limita de proprietate se va rezerva un spatiu pentru caminul de racord canalizare.

Prin extinderea retelelor de canalizare existente pe Bd. Mihai Viteazul – PVC Dn 250 mm, se va realiza un racord de canalizare propus din reteaua publica existenta.

RETELE ELECTRICE

Calcul putere electrica necesara conform I7/2011

S desfasurata constructii = 20000 mp

Destinatie principala – locuinte, destinatie secundara - retail

Conform tabele 3.3, 3.4, 3.5 din I7/2011

– putere instalata (orientativa) – apartamente 2-3 camere kW: 12, coeficient ku=0,5, ks=0,48

Nr. apartamente = 103 buc.

Pi=103x12=1236 kW

Pa=Pi x ku x ks = 1236 x 0,5 x0,48 = 296,7 kW

– putere instalata (orientativa) - magazine, spatii comerciale, servicii W/mp: 75...100 , coeficient ku=0,8

Pi = 4000 x 85 x 0,001 = 340 kW

Pa = ku x Pi = 0,8 x 340 = 272 kW

Pi tot = 1576 kW

Pa tot = 568,7 kW

Incinta studiata se va racorda la reteaua electrica existenta (post trafo existent) in zona din sudul terenului studiat, conform unui proiect avizat ENEL, pentru noul obiectiv fiind propuse posturi de transformare si un bransament cu contorizare la aceasta.

Noul obiectiv va pastra distantele fata de retelele electrice existente conform normativelor in vigoare ordin ANRE 49/2007, PE 108/2003, NTE 007/08/00, SR 8591, Legea Energiei Electrice nr. 123/2012 si va lua toate masurile de protectie ale acestora conform normativelor in vigoare.

RETELE DE GAZE

Bransamentul de gaze pentru obiectivul in studiu la viitoarea retea stradala va fi dimensionat conform normativelor in vigoare de

catre o firma autorizata, dupa realizarea retelei stradale.

In viitor se propune trecerea pe regimul de presiune mediu, ceea ce presupune dimensionarea si reproiectarea conductelor, la noul regim de presiune.

RETELE TELEFONICE

In zona nu exista retelele telefonice, se propune solutia alternativa de utilizare a telefoniei mobile.

RETELE FIBRA OPTICA

Pentru a se mări performanţele este necesară introducerea in zona a retelelor cu fibre optice de mare capacitate.

In viitor noile clădiri se vor putea racorda la reţeaua sus menţionată.

RETELE TRANSPORT IN COMUN

Nu exista propuneri.

NOTE

Toate extinderile de retele edilitare care deservesc zona studiata se vor face prin contributia beneficiarilor investitiei conform HG525/1996 art. 13 cu adaugiri ulterioare.

Beneficiarii de dotatii vor fi obligati sa solicite avize de la regiile detinatoare de utilitati si să respecte conditiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Specialitate precoodonare retele
ing. atestat RUR – G1
Vlad Gabriel Mares

Întocmit
Ing. Marian Avasiloaiei

RETELE EXISTENTE

-----c----- Retea canalizare menajera
- - - -p- - - Retea canalizare pluviala
-----a----- Retea apa potabila
-----e----- Retea electrica
-----g----- Retea gaze
-----T----- Retea termoficare

RETELE PROIECTATE

——c—— Retea canalizare menajera
——p—— Retea canalizare pluviala
——a—— Retea apa potabila
——g—— Retea gaze
——e—— Retea electrica

GA Gospodarie de apa menajer si incendiu,dotata cu rezervor tampon si grupuri de pompare
SH Separator hidrocarburi

REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ sc. 1 / 1000

PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

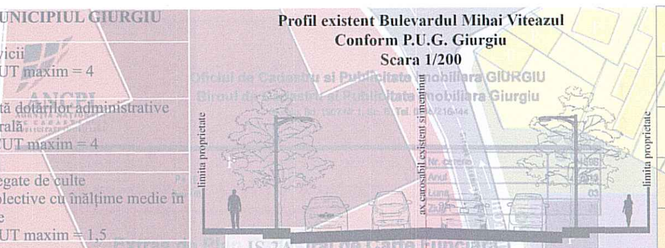
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE:Comerț,birouri, alimentație publică, showroom și servicii

SUBZONE P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU

IS 2A	Subzona Comerț - Servicii POT maxim = 60%, CUT maxim = 4 H maxim = 7-20 m
IS 8	Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală POT maxim = 60 %, CUT maxim = 4
IS 3	H maxim = 7-33 m
Li1	Subzona activităților legate de culte Subzona locuințelor colective cu înălțime medie în ansambluri rezidentiale POT maxim = 30%, CUT maxim = 1,5
Lm2	H maxim = 16 m Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite POT maxim = 35 %, CUT maxim = 1 H maxim = 10 m

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI
pentru terenul de a general P.U.Z.
pentru funcțiunea de ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII
POT maxim = 45 %
CUT maxim = 4,0 mp ADC / mp teren

Profil existent Bulevardul Mihai Viteazul
Conform P.U.G. Giurgiu
Scara 1/200



BILANȚ LOCURI DE PARCARE

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

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z.
- Limite loturi
- Limită documentații de urbanism aprobate
- Limita zonei **CIA** - zona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulații feroviare (C.F.R.)
- Circulații pietonale
- Parcări supraterane
- BUS Stație de autobuz

EXISTENT
- Locuire individuală
- Locuire colectivă
- Comerț și servicii
- Funcțiuni speciale
- Servicii C.F.R.
- Culte, cultură
- Teren viran
- Spații plantate
- Arbori existenți

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LIMITE
- Limită edificabil conf. PUG municipiul Giurgiu

ACCESURI
- Acces carosabil subteran
- Acces carosabil parcare supraterană
- Acces pietonal parcare subterană

CIRCULAȚII
- Circulații pietonale propuse
- Circulații carosabile propuse
- Parcaje la sol propuse

FUNCȚIUNI
- Zonă mixtă - locuire colectivă, servicii
- Spații verzi propuse

NOTĂ
Amplasarea și forma spațiilor verzi sunt orientative, urmând ca acestea vor fi stabilite la faza DTAC.

BILANȚ DE SUPRAFEȚE

SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 5 000 mp

	CONFORM PUG		PROPUNERE PUZ	
	mp	%	mp	%
ZONĂ/ Subzonă UTR	IS 2a		IS 2a	
Suprafață CONSTRUITĂ	3 000	60%	2 250	45%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	20 000		20 000	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			1 000	20%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE/ PARCAJE LA SOL			1 750	35%
P.O.T.		60%		45%
C.U.T.		4,00		4,00
H maxim	20 m		48 m	

ILUSTRARE SOLUȚIE DE ARHITECTURĂ

Vedere dinspre strada Mihai Viteazul



Vedere dinspre strada Mihai Viteazul / parcare centru comercial LIDL



REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Cristina Iuliana A.C. ENACHE
arhitect urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vlad-Gabriel I. MARES
Urbanist-diplomat
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Proiectant Urbanism
S.C. [illegible] Soluții S.R.L.
Proiectant Specialitate Precoordonare Rețele
SRL S.C. VLADAM [illegible]
J40/4766/2008
Bucureșt[illegible]

TOFF RESIDENCE GIURGIU

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. BUCUREȘTI NR. 57,
MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect Urbanism
arh. Cristina ENACHE

Specialitate Precoordonare Rețele
ing. Vlad Gabriel MARES

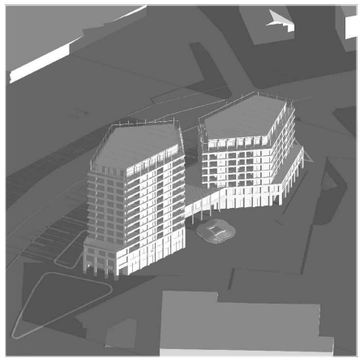
Proiectat
ing. Marian AVA[illegible]MEI

Proiect nr.	Data
21/2021	ianuarie 2022

Urbanism | Faza Plan Urbanistic Zonal

ECHIPARE EDILITARĂ

Scara	1:1000
Nr. planșă	--



SUNRISE



09:00



10:30



12:00

SUNLIGHT STUDY

.....

Order no. 119 of February 4, 2014

Art. no. 2 from Chapter 1: "Hygiene rules regarding living areas": "The location of the buildings intended for the dwellings must ensure their sunshine for a minimum of 1 1/2 hours at the winter solstice, of the dwelling rooms in the building and in the neighboring dwellings."

Law no. 114 / 11.10.1996 "Housing law":

"The living space is the developed surface of the dwelling rooms. It covers the surface of the bedrooms and the living room."

COORDINATES

43.898926 N , 25.963368 S

TIME ZONE

GMT+2

ADJACENCY

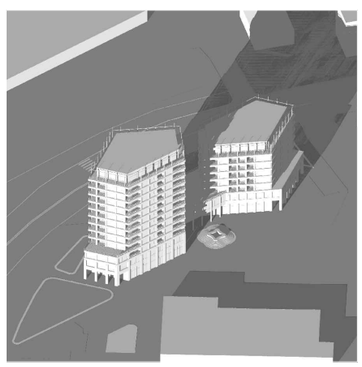
N - Mihai Viteazu street
S - Lidl property
E - street entrance to Lidl
W - Mihai Viteazu street

Winter solstice - December 21st

Sun rises: 7:49 am, Sun sets: 16:39 pm.



13:30



15:00

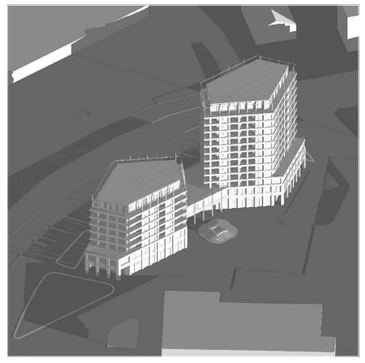


16:00

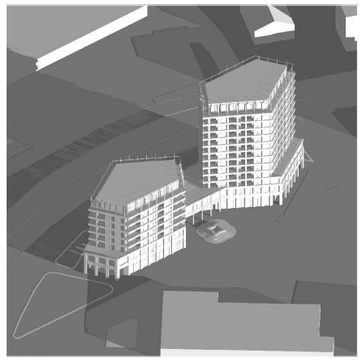


SUNSET

This document is intended solely for the recipient. All the information contained in this document is confidential, privileged and is provided exclusively for the notification of recipient. The information may not be used, published or redistributed without the prior written consent of ADNBA and in the absence of a contractual relationship.



SUNRISE



09:00



10:30



12:00

SUNLIGHT STUDY

.....

Order no. 119 of February 4, 2014

Art. no. 2 from Chapter 1: "Hygiene rules regarding living areas": "The location of the buildings intended for the dwellings must ensure their sunshine for a minimum of 1 1/2 hours at the winter solstice, of the dwelling rooms in the building and in the neighboring dwellings."

Law no. 114 / 11.10.1996 "Housing law":

"The living space is the developed surface of the dwelling rooms. It covers the surface of the bedrooms and the living room."

COORDINATES

43.898926 N , 25.963368 S

TIME ZONE

GMT+2

ADJACENCY

N - Mihai Viteazu street
S - Lidl property
E - street entrance to Lidl
W - Mihai Viteazu street

Winter solstice - December 21st

Sun rises: 7:49 am, Sun sets: 16:39 pm.



13:30



15:00



16:00



SUNSET

This document is intended solely for the recipient. All the information contained in this document is confidential, privileged and is provided exclusively for the notification of recipient. The information may not be used, published or redistributed without the prior written consent of ADNBA and in the absence of a contractual relationship.

Rozua Asociați | Str. G.Stoianovici 8 Bl T2,
sc C, ap 2 Rm.Vâlcea
CUI 40664814 | J38/310/2019

Denumire proiect:

STUDIU DE ALTIMETRIE

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE:

Comerț, birouri, alimentație publică,showroom și servicii

BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57

GIURGIU

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Specialitatea: **URBANISM**

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

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

Colectiv elaborare:
arh. Cristina ENACHE
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU
urb. Andreea BĂCANU
urb. Cristina Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina Ionela RUSEN
stud. urb. peis. Denisa MÎRZAC
stud. Urb. Peis. Mihai IGNĂTESCU

2022

CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE
   - Date de recunoaștere a documentației
   - Obiectul lucrării
   - Surse de documentare
2. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM
   - Delimitarea sitului
   - Caracteristici, utilizare, destinaţie
   - Regim de înălțime prevăzut în documentațiile de urbanism
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
   - Situaţia existentă – regim funcțional, regim juridic
   - Altimetria zonei studiate
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
   - Propunere de structurare a regimului de înălțime în relație cu tendințele de dezvoltare ale zonei
5. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU
2. ANALIZA SILUETEI URBANE
3. ANALIZĂ ȘI PROPUNERI ALTIMETRIE
4. STUDIU DE INSERȚIE - SILUETĂ PROPUSĂ

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

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

OBIECTUL LUCRĂRII

Proiectul se întocmește în vederea stabilirii altimetriei pentru investiția ce constă în construirea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii în zona centrală a orașului, pe un teren în suprafață de **5 000,00 mp**. Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011), și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 493/27.07.2021, terenul se află în unitatea teritorială de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, în subzona **IS2A** - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii, precum și în CC1- subzona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.
Prin prezentul studiu se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției – ***CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: Comerț, birouri, alimentație publică,showroom și servicii .***

SURSE DE DOCUMENTARE

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

2. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL GIURGIU/DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de **5 000,00 mp** este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, în zona centrală a orașului, în vecinătatea unor repere funcționale importante ale municipiului, pe aria delimitată de Bulevardul București și Bulevardul Mihai Viteazul
Terenul este format dintr-un lot, având următoarele caracteristici:
_NC 30134(3404 vechi), CF 30134(3413 vechi), în suprafață de 5 000,00 mp

Zona studiată se află într-o arie urbană în prezent nestructurată, aflată într-o perioadă de definire urbanistică, caracterizată de heterogenitate funcțională, volumetrică, arhitecturală. Specificul acesteia este mixitatea, cuprinzând atât structuri administrative municipale și supramunicipale, cât și dotări comerciale și locuire. Regimul de înălțime este variabil, de la clădiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje.
Insula astfel delimitată cuprinde diferite tipuri de țesut urban, de la cel specific zonei centrale, la cel de tip periferic, neconstituit.

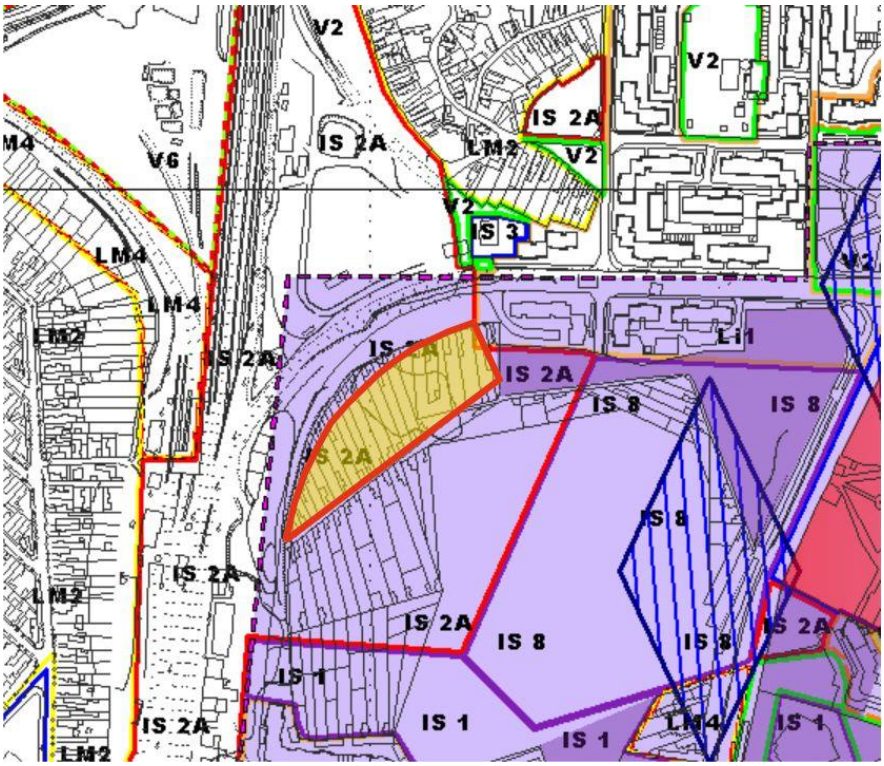
ACCESIBILITATE:

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

ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM

ÎNCADRARE FUNCȚIONALĂ:

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



extras din PUG Municipiul Giurgiu

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

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

UTILIZĂRI ADMISE:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel regional si municipal (primărie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, spital, instituții de învățământ, centre culturale etc);
- sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri; - servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol şi multietajate; comert cu amanuntul; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate
- se admit conversii ale locuinţelor în alte funcţiuni şi se admit completări cu funcţiuni complementare în subteran (comerţ, servicii, recreere, parcaje)
- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcţiuni publice de interes supramunicipal şi municipal, administrative, culturale, de învăţământ, funcţiuni terţiare superioare, media, edituri, agenţii, servicii profesionale şi personale, recreere şi turism;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ:

- înalţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

- POT maxim = **60%**.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI :

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

IS2a - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ:

- înalţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

- POT maxim = **60%**.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI :

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

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

UTILIZĂRI ADMISE:

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri:
- autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj şi gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători şi mărfuri, precum şi serviciile anexe aferente;

- construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport greu rutier şi pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj şi gabarit care nu sunt admise în localitate, instalaţii tehnice de transfer, precum şi serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcţii şi amenajări pentru depozitarea, reambalarea şi expedierea produselor transportate, spaţii şi construcţii de expunere şi comercializare a produselor pentru comerţul en-gros şi pentru comerţul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcţie şi finisaj, mobilier, ambarcaţiuni şi diverse alte produse pentru întreţinerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicaţii, moteluri, restaurante, destindere; vamă;
- Spaţii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
    - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
    - să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protecţie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lăţimea prevazuta in Legea Drumurilor, situată de o parte şi de alta a drumului, precum şi terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcţionării acestora;
- depozitele şi anexele vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ:

- înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT) :

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

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI :

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

De asemenea, în vecinătatea zonei de studiu a fost aprobată documentația de urbanism **PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL AURORA MALL**, aprobat prin **HCL nr. 257/29.07.2021**.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

SITUAȚIA EXISTENTĂ – REGIM FUNCȚIONAL, REGIM JURIDIC

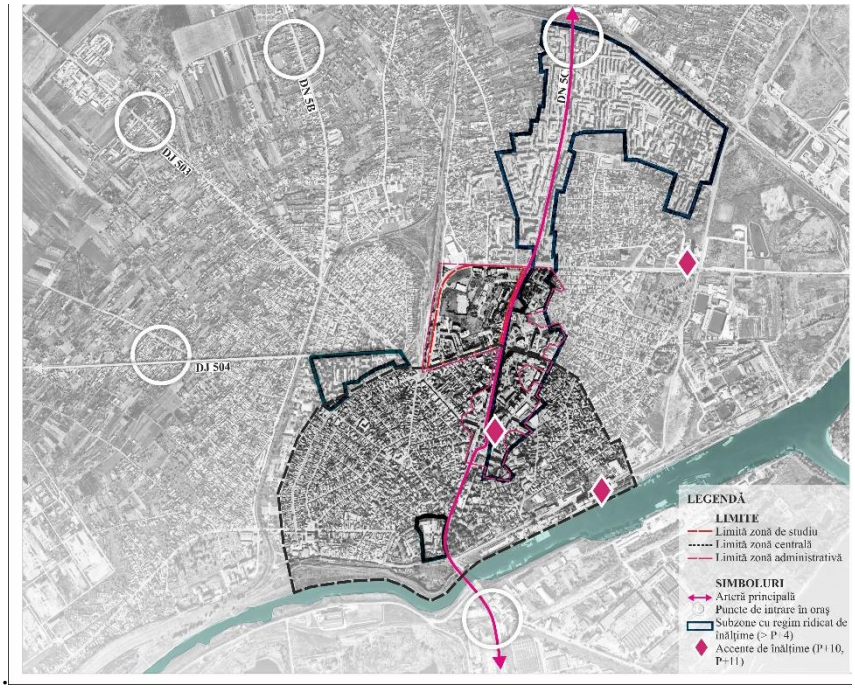
Terenul are o suprafaţă de 5 000,00 mp, este liber de construcții și este proprietate privată, conform actelor atașate prezentei documentații.
Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică,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

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

ALTIMETRIA ZONEI STUDIATE

SILUETA URBANĂ

Silueta orașului prezintă câteva zone majore din punct de vedere altimetric, respectiv zona locuințelor individuale cu un regim mic de înălțime, nucleul istoric al orașului cu un regim mediu de înălțime, zona locuințelor colective cu două subzone identificabile (locuințe colective cu P+3-4 niveluri și locuințe colective cu P+8-10 niveluri), și zona industrială cu un regim variabil de înălțime, putând fi încadrat ca fiind mediu spre înalt (hale, silozuri, etc).
În general zonele sunt clar delimitate, fie sub formă de arie compactă, fie liniar, urmărind circulațiile carosabile.
Astfel, zonele de altimetrie maximă sunt identificabile cu precădere în zona de nord a orașului și de-a lungul principalelor artere de circulație (Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul, Bulevardul CFR). Se observă din acest punct de vedere un dezechilibru la nivel urban între aria de est și cea de vest despărțite de Bulevardul București. Putem constata faptul că zona din partea estică a bulevardului prezintă o altimetrie ridicată, în timp ce zona de vest este în mare parte nestructurată



extras din Planșa 01 – Încadrare în oraș

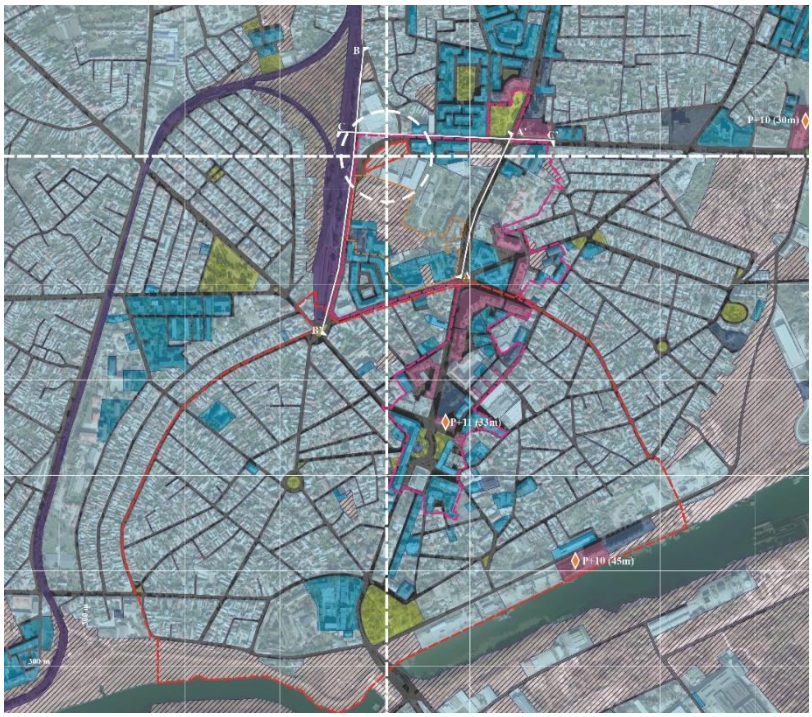
Pentru definirea altimetriei predominante, zona destinată studiului cuprinde o arie extinsă din cadrul Municipiului Giurgiu, inclusiv din zona centrului istoric.

Altimetria zonei a fost structurată pe 4 categorii de regim de înălțime, astfel:

- Zona clădirilor cu R.H. < P+2 (maxim 10 metri) – regim de înălțime caracteristic locuințelor individuale
- Zona clădirilor cu R.H. P+2-P+4 (maxim 16 metri) – regim de înălțime caracteristic blocurilor de locuințe colective de dimensiuni mici
- Zona clădirilor cu R.H. P+4-P+8 (maxim 27 metri) – regim de înălțime caracteristic blocurilor de locuințe de dimensiuni mari
- Zona clădirilor cu R.H. > P+8 – regim de înălțime caracteristic blocurilor de locuințe colective de dimensiuni mari și accentelor de înălțime

În cadrul acestei analize s-au identificat elemente punctuale ce constau în accente de înălțime de aproximativ 11 sau 12 niveluri.

Circulațiile principale ale zonei studiate sunt constituite din Bulevardul Mihai Viteazul și Bulevardul București. Fronturile generate de aceste două artere sunt, astfel, cele ce conturează silueta urbană a ariei analizate. Astfel, pe Bulevardul Mihai Viteazul regimul de înălțime pornește de la 5,20 metri – 6,30 metri (P+1 etaje) și ajunge până la 19,40 metri - 22,80 metri (P+5-6 etaje). Regimul de înălțime specific frontului de pe Bulevardul București pornește de la 3,00 metri (parter) și ajunge până la 16,40 metri (P+4 etaje).



extras din Planșa 02 – Analiza siluetei urbane

Din planșa de analiză a siluetei urbane, se poate vizualiza altimetria zonei centrale, cu o masă dominantă de înălțime mică – caracteristică țesutului tradițional de locuire, dar și centrului istoric al orașului, cu o tendință de creștere a altimetriei identificabilă în două situații:

- de-a lungul principalului ax urban – Bulevardul București
- în cadrul insulelor de locuire colectivă, insule dispersate aleatoriu, predominând zona de nord a orașului.

Nu se poate astfel discuta despre o structurare altimetrică a orașului, singura zonă care urmărește principii compoziționale de organizare spațială fiind piața centrală cu care se finalizează Bulevardul București.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME EXISTENT pentru insula unde se află amplasat terenul ce a generat PUZ

Terenul ce a generat PUZ face parte dintr-o insulă urbană în curs de structurare funcțională, spațială și compozițională, unde se regăsesc diferite funcțiuni, cum ar fi cele comerciale și administrative, aceasta fiind delimitată de Bulevardul Mihai viteazul, Bulevardul București și Bulevardul CFR.

Regimul de înălțime existent este structurat astfel:

Pentru zona clădirilor de locuire individuală

- Clădiri cu R.H. P – maxim 8 metri

Pentru zona clădirilor de locuire colectivă, comerciale și administrative:

- Clădiri cu R.H. P – maxim 10 metri
- Zona clădirilor P+2 etaje – maxim 10 metri
- Zona clădirilor P+3 etaje – maxim 15 metri
- Zona clădirilor P+4 etaje – maxim 18 metri
- Zona clădirilor P+5 etaje – maxim 21 metri

- Zona clădirilor P+8 etaje – maxim 30 metri

În cadrul acestei insule predomină terenurile libere de construcții**.**
Terenul are ca vecinătăți activități destinate locuirii colective, reprezentate de blocuri cu regim de înălțime de P+4(maxim 16 metri), dar și activități comerciale, reprezentate de clădirile cu R.H. P (maxim 10 metri) (supermarket LIDL, centru comercial JYSK, supermarket MEGA IMAGE).
Regimul de înălțime dominant este de P+4, acesta fiind remarcat mai ales în sudul insulei, unde predomină imobilele de locuire colectivă, activități comerciale dar și activități administrative, de servicii și sănătate.

Terenul ce face obiectul prezentului studiu beneficiază de o poziționare avantajoasă din punct de vedere spațial, aflându-se pe curba Bulevardului Mihai Viteazul, susținând astfel colțul unei insule urbane ample, aflată în zona centrală a orașului.
Conformarea spațială a zonei argumentează compozițional amplasarea unui accent de înălțime pe terenul studiat, care poate susține direcțiile de perspectivă dinspre cele două capete ale bulevardului, dar și marcarea unui traseu carosabil și viitor pietonal de pe una dintre arterele importante ale orașului.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PROPUNERE DE STRUCTURARE A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME ÎN RELAȚIE CU TENDINȚELE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI

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

Avantajele dezvoltării propuse constau în
- Structurarea urbană a zonei
- Completarea compozițională a insulei analizate
- Realizarea unui nou reper urban, accent de înălțime în altimetria foarte puțin marcată a orașului
- Animarea zonei în prezent foarte puțin accesată, în dezacord cu amplasarea centrală
- Crearea de locuri de muncă

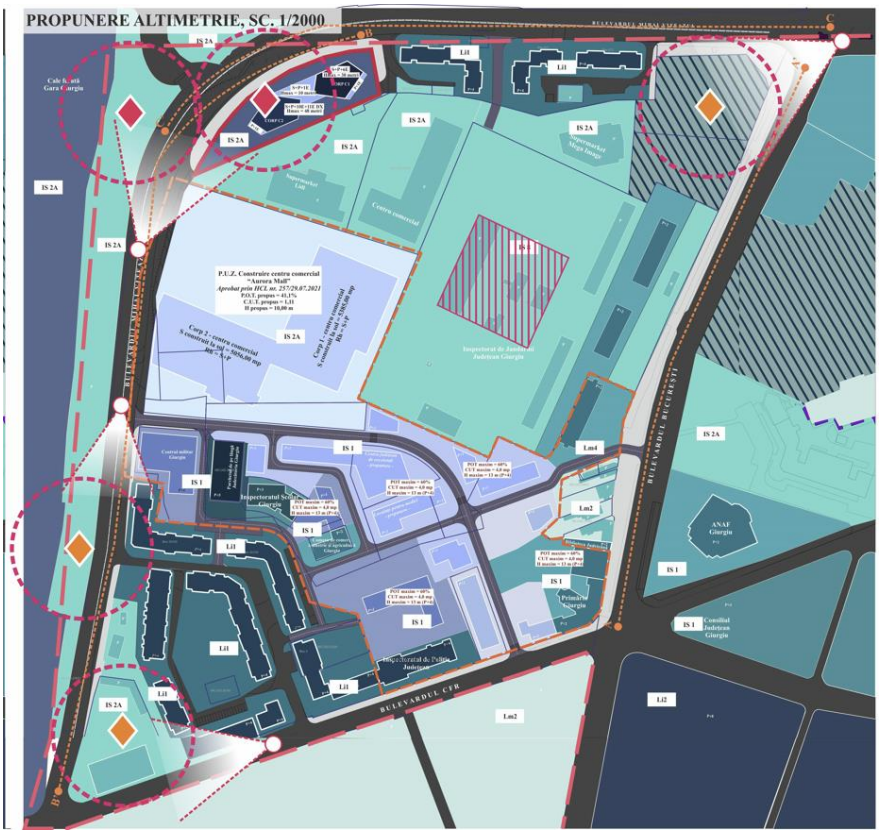
În ceea ce privește propunerea regimului de înălțime a viitorului ansamblu, aceasta a ținut cont de:

1. Configurarea spațială a terenului în raport cu
    a. Principalele circulații carosabile – amplasat pe curba de aproximativ 90 de grade a Bulevardului Mihai Viteazul
    b. Tendințele de structurare ale insulei urbane din care face parte terenul – creșterea regimului de înălțime spre zonele de nord și sud ale insulei, spre intersecțiile cu principalele artere ale orașului
    c. Vecinătatea imobilelor de locuire colectivă
2. Marcarea traseului la nivel urban, percepția în deplasare și realizarea unui nou reper urban



Percepția secvențială a ansamblului propus, de-a lungul Bulevardului Mihai Viteazul

3. Structurarea unui sistem compozițional de elemente volumetrice la nivel local, ținând cont de configurația urbană, zonificarea funcțională conform PUG Municipiul Giurgiu, și dimensiunile terenurilor. De asemenea, au fost urmărite criterii spațiale precum marcare intersecțiilor majore, susținerea direcțiilor de perspectivă, gradarea percepției, configurarea unei siluete urbane.



extras din Planșa 03 – Analiză și propunere altimetrie

5. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

În urma analizelor realizate, concluziile urmăresc aspecte legate atât de configurația spațială existentă în vederea formulării unor recomandări de dezvoltare ulterioară, dar și aspecte legate de funcționalitatea zonei – existentă și potențială - care are influențe directe asupra volumetriei.

În mod evident, situl studiat, prin poziția în oraș și prin relația cu vecinătățile imediate, se profilează ca având vocație pentru locuire colectivă completată cu dotări specifice și servicii. Prezența dotărilor comerciale în imediata vecinătate justifică completarea frontului către bulevard cu imobile de locuire colectivă, în continuarea celui constituit.

Potențialul local este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția în cadrul orașului – zona centrală a orașului;
- accesibilitatea carosabilă și pietonală
- tendința de dezvoltare exprimată în zonă, necesitatea de structurare urbană într-o insulă cu caracter central, dar încă nedezvoltată;
- legătura facilă cu zonele de servicii şi echipamente publice

Ansamblul de locuințe colective cu dotări de servicii complementare:comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii va determina o dinamică a zonei, prin creșterea atractivității, prin animarea cotidiană, precum și o creștere a calității spațiului urban. De asemenea, va adăuga încă un reper urban insulei din care face parte, din altă categorie funcțională decât cele existente, cu o semnificativă vocație publică.

Concluziile și recomandările se structurează pe palierele menționate, astfel:

1. **Configurația spațială**

a. ***Existentă***

_La nivel zonal:

- Relief plat, fără altimetrie naturală
- Zonă nestructurată din punct de vedere compozițional
- Prezența unor insule de locuire colectivă cu regim de înălțime P+4 niveluri
- Creșterea altimetriei fondului construit de-a lungul Bulevardului București, fără o tendință compozițională identificabilă

_La nivel local:

- Insulă urbană centrală în curs de dezvoltare, lipsită de o strategie spațială
- Prezența unui relief local generat de o veche intenție de intervenție
- Heterogenitate spațială, generată de mixitatea funcțională
- Dimensiuni și forme neregulate ale terenurilor

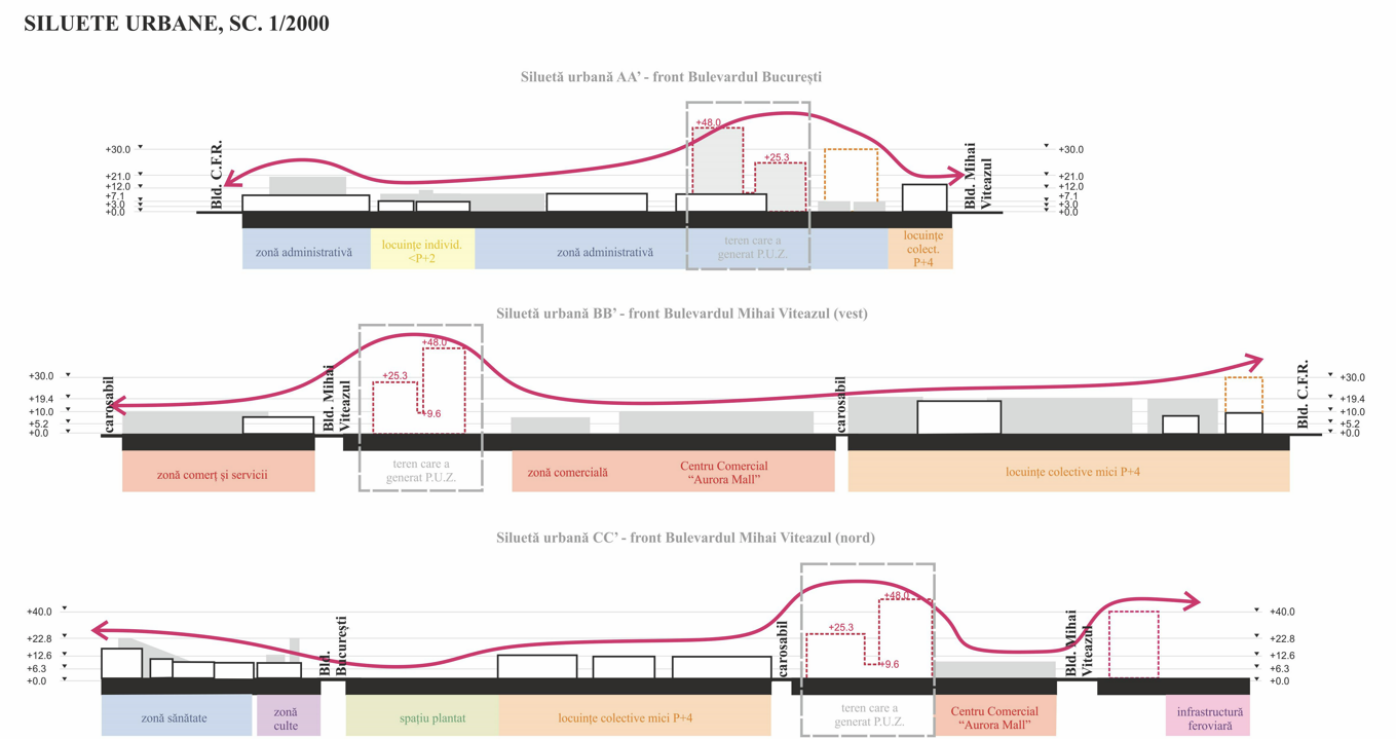
b. ***Propusă***

_La nivel zonal:

- Structurarea unui sistem volumetric care să valorifice direcții și puncte, trasee și secvențe
- Crearea premiselor pentru realizarea de repere zonale
- Crearea premiselor de coerență spațială în zonele de segregare urbană

_La nivel local:

- Implementarea unui accent de înălțime în punctul de potențial maxim al insulei studiate
- Dinamizarea dezvoltării locale
- Delimitarea spațială a unei zone nestructurate



extras din Planșa 03 – Analiză și propunere altimetrie

2. Funcționalitatea zonei

a. Existentă

- Arie centrală, neierarhizată
- Prezența unei suprafețe semnificative de terenuri neutilizate
- Mixitate funcțională, cu predominarea funcțiunii de locuire individuală și colectivă
- Prezența instituțiilor de importanță municipală (Primăria, Gara, Spital, etc)
- Prezența dotărilor sub forma platformelor comerciale

b. Propusă

- Structurarea zonei în conformitate cu prevederile PUG
- Crearea premiselor pentru generarea unei ierarhizări funcționale în raport cu localizarea la nivel urban
- Corelarea funcțională cu dimensiunile terenurilor, contextul urban, vecinătățile imediate
- Corelarea funcțiune – spațialitate, urmărind structurarea unei volumetrii ierarhizate

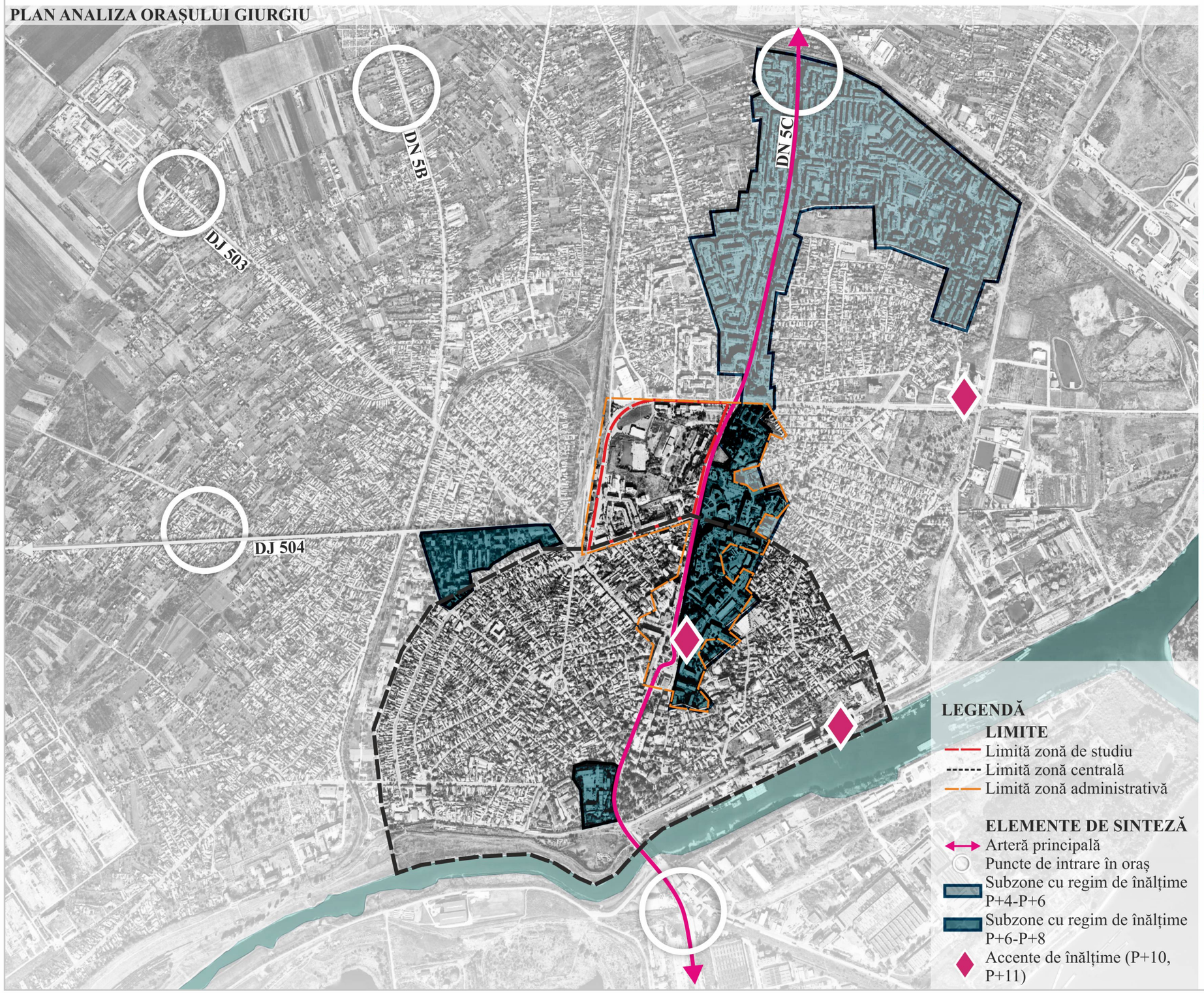
Prin prezentul studiu se urmărește construirea cadrului contextual de conturare a unor premise ulterioare de dezvoltare, care să țină cont de localizarea la nivelul municipiului, de nevoia de ierarhizare funcțională și spațială, de configurare volumetrică în raport cu poziția în cadrul orașului, în vederea structurării unui peisaj urban coerent, care să contribuie la lizibilitatea orașului. Crearea unui sistem de trasee, repere, secvențe și accente va contribui la imaginea și identitatea urbană în prezent absentă.

STUDIU DE ALTIMETRIE

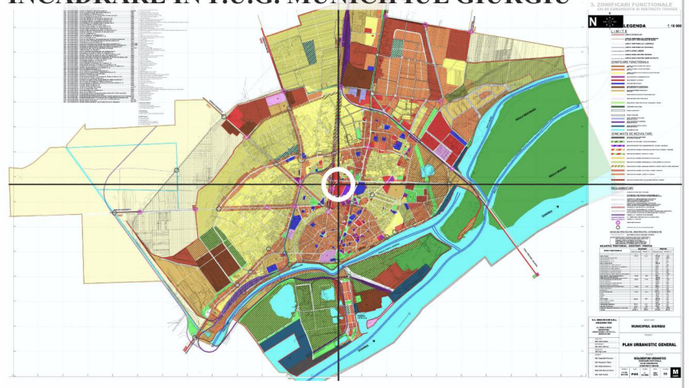
ANALIZA ORAȘULUI GIURGIU D.P.D.V. AL ALTIMETRIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

PLAN ANALIZA ORAȘULUI GIURGIU



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU





L.S.

Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. BUCUREȘTI NR. 57,
MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE

Proiectat
urb. Cristina-Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU
stud. urb. peis. Denisa MÎRZAC
stud. urb. peis. Mihai IGNĂTESCU

Verificat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

Proiect nr.	Data
21/2021	ianuarie 2021

Urbanism | **Faza Studiu de Altimetrie**

ANALIZA ORAȘULUI GIURGIU D.P.D.V. AL ALTIMETRIEI

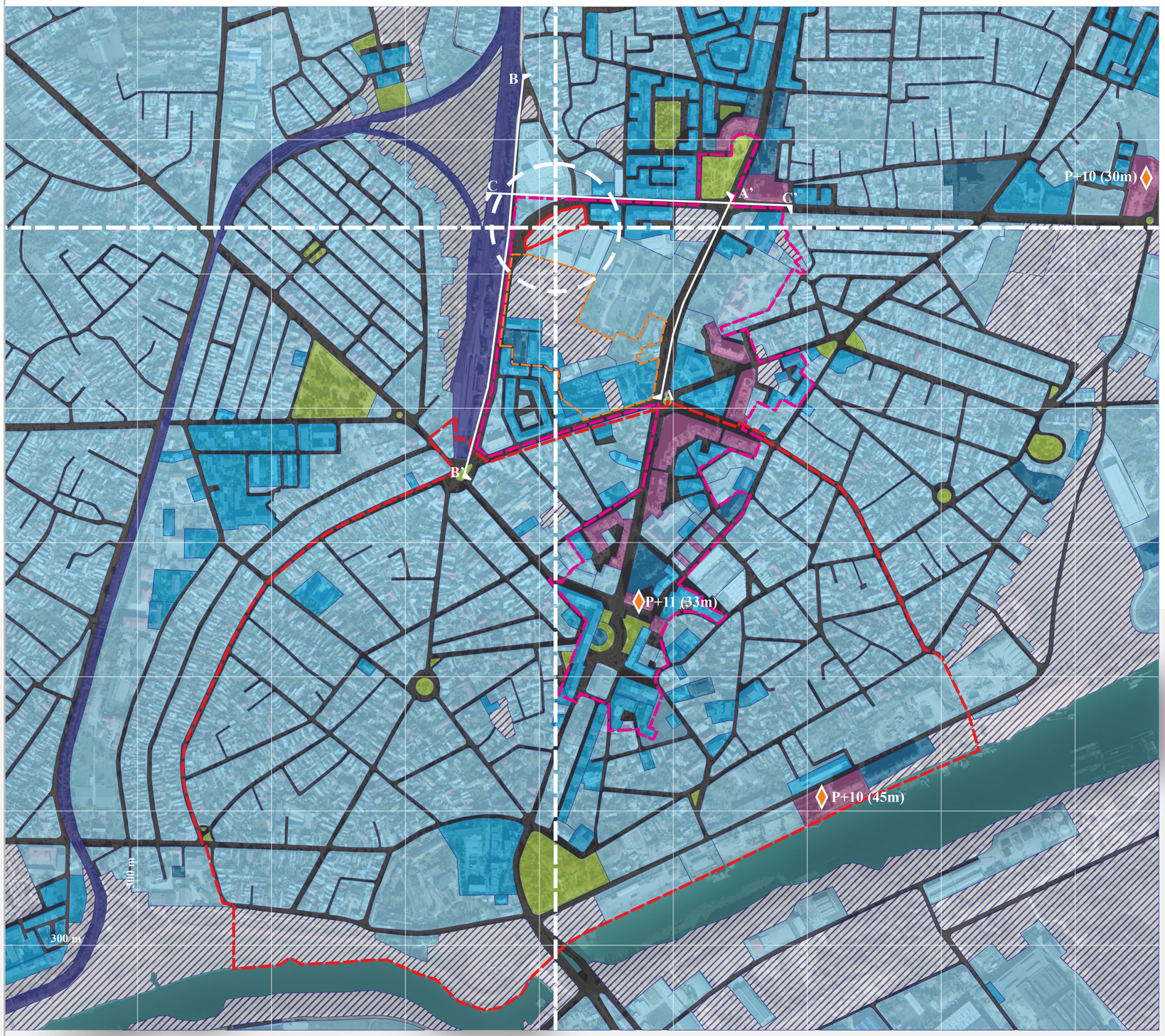
Scara	-
Nr. planșă	01

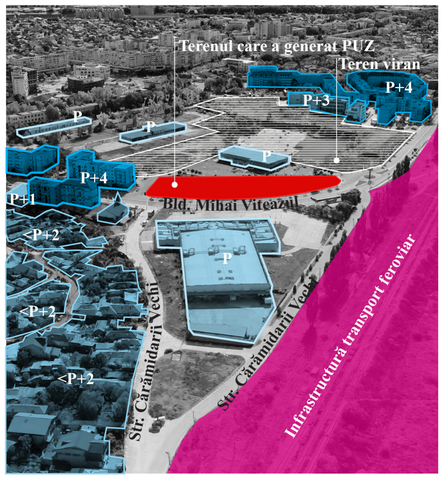
STUDIU DE ALTIMETRIE

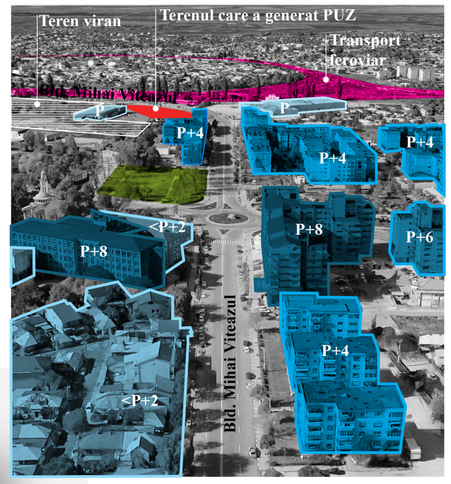
ANALIZA SILUETEI URBANE

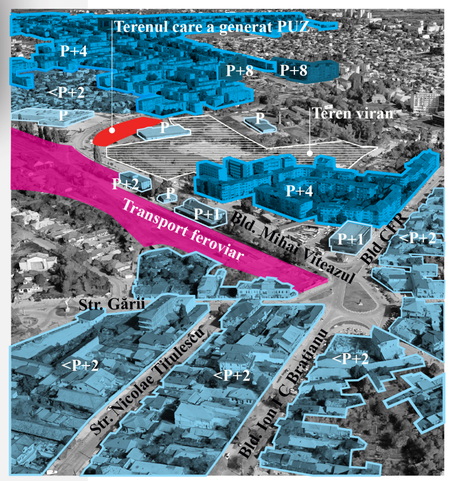
PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

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











LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z.
- Limită zonă administrativă
- Limită zonă centru istoric
- Limită documentații de urbanism aprobate
- Limită zonă identificată

ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- Scuaruri publice plantate

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile și pietonale

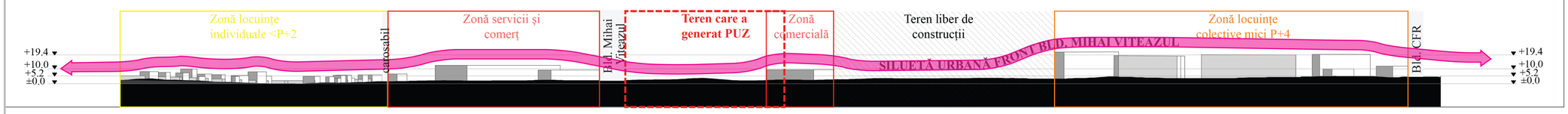
ZONIFICARE ÎN FUNCȚIE DE REGIMUL DE ÎNĂLȚIME
- Zona clădirilor cu R.H. < P+2 (maxim 10 m) (caracteristic locuințelor individuale)
- Zona clădirilor cu R.H. P+2 - P+4 (maxim 16 m) (caracteristic blocurilor de locuințelor colective de dimensiuni mici)
- Zona clădirilor cu R.H. P+4 - P+8 (maxim 27 m) (caracteristic blocurilor de locuințelor colective de dimensiuni mari)
- Zona clădirilor cu R.H. > P+8 (caracteristic blocurilor de locuințelor colective de dimensiuni mari și accentelor de înălțime)
- Zona terenurilor libere de construcții
- Zona infrstructură transport feroviar

ELEMENTE PUNCTUALE
- Accent de înălțime

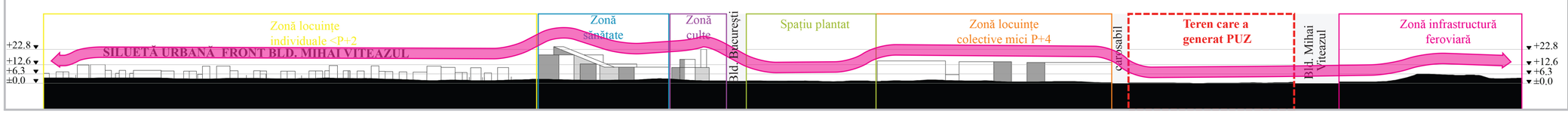
Siluetă urbană AA' - front Bld. București
SC 1:2000



Siluetă urbană BB' - front Bld. Mihai Viteazul (Vest)
SC 1:2000



Siluetă urbană CC' - front Bld. Mihai Viteazul (Nord)
SC 1:2000



L.S.

Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. BUCUREȘTI NR. 57,
MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE
COLECTIVE CU DOTĂRI
DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE

Proiectat
urb. Cristina-Bianca ȚOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU
stud. urb. peis. Denisa MÎRZAC
stud. urb. peis. Mihai IGNĂTESCU

Verificat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

Proiect nr. 21/2021 | Data septembrie 2021

Urbanism | **Faza Studiu de Altimetrie**

ANALIZA SILUETEI URBANE

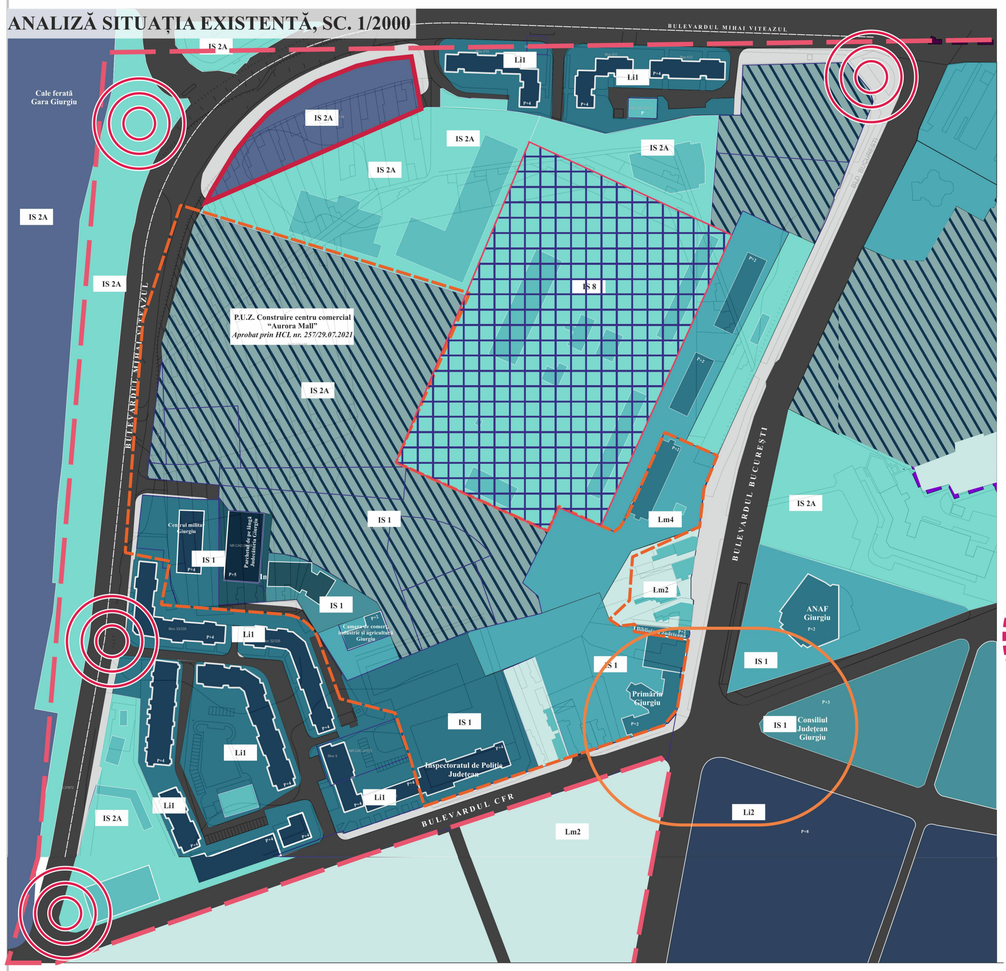
Scara -

Nr. planșă 03

STUDIU DE ALTIMETRIE
ANALIZĂ ȘI PROPUNERE ALTIMETRIE, SC. 1/2000

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

ANALIZĂ SITUAȚIA EXISTENTĂ, SC. 1/2000



PROPUNERE ALTIMETRIE, SC. 1/2000





LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z.
- Limite loturi
- Limită documentații de urbanism aprobate
- Limita zonei **C1A** - zona centrului nou conturat al orașului, încluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulații carosabile propuse
- Circulații feroviare (C.F.R.)
- Circulații pietonale

REGIM DE ÎNĂLȚIME EXISTENT
Clădiri locuire individuală
- Zona clădirilor P - maxim 5 metri

Clădiri comerciale și administrative
- Zona clădirilor P - maxim 8 metri
- Zona clădirilor P+2 - maxim 10 metri
- Zona clădirilor P+3 - maxim 15 metri
- Zona clădirilor P+4 - maxim 18 m
- Zona clădirilor P+5 - maxim 21 m
- Zona clădirilor P+8 - maxim 30 metri
- Teren liber de construcții

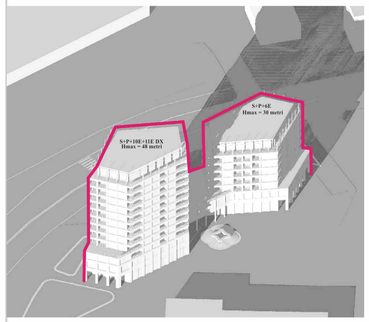
REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- Clădiri S+P+1E = maxim 10 metri
- Clădire S+P+6E - maxim 30 metri
- Clădire S+P+10E+11E DX - maxim 48 metri

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS conf. P.U.Z Construire Centru Comercial "Aurora Mall"
- Zona clădirilor S+P - maxim 10 metri
- Zona clădirilor P+2 - maxim 10 metri
- Zona clădirilor P+3 - maxim 13 metri
- Zona clădirilor P+4 - maxim 13 metri

ELEMENTE DE SINTEZĂ
SITUAȚIA EXISTENTĂ
- Intersecții nevalorificate din punct de vedere volumetric
- Subzona cu cel mai mic regim de înălțime
- Intersecție cu regim ridicat de înălțime (P+3 - P+8)

SITUAȚIA PROPUSĂ
- Propunere reper de înălțime 30 m
- Propunere reper de înălțime 40-48 m
- Zonă propusă cu Rh. max. 25 m
- Repere de înălțime
- Direcții de perspectivă

VOLUMETRIE PROPUSĂ TEREN P.U.Z



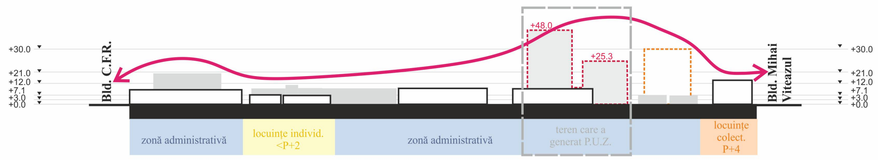




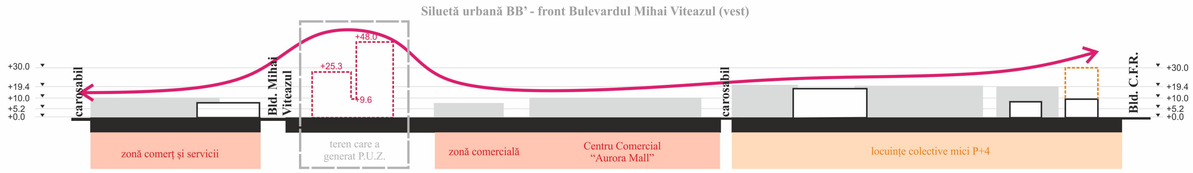


SILUETE URBANE, SC. 1/2000

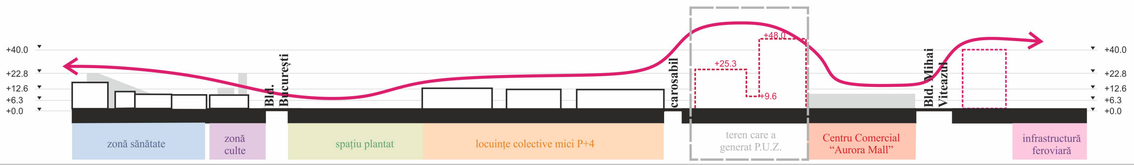
Siluetă urbană AA' - front Bulevardul București



Siluetă urbană BB' - front Bulevardul Mihai Viteazul (vest)



Siluetă urbană CC' - front Bulevardul Mihai Viteazul (nord)



L.S.

Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociații S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL BD. BUCUREȘTI NR. 57, MUNICIPIUL GIURGIU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE

Proiectat
urb. Cristina-Bianca TOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU
stud. urb. peis. Denisa MÎRZAC
stud. urb. peis. Mihai IGNĂTESCU

Verificat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

Proiect nr. 21/2021
Data septembrie 2021

Urbanism | **Faza Studiu de Altimetrie**

ANALIZĂ ȘI PROPUNERE ALTIMETRIE

Scara 1/2000

Nr. planșă 03

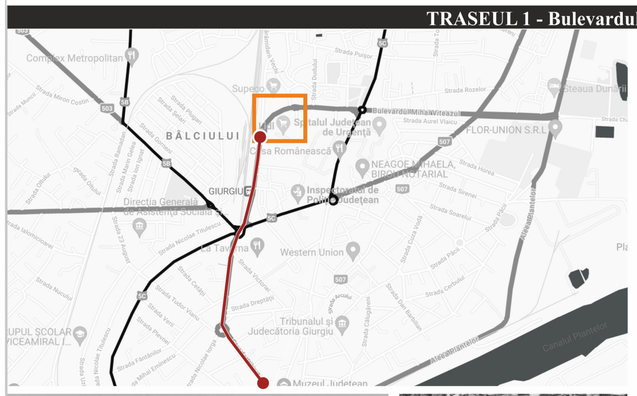
STUDIU DE ALTIMETRIE

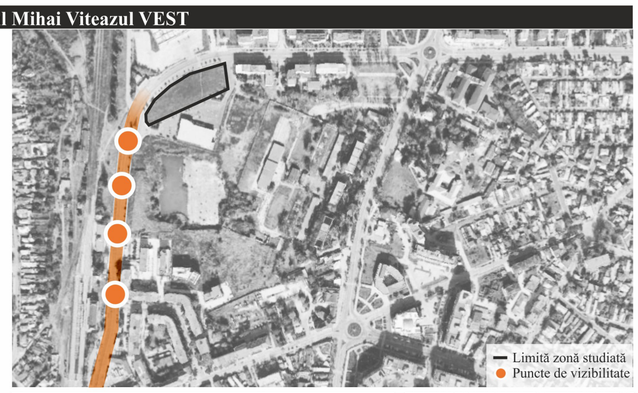
STUDIU DE INSERȚIE SILUETĂ PROPUSĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL, BD. BUCUREȘTI, NR. 57, GIURGIU

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

TRASEUL 1 - Bulevardul Mihai Viteazul VEST





Perspectivă 1



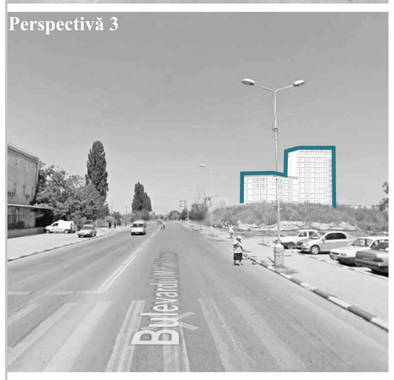


Perspectivă 2



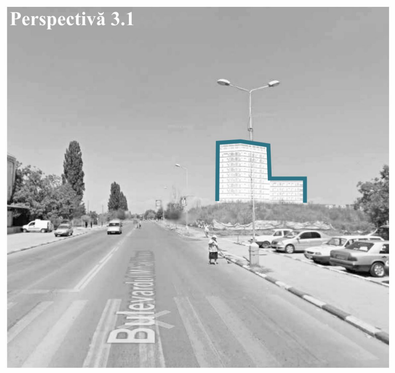


Perspectivă 3





Perspectivă 3.1



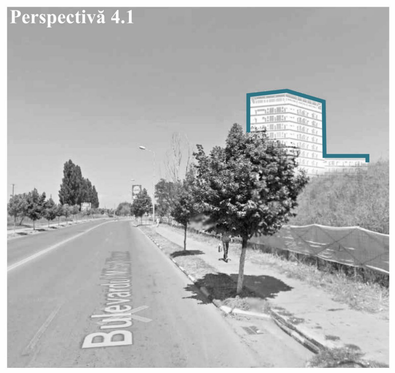


Perspectivă 4





Perspectivă 4.1





Perspectivă 5





Perspectivă 5.1





Perspectivă 6



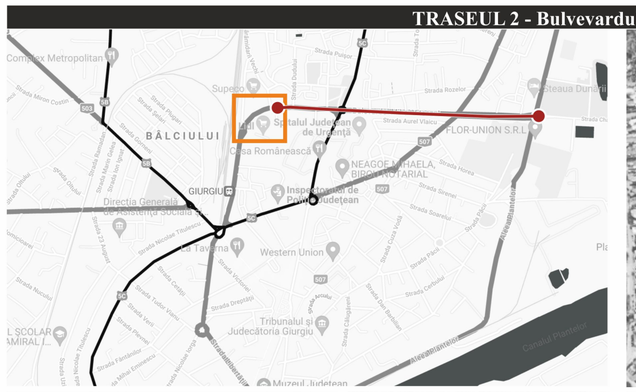


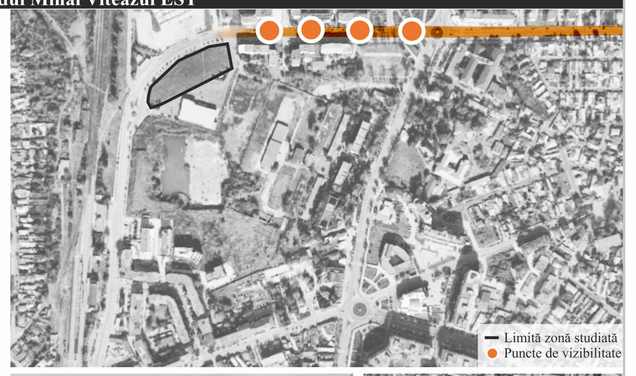
Perspectivă 6.1



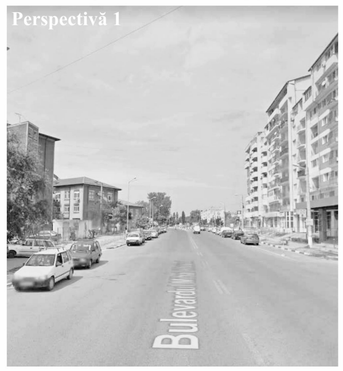


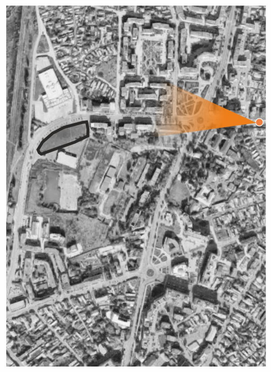
TRASEUL 2 - Bulvevardul Mihai Viteazul EST



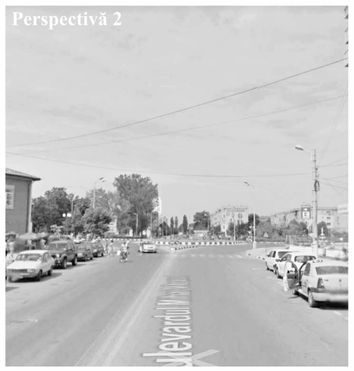


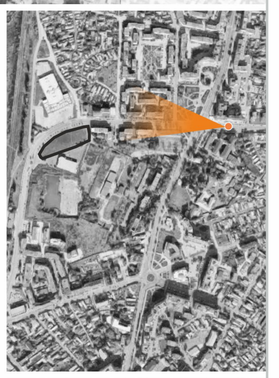
Perspectivă 1





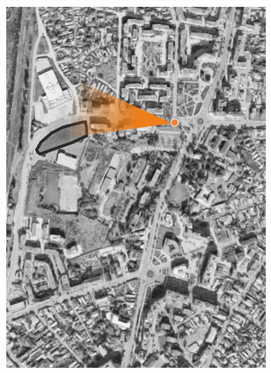
Perspectivă 2





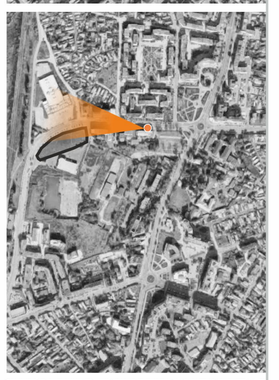
Perspectivă 3





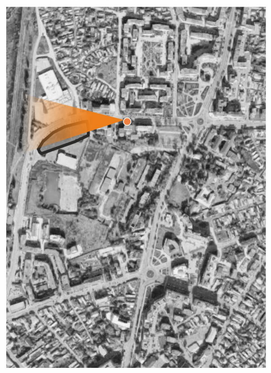
Perspectivă 4





Perspectivă 5





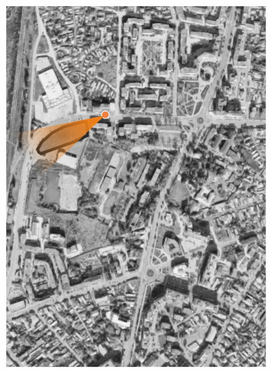
Perspectivă 5.1





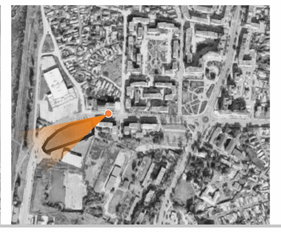
Perspectivă 6





Perspectivă 6.1





L.S.

Poiectant urbanism
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.

Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL
BD. BUCUREȘTI NR. 57,
MUNICIPIUL GIURGIU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE

Șef Proiect
arh. Cristina ENACHE

Proiectat
urb. Cristina-Bianca TOGOE
urb. Mădălina-Ionela RUSEN
urb. Andreea BĂCANU
stud. urb. peis. Denisa MÎRZAC
stud. urb. peis. Mihai IGNĂTESCU

Verificat
arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDOIU

Proiect nr.	Data
21/2021	ianuarie 2021

Urbanism | **Faza Studiu de Altimetrie**

STUDIU DE INSERȚIE SILUETĂ PROPUSĂ

Scara	-
Nr. planșă	04

Ridicare topografica

1:1000

Str. Bucuresti nr. 57, Jud. Giurgiu

Numar cadastral 30134

577400 577500 267100 267000 266900

bloc

bloc

Spatiu comercial

Spatiu comercial

parking

lidl

galerii comerciale

NC 61001

LIMITA PROPRIETATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	266967.050	577470.936	17.347
1001	266981.692	577480.238	16.452
1002	266994.455	577490.619	15.207
1003	267005.605	577500.960	14.702
1004	267014.134	577512.935	21.714
1005	267025.414	577531.489	12.670
1006	267030.593	577543.052	14.741
1007	267035.602	577556.916	19.911
1008	267040.026	577576.329	15.486
1009	267041.803	577591.713	0.680
1010	267041.135	577591.838	33.774
1011	267007.956	577598.150	148.696
1012	266948.786	577461.734	0.680
1013	266949.032	577461.100	20.528
S(LIMITA)=4999.69mp P=352.587m			

Executant: ***DELIU LAURENŢIU CEZĂRICĂ***

Semnătura şi ştampila

Data: MARTIE 2022

STUDIU GEOTEHNIC

privind

Construirea a două corpuri de clădire C1-S+P+10E+11DX Retras și corp C2-S+P+6E, având zona S+P+1E comună

bd. București nr. 57, mun. Giurgiu, jud Giurgiu, România

Beneficiar: TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

CUPRINS

		PAGINA
1.	DATE GENERALE	3
2.	DATE GEOMORFOLOGICE, GEOLOGICE ŞI HIDROGEOLOGICE GENERALE	3
3.	CONDIȚII GEOTEHNICE DE AMPLASAMENT	5
3.1.	ADÂNCIMEA DE ÎNGHEŢ	5
3.2.	ZONAREA SEISMICĂ	6
3.3.	PĂMÂNTURI SENSIBILE LA UMEZIRE	7
4.	CATEGORIA GEOTEHNICĂ A PROIECTULUI ANALIZAT	8
5.	INVESTIGAȚIILE GEOTEHNICE REALIZATE PENTRU ÎNTOCMIREA PREZENTULUI STUDIU GEOTEHNIC	9
5.1.	INVESTIGAȚIILE GEOTEHNICE DE TEREN	9
5.1.1.	FORAJE GEOTEHNICE	9
5.1.2.	ÎNCERCĂRI DE PENETRARE STANDARD (SPT)	9
5.2.	INVESTIGAȚIILE GEOTEHNICE DE LABORATOR	10
5.2.1.	DETERMINAREA CONȚINUTULUI DE MATERIE ORGANICĂ	11
5.3.	APA SUBTERANĂ	13
6.	REZULTATELE INVESTIGAȚIILOR GEOTEHNICE REALIZATE	13
6.1.	DESCRIEREA STRATIFICAȚIEI	13
6.2.	PARAMETRII GEOTEHNICI CARACTERISTICI AI TERENULUI DE FUNDARE	13
7.	CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	14
7.1.	SISTEMUL DE FUNDARE	14
7.1.1.	FUNDAREA DIRECTĂ	14
7.1.2	FUNDAREA INDIRECTĂ	15
7.2.	EXECUȚIA EXCAVAȚIILOR LOCALE	16
7.3.	SISTEMUL DE SUSȚINERE A EXCAVAȚIILOR GENERALE ADÂNCI	16
8.	CONSIDERAȚII ȘI OBSERVAȚII FINALE	17
ANEXA A	FIȘE COMPLEXE FORAJE GEOTEHNICE	18
ANEXA B	REZULTATELE ÎNCERCĂRII DE PENETRARE STANDARD (SPT) ȘI PRELUCRAREA PARAMETRILOR	25
ANEXA C	RAPORT DE DETREMINARE A AGRESIVITĂȚII APEI SUBTERANE ASUPRA BETOANELOR ȘI METALELOR	29
ANEXA D	FOTOGRAFII COLOANĂ LITOLOGICĂ	32
ANEXA E	FOTOGRAFII DIN AMPLASAMENT	38
SGEO-TOFGR-SG1-PLIG-01-R00-20.10.2021 – PLAN DE AMPLASARE A INVESTIGAȚIILOR GEOTEHNICE		

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

1. DATE GENERALE

Prezentul studiu geotehnic constituie obiectul contractului având numărul 1221 din 16.09.2021, încheiat între TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL, în calitate de Beneficiar și SAIDEL Geotechnics SRL în calitate de geotehnician. Studiul geotehnic este întocmit pentru determinarea condițiilor geotehnice de pe amplasament în vederea construirii a două corpuri de clădire C1 - S+P+10E+11DX Retras și corp C2-S+P+6E, având zona S+P+1E comună, situate pe bd. București nr. 57, mun. Giurgiu din jud. Giurgiu.

Studiul cuprinde prezentarea rezultatelor investigațiilor geotehnice realizate pe amplasament de către SAIDEL Geotechnics SRL și parametrii geotehnici determinați pe baza acestora, precum și concluzii și recomandări cu privire la posibilele soluții privind proiectarea și construirea sistemului de fundare și de susținere a excavațiilor. Beneficiarul prezentului studiu este TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL.

În Figura 1, precum și în planul de amplasament SGEO-TOFGR-SG1-PLIG-01-r00-20.10.2021-rom, se prezintă încadrarea în zonă a suprafeței pe care urmează să se execute viitoarele construcții, precum și poziția și tipul lucrărilor de investigare geotehnică.

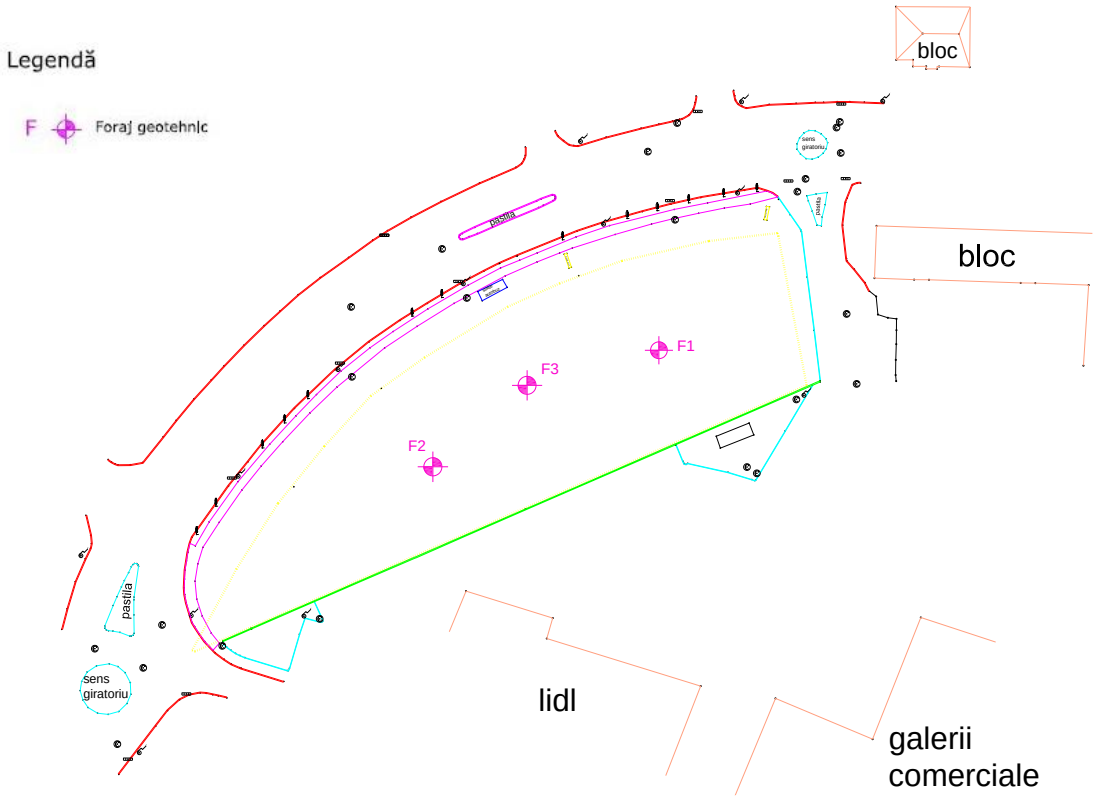


Figura 1: Schiță de ansamblu și amplasarea investigațiilor geotehnice

Investigațiile geotehnice au constat în realizarea a trei foraje geotehnice, cu recoltare de probe tulburate și carote de pământ.

Cota medie a investigațiilor geotehnice realizate pe amplasament este ~+19,00 rMN.

2. DATE GEOMORFOLOGICE, GEOLOGICE ŞI HIDROGEOLOGICE GENERALE

Din punct de vedere geomorfologic (Figura 2), amplasamentul structurii este situat în partea centrală a județului Giurgiu, zona reprezintă unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al activităţii Dunării în Holocen.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

În zona județului Giurgiu, Dunărea, în evoluţia ei, a părăsit mai multe terase pe malul stâng, care apar retezate, pe când cele de pe malul drept sunt pronunţat dezvoltate. Acţiunea de erodare a Dunării, începută la sfârşitul Cuaternarului mediu, a îndreptat cursul fluviului spre sud, iar pe vechea albie au apărut braţe, bălţi şi insule.

Lângă albia minoră se desprinde fâşia grindurilor, cu înălţimi de 1-5 m şi cu lăţimi de la câteva zeci până la câteva sute de metri.

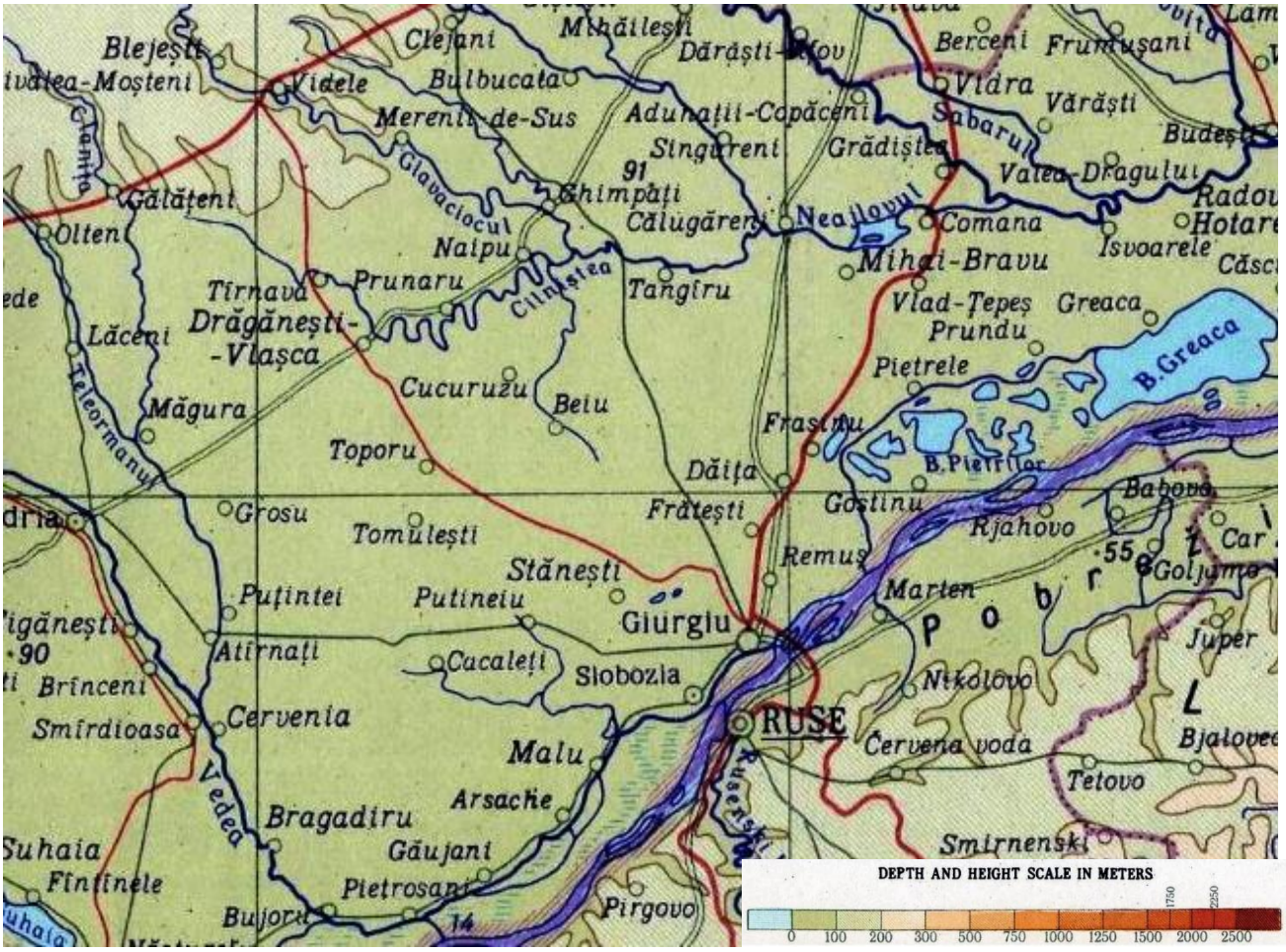


Figura 1: Morfologia amplasamentului analizat

Din punct de vedere **geologic**, structura stratigrafică este specifică Câmpiei Române și este o câmpie de terase fluviale, slab fragmentate, acoperită în cea mai mare parte de depozite de loess și nisipuri de dune. Aceasta este plasată în vestul Platformei Moesice, cunoscută sub numele de Platforma Valahă. Depozitele geologice care interesează studiul geotehnic de față sunt de vârstă cuaternară (Pleistocen superior – qp3, Holocen – qh). Acestea sunt formate din depozite fluviatile și aluviuni actuale și subactuale, în Lunca Dunării.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

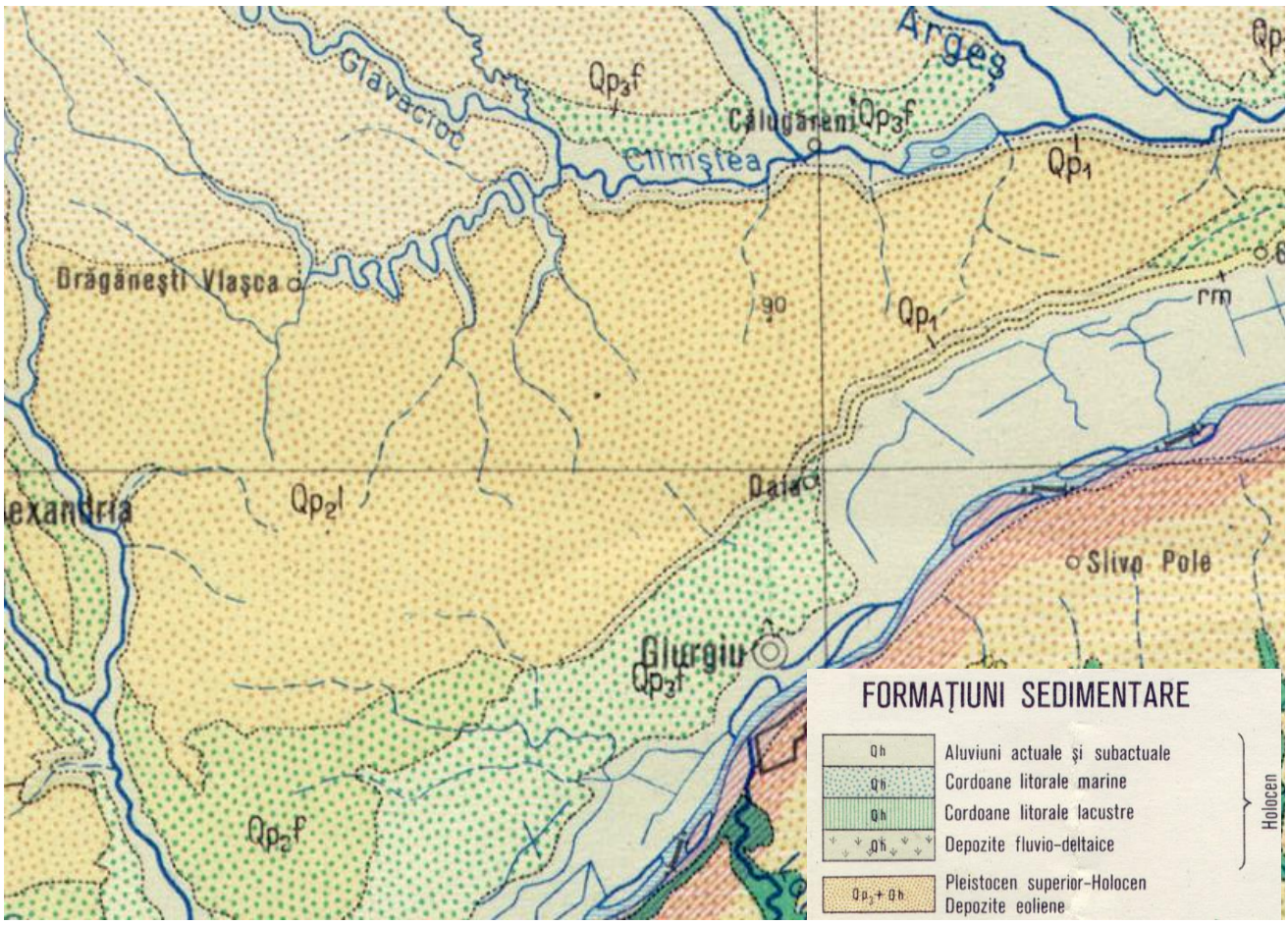


Figura 2: Geologia amplasamentului investigat

Din punct de vedere **hidrogeologic**, rețeaua hidrografică este formată din fluviul Dunărea şi râurile Argeș, Neajlov, Sabar, Câlnișteа, care fac parte din bazinul hidrografic Argeș-Vedea, inclus în bazinul hidrografic al Dunării. La acestea se mai adaugă râurile de mai mică importanță, aparținând rețelei hidrografice autohtone, cum sunt: Ilfovățul, Dâmbovnic, Glavacioc și Pasărea, toate având numai parțial bazinul de recepție pe teritoriul județului Giurgiu.

Nivele hidrostatice medii variază în funcție de cota fluviului Dunărea.

3. CONDIȚII GEOTEHNICE DE AMPLASAMENT

3.1. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEŢ

Conform STAS 6054/77 „Teren de fundare – Adâncimi maxime de îngheț – Zonarea teritoriului României”, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este de 70 - 80 cm.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

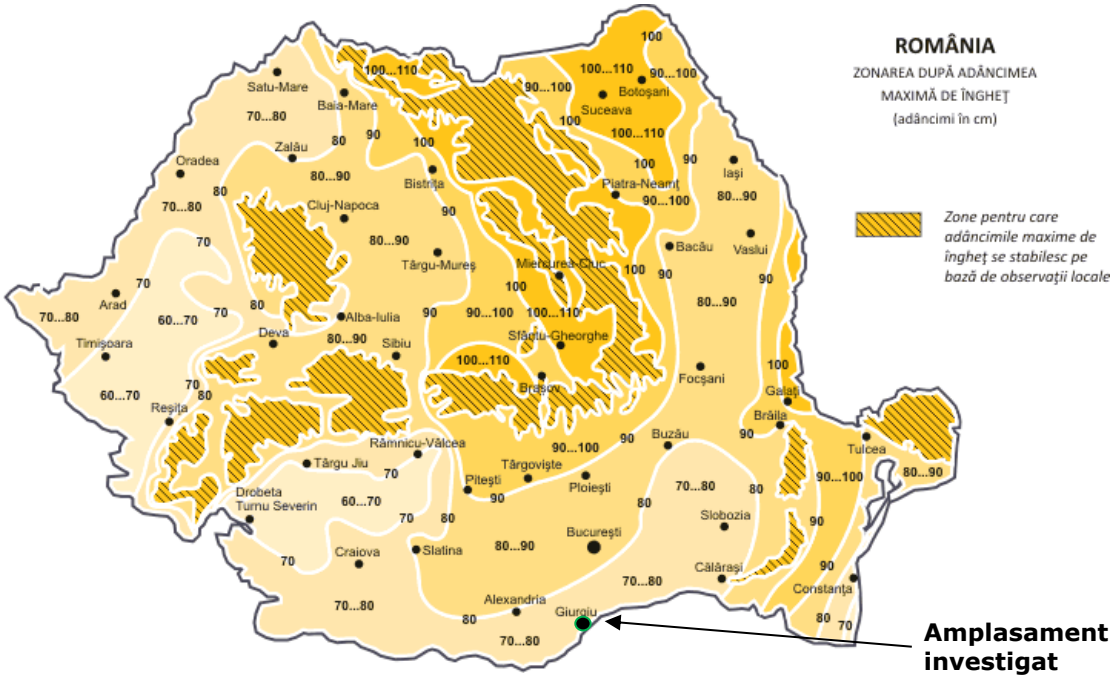


Figura 4: Zonarea teritoriului României – Adâncimi maxime de îngheț conform STAS 6054/77

3.2. ZONAREA SEISMICĂ

Conform hărților de zonare seismică (P100-1/2013), amplasamentul este situat într-o zonă care corespunde unei accelerații la nivelul terenului de a_g=0,25g, cu o perioadă de colț a spectrului seismic de răspuns T_C=1,00 s, pentru un interval mediu de recurență de referință al acțiunii seismice IMR=225 ani, reprezentând cutremurul care este luat în considerare la Starea Limită Ultimă (SLU). Conform normativului P100/1-2013, coeficientul de amplificare dinamică pentru intervalul T_B-T_C este β_0=2,5. Județul Giurgiu este amplasat în zona pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII (exprimată în grade MSK).

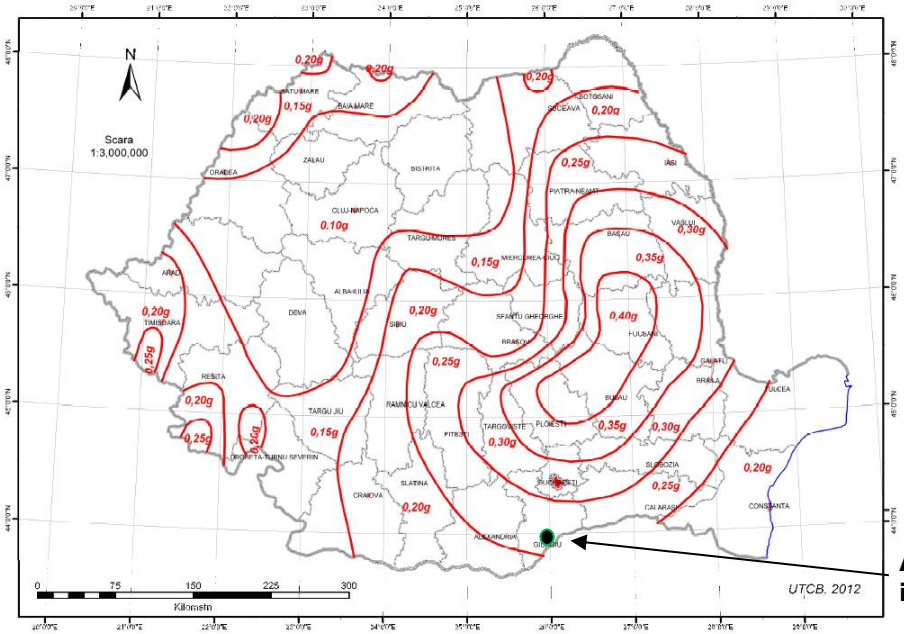


Figura 5: Zonarea teritoriului României în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, a_g, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani (P100-1/2013)

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

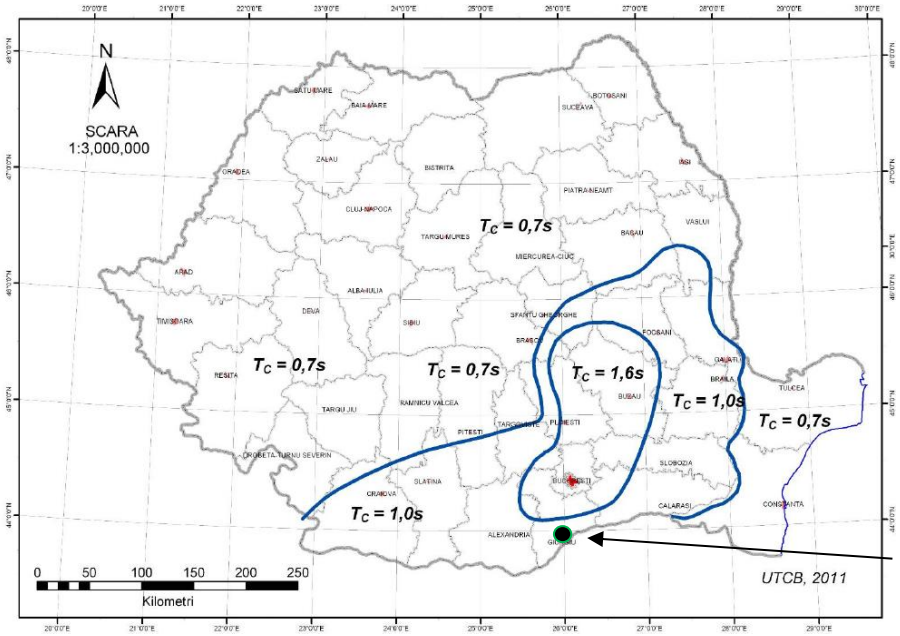


Figura 6: Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_C a spectrului de răspuns (P100-1/2013)

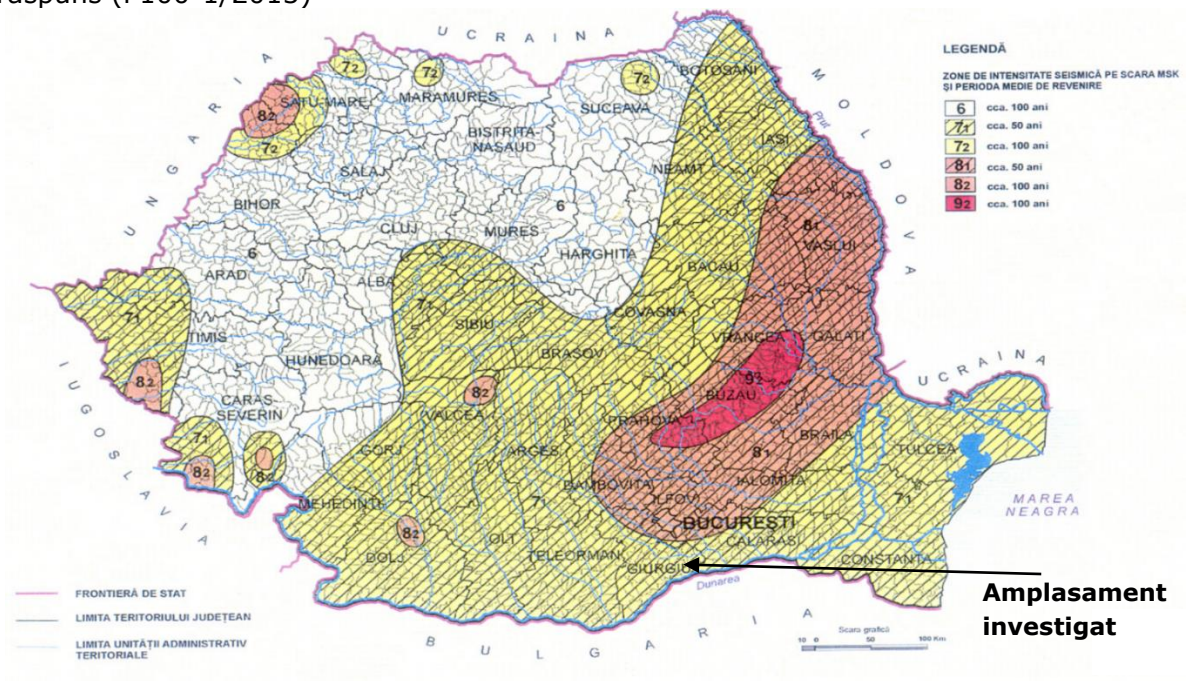


Figura 7: Zonarea teritoriului României după intensitatea seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire (SR 11100-1:93)

3.3. PĂMÂNTURI SENSIBILE LA UMEZIRE

Conform NP 125-2010 „Fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire” și a hărții cu răspândirea acestor pământuri pe teritoriul României, amplasamentul studiat se încadrează în zona corespunzătoare pământurilor sensibile la umezire.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

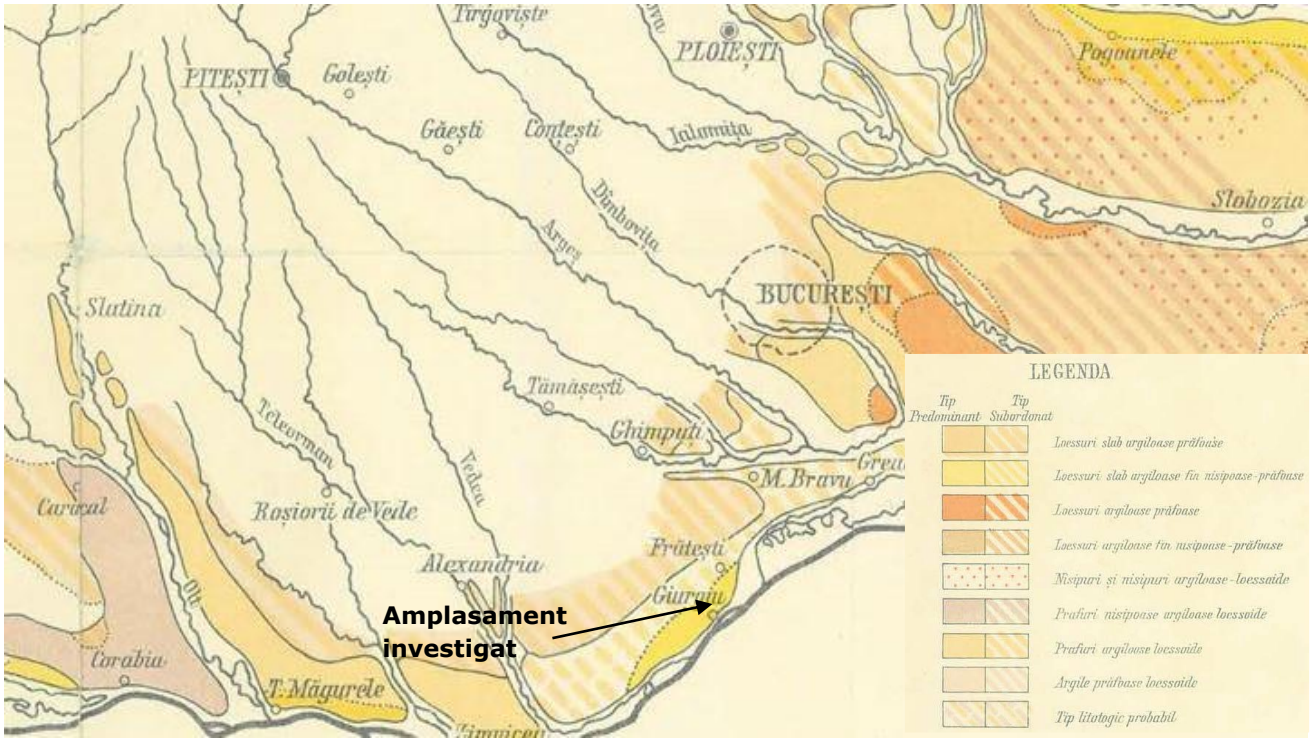


Figura 8: Răspândirea pământurilor sensibile la umezire pe teritoriul României

4. CATEGORIA GEOTEHNICĂ A PROIECTULUI ANALIZAT

Încadrarea proiectului în categoria geotehnică se realizează, conform NP 074-2014, în funcție de următoarele criterii:

- **condiții de teren de fundare**

  Luând în considerare stratificația pusă în evidență de investigațiile geotehnice efectuate și faptul că amplasamentul se situează într-o zonă de pământuri sensibile la umezire, terenul de fundare este încadrat în clasa „terenuri dificile”;

  6 puncte

- **apa subterană**

  Având în vedere că nivelul apei subterane a fost întâlnit la adâncimea medie de aproximativ 5,20 m în forajele geotehnice realizate, amplasamentul poate fi încadrat în clasa „fără epuizmente”;

  1 punct

- **clasa de importanță a construcțiilor**

  La momentul redactării prezentului studiu geotehnic, conform informațiilor puse la dispoziție de către Beneficiar, structurile se încadrează în clasa „importanță normală”;

  3 puncte

- **vecinătățile**

  Din punctul de vedere al vecinătăților, amplasamentul nu are în imediata vecinătate construcții ale căror fundații pot afecta sau pot fi afectate de prezența noiilor fundații, prin urmare acesta se încadrează în clasa „fără riscuri”;

  1 punct

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

- **risc seismic**

  Conform P100/1-2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare, a_g=0,25g.

3 puncte

În tabelul de mai jos este prezentată sintetic analiza expusă anterior. În baza acesteia, amplasamentul analizat este încadrat în clasa de risc geotehnic moderat, care corespunde, conform NP 074-2014, categoriei geotehnice 2.

Tabel 1. Categoria geotehnică

Factor de risc	Clasa de risc	Punctaj conform NP 074
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Importanța construcției	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Risc seismic	a_g≥0,25g	3
Riscul geotehnic	**Moderat**	**14**
Categoria geotehnică	**2**	

5. INVESTIGAȚIILE GEOTEHNICE REALIZATE PENTRU ÎNTOCMIREA PREZENTULUI STUDIU GEOTEHNIC

5.1. INVESTIGAȚIILE GEOTEHNICE DE TEREN

5.1.1. Foraje geotehnice

În cadrul limitelor amplasamentului, pentru prezentul studiu geotehnic au fost realizate trei foraje geotehnice prin carotaj continuu. Adâncimile de investigare și coordonatele acestora sunt prezentate în tabelul 2.

Forajele geotehnice au fost realizate de echipa SAIDEL Geotechnics SRL. La realizarea acestora a fost folosită o instalație de foraj mecanic, de tip BERETTA T44. Forajele au fost realizate în perioada de 23.09.2021 - 24.09.2021.

Tabel 2. Amplasare și adâncimi foraje geotehnice

Nume punct de investigare	Adâncime de investigare (m)	STEREO 70		Cota absolută teren amenajat (rMN)	Cota absolută bază sondaj (rMN)
		N	E		
F1	22,50	267015,85	577565,10	~+18,70	~-3,80
F2	25,00	266989,95	577514,69	~+19,25	~-5,75
F3	25,00	267008,54	577535,70	~+18,95	~-6,05

Fișele complexe ale forajelor prezentând stratificația și rezultatele de laborator geotehnic sunt cuprinse în Anexa A a prezentului studiu geotehnic. Nivelul apei subterane a fost întâlnit la o adâncime medie de 5,20 m.

5.1.2. Încercări de penetrare standard (SPT)

În forajele geotehnice, au fost executate încercări de penetrare standard în conformitate cu standardul SR EN ISO 22476: „Cercetări și încercări geotehnice: Încercare de penetrare standard”.

Încercarea de penetrare standard are ca obiect determinarea în baza forajului a rezistenței pământurilor, în mod special necoezive, la penetrarea dinamică standard.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

Principiul încercării constă în înfigerea unui tub carotier lăsând să cadă un berbec cu masa de 63,5 kg pe o nicovală sau pe un cap de batere, de la o înălțime de 760 mm. Numărul de lovituri (N), este cuantificat pentru o pătrundere de 300 mm a prelevatorului, în două etape consecutive de 150 mm. Prin corecții și corelații ale valorilor lui N, rezultă rezistența la penetrare. Numărul de lovituri (N) este înregistrat după pătrunderea inițială a berbecului prin masă proprie și prin înfigere pe o lungime de 150 mm.

În tabelul 3 sunt detaliate rezultatele obținute în timpul încercărilor, iar interpretarea rezultatelor este prezentată în Anexa B a prezentului studiu geotehnic.

Tabel 3. Încercări de penetrare standard (SPT)

Nume foraj geotehnic	Număr SPT	Interval de investigare (m)	Cota absolută interval de investigare (rMN)	Număr de bătăi înregistrate pentru pătrundere fixare 15 cm/15 cm/ 15 cm	Număr de bătăi corectat (N60) pentru pătrunderea pe 30 cm
F1	SPT 1	3,00 – 3,45	~+15,70 … ~+15,25	3/3/3	6
	SPT 2	4,50 – 4,95	~+14,20 … ~+13,75	5/6/5	11
	SPT 3	6,00 – 6,45	~+12,70 … ~+12,25	17/31/34	67
	SPT 4	10,50 – 10,95	~+8,20 … ~+7,75	10/10/9	20
	SPT 5	12,50 – 12,95	~+6,20 … ~+5,75	11/13/15	29
	SPT 6	15,00 – 15,45	~+3,70 … ~+3,25	14/12/13	26
	SPT 7	18,00 – 18,45	~+0,70 … ~+0,25	13/15/16	32
F2	SPT 1	2,50 – 2,95	~+16,75 … ~+16,30	4/6/5	11
	SPT 2	6,50 – 6,95	~+12,75 … ~+12,30	14/19/23	43
	SPT 3	9,50 – 9,95	~+9,75 … ~+9,30	13/14/16	31
	SPT 4	11,50 – 11,95	~+7,75 … ~+7,30	25/23/20	44
	SPT 5	14,00 – 14,45	~+5,25 … ~+4,80	20/22/24	48
	SPT 6	16,00 – 16,45	~+3,25 … ~+2,80	22/24/28	54
	SPT 7	18,50 – 18,95	~+0,75 … ~+0,30	20/22/27	51
F3	SPT 1	4,00 – 4,45	~+14,95 … ~+14,50	2/3/2	5
	SPT 2	7,50 – 7,95	~+11,45 … ~+11,00	2/50	52
	SPT 3	11,00 – 11,45	~+7,95 … ~+7,50	12/11/14	26
	SPT 4	13,50 – 13,95	~+5,45 … ~+5,00	13/20/26	48
	SPT 5	16,50 – 16,95	~+2,45 … ~+2,00	15/21/22	44

Încercările de penetrare standard (SPT) au fost realizate de către echipa SAIDEL Geotechnics SRL.

5.2. INVESTIGAȚIILE GEOTEHNICE DE LABORATOR

Probele prelevate în scopul identificării stratificației și a caracteristicilor fizico-mecanice ale pământurilor din terenul de fundare au fost analizate în laboratorul geotehnic SAIDEL Engineering.

Pe carotele de pământ s-au efectuat următoarele determinări:

- încercări de identificare și determinare a indicilor geotehnici: granulozitate, umiditate, limite de plasticitate (superioară și inferioară), greutate volumică;

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

- încercări mecanice după cum urmează:

– încercări edometrice pe probe la umiditatea naturală (EDn) sau saturate inițial (EDi) încărcate până la presiuni stabilite în funcție de sarcina geologică și de suprasarcinile aduse de structură;

- încercări de forfecare directă în condiții consolidate-nedrenate, pe probe la umiditatea naturală (CUn) sau saturate inițial (CUi) cu eforturile de consolidare stabilite în funcție de sarcina geologică și de suprasarcinile aduse de structură;

Încercările din laborator au pus în evidență pentru stratul de argilă prăfoasă cu aspect marnos valori ale presiunii de umflare p_u cuprinse între 105% și 205%.

Conform NP 126-2010 -„Fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari", valoarea pentru presiunii de umflare p_u fiind cuprinsă între 105% și 205%, pământurile sunt caracterizate ca fiind pământuri cu umflări și contracții mari active și foarte active.

Tabelul 1.1. Clasificarea pământurilor cu umflări şi contracţii mari

Caracterizarea P.U.C.M din punctul de vedere al activităţii	$A_{2\mu}$ (%)	I_p (%)	I_A	C_p	U_L (%)	w_s (%)	C_v (%)		$q_{u\,max}$ (J/g)	w_{15} (%)	p_u (kPa)
							Tulburat	Netulburat			
Puţin active	< 15	< 12	< 0,75	$I_p > C_p$	< 70	>16	< 55	< 15	< 12	< 10	< 50
Cu activitate medie	15-20	12-25	0,75-1,00	$I_p > C_p$	70-100	16-12	55-75	15-25	12-25	10-12	50-100
Active	20-30	25-35	1,00-1,25	$I_p > C_p$	100-140	12-10	75-100	25-35	25-37	12-18	100-200
Foarte active	> 30	> 35	> 1,25	$I_p > C_p$	> 140	< 10	> 100	> 35	> 37	> 18	> 200

Ca urmare a investigațiilor efectuate, în Anexa A (fișele complexe ale forajelor geotehnice) sunt prezentate valorile parametrilor geotehnici fizici și ale parametrilor mecanici ai pământurilor, obținute pe probele recoltate din forajele geotehnice realizate.

Rapoartele încercărilor de laborator geotehnic se vor arhiva electronic la sediul întocmitorului, putând fi prezentate Beneficiarului oricând, la cererea acestuia.

5.2.1. Determinarea conținutului de materie organică

Pentru determinarea conținutului de materie organică, din forajele geotehnice au fost prelevate probe tulburate de pământ.

Conținutul de materie organică a fost determinat prin pierderea de masă la ardere la 550°C (conform standardului EN 1997-2:2007, capitolul 5.6.2). Rezultatele sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Tabel 4. Conținut materie organică pe probe prelevate din forajele geotehnice

Foraj	Adâncime investigată [m]	Conținut materii organice (%)	Clasificare conform EN ISO 14688-2:2004
F1	1,80 – 2,00	2.88	Slab organic
		3.16	Slab organic

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

Foraj	Adâncime investigată [m]	Conținut materii organice (%)	Clasificare conform EN ISO 14688-2:2004
F2	1,80 – 2,00	3.12	Slab organic
		3.25	Slab organic
		3.34	Slab organic
	2,60 – 2,80	2.59	Slab organic
		2.61	Slab organic
		2.56	Slab organic
		2.62	Slab organic
		2.64	Slab organic
	1,80 – 2,00	3.72	Slab organic
		3.52	Slab organic
		3.62	Slab organic
		3.63	Slab organic
		3.73	Slab organic
	3,60 – 3,80	3.06	Slab organic
		2.97	Slab organic
		2.98	Slab organic
		3.03	Slab organic
		2.98	Slab organic
F3	1,80 – 2,00	3.75	Slab organic
		3.77	Slab organic
		3.73	Slab organic
		3.76	Slab organic
		3.85	Slab organic
	3,50 – 3,80	2.81	Slab organic
		2.91	Slab organic
		2.91	Slab organic
		2.96	Slab organic
		2.76	Slab organic

Conform standardului EN ISO 14688-2:2004 (Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor - Partea a 2-a: Principii pentru o clasificare), pentru zona forajelor realizate, terenul se clasifică drept pământ slab organic. Clasificarea pământurilor în funcție de conținutul de materie organică este prezentată în tabelul 5.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

Tabel 5. Clasificarea pământurilor în funcție de conținutul de materie organică conform EN ISO 14688-2:2004

Pământ	Conținut materii organice % din masa uscată (particule ≤2 mm)
Slab organic	de la 2 până la 6
Mediu organic	de la 6 până la 20
Foarte organic	>20

5.3. APA SUBTERANĂ

Nivelul apei subterane s-a întâlnit la adâncimea medie de aproximativ 5,20 m. O probă de apă subterană prelevată din forajul geotehnic F1 a fost analizată în Laborator Central Construcții CCF SRL în vederea determinării agresivității acesteia.

Proba analizată a rezultat valori care nu prezintă agresivitate chimică intensă față de betoane și metale, conform SR 13510:2006. Raportul de analiză chimică a apei subterane pentru determinarea agresivității acesteia este prezentat în Anexa D a prezentului studiu geotehnic de completare și poate fi utilizat la stabilirea claselor de expunere a betoanelor.

6. REZULTATELE INVESTIGAȚIILOR GEOTEHNICE REALIZATE

6.1. DESCRIEREA STRATIFICAȚIEI

Stratificația de calcul recomandată este formată din trei strate reprezentative stabilite pe baza investigațiilor geotehnice realizate, la cota medie a terenului ~+19,00 rMN. Stratificația sintetică a terenului de pe amplasament este prezentată în continuare.

Stratul 0 (CTN și -1,00/-1,60): Umplutură eterogenă

Alcătuită din material argilos, prăfos, cu rădăcini, pietriș și bolovăniș, cafeniu.

Stratul I (-1,00/-1,60 și -6,00/-6,60/-8,00): Complex argilos – prăfos nisipos

Alcătuit din argile prăfoase, nisipoase și prafuri nisipoase, cu mice, plasticitate medie, compresibilitate medie, consistență vârtoasă spre tare, cafeniu - gălbui.

Stratul II (-6,00/-6,60/-8,00 și -18,00/-19,60): Complex nisipos - prăfos

Alcătuit din nisipuri prăfoase, fine și medii, cu pietriș și bolovăniș, gălbui.

Stratul III (-18,00/-19,60 și -25,00): Complex argilos – prăfos cu aspect marnos

Alcătuit din argile prăfoase, cu aspect marnos, cu rar pietriș, cu plasticitate mare, compresibilitate medie, tari, cenușii.

În Tabelul 6 este prezentată stratificația sintetică, precum și parametrii geotehnici caracteristici.

6.2. PARAMETRII GEOTEHNICI CARACTERISTICI AI TERENULUI DE FUNDARE

Prin corelarea rezultatelor din încercările in situ și de laborator precum și pe baza experienței acumulate din lucrări în condiții similare de teren, au rezultat valorile caracteristice orientative (conform SR EN 1997 1:2004 și NP 122-2014) indicate în Tabelul 6.

Valorile parametrilor geotehnici prezentați în Tabelul 6 sunt raportate la valoarea efortului geologic mediu al straturilor litologice și sunt stabilite prin corelații. În funcție de modelul de calcul ales, proiectantul geotehnician trebuie să calibreze valorile parametrilor astfel încât modelul să redea cât mai fidel comportamentul real al masivului de pământ.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

Tabel 6. Valorile caracteristice ale parametrilor geotehnici

Strat	Descriere strat	Limite de strat		γ	φ	c	E_{50}	E_{ur}
		Cote absolute CTA = ~+19,00 [rMN]	Cote relative	[kN/m^3]	[°]	[kPa]	[MPa]	[MPa]
0	Umplutură eterogenă	~+19,00 … ~+18,00/~+17,40	CTN ... -1,00/-1,60	-	-	-	-	-
I	Complex argilos – prăfos nisipos	~+18,00/~+17,40 … ~+13,00/~+12,40/~+11,00	-1,00/-1,60 ... -6,00/-6,60/-8,00	20,7	25	30	28	112
II	Complex nisipos - prăfos	~+13,00/~+12,40/~+11,00 … ~+1,00/~-0,60	-6,00/-6,60/-8,00 ... -18,00/-19,60	20,1	35	-	30	90
III	Complex argilos – prăfos cu aspect marnos	~+1,00/~-0,60 ... ~-6,00	-18,00/-19,60 ... -25,00	20,8	22	45	29	116

Simbolurile utilizate pentru parametrii geotehnici din Tabelul 6 au următoarele semnificații:

γ - greutatea volumică în stare naturală a pământului;

φ - unghi de frecare interioară în eforturi totale;

c - coeziunea în eforturi totale;

E_{50} - modul secant de deformație pentru presiunea de referință de 200 kPa;

E_{ur} - modul de deformație pentru descărcare/reîncărcare pentru presiunea de referință de 200 kPa.

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma analizării și corelării rezultatelor tuturor investigațiilor realizate până în prezent, precum și a datelor cu privire la structura viitoarei construcții, conform documentelor puse la dispoziție de către Beneficiar, rezultă concluziile prezentate în următoarele subcapitole.

7.1. SISTEMUL DE FUNDARE

7.1.1. FUNDAREA DIRECTĂ

În cazul alegerii soluției de fundare directă, valoarea de bază a presiunii convenționale (acceptabile) pentru **Stratul I: Complex argilos – prăfos nisipos**, aleasă pentru gruparea fundamentală în baza NP 112-2014 „Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă" se poate considera:

$$\bar{p}_{conv} = 350 \text{ kPa}^*.$$

Se vor aplica corecțiile propuse în normativul NP 112:2014, în funcție de lățimea fundațiilor și de adâncimea de fundare definitivată.

În funcție de încadrarea structurii în clasa de importanță, dacă este adaptată sau nu la tasări diferențiale, dacă are sau nu restricții de deformații în exploatare, conform NP 112 – 2014 proiectarea fundațiilor se va face prin metoda directă, conform tabelului 7 (tabelul I.4 din normă), pe care îl prezentăm în continuare.

Pentru metoda directă, se va efectua analiza interacțiunii teren – structură, în baza eforturilor transmise de structură la terenul de fundare, calcule de tasare și de capacitate portantă a terenului de fundare în grupările SLU și SLE.

Tabelul 7 – Tabelul I.4 din NP 112 – 2014

Metodă de calcul	**Stări limită**		**Construcția**						**Teren de fundare**	
			Importanță		**Sensibilitate la tasări diferențiale**		**Restricții de deformații în exploatare**			
			CO	**CS**	**CNT**	**CST**	**CFRE**	**CRE**	**TF**	**TD**
Prescriptivă			x		X		x		x	
Directă	SLU	SLE	x		X		x		x	
	SLU	SLE		X						
	SLU	SLE				x				

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

SLU	SLE	x	
SLU	SLE		x

Legendă: CO – construcție obișnuită, CS – construcție specială, CNT – construcții nesensibile la tasări, CST – construcții sensibile la tasări, CFRE – construcții fără restricții, CRE – construcții cu restricții, TF – terenuri favorabile, TD – terenuri dificile.

Nota 1 – Folosirea metodei prescriptive la proiectarea finală este permisă doar atunci când sunt îndeplinite simultan cele patru condiții (CO+CNT+CFRE+TF).

Nota 2 – Prin folosirea metodei prescriptive, se consideră îndeplinite, implicit, condițiile de verificare la SLU și SLE.

Nota 3 – Metoda prescriptivă se poate folosi la predimensionare.

Nota 4 – În cazul folosirii metodei directe, calculul la stări limită este obligatoriu.

Nota 5 – În cazul terenului de fundare alcătuit din roci stâncoase și semistâncoase, în condițiile unei stratificații practic uniforme și orizontale, este admisă folosirea metodei prescriptive în toate cazurile, cu excepția cazului construcțiilor speciale.

Pentru proiectarea fundațiilor proiectanții geotehnicieni și de structură vor efectua calcule geotehnice pentru determinarea tasărilor precum și calcule de interacțiune teren – structură, cu considerarea tasărilor ante-evaluate și pentru determinarea coeficienților de pat proprii ansamblului structură – fundații – teren de fundare.

*** Se atrage atenția asupra fapului că local, în forajul F2 la adâncimea de 1,80 a fost întâlnită o zonă cu compresibilitate mare. Astfel, pentru izolarea acestei zone și pentru optimizarea soluției de fundare, se recomandă investigații geotehnice de detaliu de tipul penetrărilor statice cu con (CPT)/încercări cu dilatometrul plat Marchetti cu măsurători seismice (SDMT), altfel se poate opta pentru soluția de tip radier pilotat.**

7.1.2 FUNDAREA INDIRECTĂ

În cazul alegerii unei soluții de fundare pe piloți, aceștia vor trebui să respecte următoarele cerințe generale.

Piloții pot avea baza în **Stratul II – Complex nisipos - prăfos**, alcătuit din nisipuri prăfoase, fine și medii, intercalate cu pietriș pe alocuri, gălbui.

În cazul adoptării soluției de fundare pe piloți, capacitatea portantă a acestora se va calcula prin metode recomandate de normativul NP 123:2010 și standardul SR EN 1997-1:2004, pe baza parametrilor geotehnici ai straturilor, sau pe baza altor metode de calcul empirice sau teoretice, confirmate de încărcări axiale de probă, luând în considerare interacțiunea teren-structură. Se recomandă metoda de injectare a piloților de fundare pe zona fișei active, pentru obținerea unor capacități portante sporite și a unei comportări îmbunătățite ale acestora.

Soluția se va definitiva în urma realizării unor încărcări axiale de probă pe piloți de probă instrumentați pentru optimizarea proiectării cu dispozitive de măsurare a eforturilor (mărci tensometrice). Numărul piloților de probă se va stabili în funcție de numărul piloților din lucrare rezultați în urma predimensionării acestora, în concordanță cu prevederile NP 045-2000, NP 123:2010 și SR EN 1997-1:2004. Punctele caracteristice din amplasament unde se vor realiza încercările de probă pe piloți instrumentați vor fi stabilite de proiectantul piloților prin programul de încărcare al piloților de probă.

De asemenea se vor realiza și încărcări de probă pe piloți la sarcini orizontale.

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

Pe tot parcursul execuției piloților se va întocmi fișa de forare și betonare a fiecărui pilot. Lungimea forajului fiecărui pilot se va adapta la situația reală din teren astfel încât să se asigure lungimea de pătrundere în straturile portante, prevăzută în proiect.

Lungimea și diametrele piloților vor fi stabilite prin proiectul geotehnic întocmit de către un inginer proiectant geotehnician, în urma realizării calculelor de interacțiune teren - structură, în funcție de încărcările specifice fiecărui element structural.

Pentru proiectarea fundației de tip radier pilotat, proiectații geotehnicieni și de structură vor efectua calcule geotehnice detaliate coroborate cu cele structurale (calcule de interacțiune teren – structură) astfel încât să determine tasările anticipate și coeficienții de pat proprii ansamblului structură – fundații – teren de fundare, altfel se asigură premizele optime pentru dimensionarea sigură și economică a sistemului de fundare.

7.2. EXECUȚIA EXCAVAȚIILOR LOCALE

Excavațiile locale pot fi executate cu pereți verticali temporari, pe adâncimi mai mici de 1 m acolo unde acestea nu sunt adiacente construcțiilor învecinate. Pentru excavațiile cu adâncimi de până la 3 m și care nu sunt adiacente structurilor învecinate (imobile, străzi, trotuare), pot fi considerate în mod preliminar următoarele pante:

- în pământuri coezive, se poate realiza o pantă de 1:1 (adâncime/lățime taluz);
- în pământuri necoezive și umpluturi, se poate realiza o pantă care să nu depășească valoarea 1:1,5.

Taluzurile excavațiilor temporare vor fi protejate în permanență cu folie de plastic (împotriva uscării și a erodării de către precipitații) și vor fi dimensionate în baza unui proiect de excavație verificat A_f.

Materialul excavat sau materialele de construcție nu se vor depozita la o distanță în plan mai mică de 2 m de marginea excavației, dar minimum egală cu adâncimea excavației.

Dacă pe parcursul execuției săpăturilor sunt întâlnite alte categorii litologice decât cele descrise în capitolele anterioare sau alte elemente accidentale la cota de fundare, executantul va înștiința întocmitorul studiului geotehnic, SAIDEL Geotechnics SRL.

Umpluturile se vor realiza din material local coeziv pus în operă și vibrocompactat la umiditatea optimă de compactare care se va determina prin grija Beneficiarului/AG, la începerea lucrărilor de execuție.

7.3. SISTEMUL DE SUSȚINERE A EXCAVAȚIILOR GENERALE ADÂNCI

Pentru situația prezentă, care prevede construirea unor corpuri de clădire cu regimul maxim de adâncime/înălțime S+P+10E+11DX Retras se pot lua în considerare următoarele soluții pentru realizarea sistemului de sprijinire a excavațiilor, în funcție de planurile finale de arhitectură și structură:

- incintă susținută cu ecran îngropat din piloți cu interspații, având diametrul de 40 – 60 cm, în consolă (autoportanți) sau sprijiniți cu un orizont de șpraițuri metalice;

- incintă alcătuită din sprijinire de tip Berlineză autoportantă sau cu unul/două orizonturi de șpraițuri metalice.

Pentru definitivarea soluției de realizare și susținere a excavațiilor proiectantul geotehnician cu experiență în lucrări similare va realiza calcule pentru verificarea rezistenței și

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

stabilității sistemului de sprijinire. Pentru aceste categorii de lucrări vor trebui întocmite proiecte de specialitate, verificate la cerința „A_f”.

Conform normativului NP 120-2014 proiectul de excavație va trebui însușit și de către un expert A_f, diferit de persoana care realizează verificarea A_f a proiectului. Acesta va expertiza proiectul la cerința A_f privind influența noilor structuri asupra vecinătăților

8. CONSIDERAȚII ȘI OBSERVAȚII FINALE

Prezentul studiu geotehnic elaborat de către SAIDEL Geotechnics SRL, este întocmit în conformitate cu prevederile normativului NP 074/2014 privind investigarea terenului de fundare și cu prevederile standardelor europene preluate ca norme românești SR EN 1997-1:2004 și SR EN 1997-2:2007. Studiul se bazează pe investigații geotehnice de teren pentru amplasamentul studiat.

Studiul geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul investigat și în scopul construirii structurii de rezistență pentru construirea a două corpuri de clădire C1-S+P+10E+11DX Retras și corp C2-S+P+6E, având zona S+P+1E comună, bd. București nr. 57, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, România. Folosirea lui pentru alte amplasamente şi/sau alte construcții scutește întocmitorul de orice responsabilitate.

După excavarea la cota finală din proiect, prin responsabilitatea Beneficiarului, se va angaja întocmitorul prezentului studiu sau un reprezentant al acestuia pentru recunoașterea condițiilor de fundare şi emiterea raportului de recepție a naturii terenului de fundare.

Întocmitorul prezentului studiu, SAIDEL Geotechnics SRL, rămâne disponibil pentru eventuale detalieri și explicații privind informațiile prezentate în studiu geotehnic de completare pe parcursul proiectării și al execuției lucrărilor.

În cazul în care pe parcursul execuției se vor observa variații semnificative față de stratificația menționată în studiul geotehnic de completare sau prezența oricăror umpluturi, goluri sau zone înmuiate, executantul va înștiința de urgență întocmitorul prezentului studiu geotehnic de completare pentru verificarea și adaptarea studiului la situația întâlnită și dispunerea măsurilor care se impun.

Lucrările geotehnice și de fundații se vor realiza numai pe baza proiectului de specialitate la faza detalii de execuție (D.E.), conform legislației în vigoare. Documentațiile tehnice se verifică de către verificatori autorizați M.D.R.T. pentru exigențele A_f, A_1 și după caz A_2.

Pe perioada lucrărilor de execuție, constructorul va lua toate măsurile pentru a asigura protecția mediului înconjurător, pentru a respecta prevederile legislației şi ale instrucțiunilor cu privire la protecția mediului și la sănătatea și securitatea muncii inclusiv în situații de urgență.

Întocmit,

ing. Maria Cireșoiu
inginer geotehnician

Aprobat,

ing. Alexandra Bilcu
șef departament investigații geotehnice

Verificator Tehnic atestat în domeniul „A_f”,

dr. ing. Tudor Saidel
(*Technische Universität Berlin*)

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

ANEXA A

FIȘE COMPLEXE FORAJE GEOTEHNICE

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC SAIDEL Geotechnics SRL
GEOTECHNICAL REPORT ISSUER

BENEFICIAR TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
BENEFICIARY

CONTRACT nr. 1221 din 16.09.2021
CONTRACT no.

Fişa Forajului / Borehole Log F1

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR
LABORATORY TEST RESULTS

LUCRAREA / PROJECT TOFF RESIDENCE GIURGIU

ADRESA / ADDRESS Str. Bucureşti nr. 57, jud. Giurgiu

DATA FINALIZĂRII FORAJULUI / DATE OF BOREHOLE FINALIZATION 23.09.2021

Diametru foraj	Cota fata de: Marea Neagra	Cota fata de: Foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan / Stut / Carota: Numarul probelor	Borcan / Stut / Carota: Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm): Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	Blocuri	Coeficientul de neuniformitate	Limitele Atterberg: Limita de curgere	Limita de plasticitate	Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Contractilitatea: Indicele de activitate	Umflarea libera	Presiunea de umflare	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometrica 50-100 MPa	Modulul de deformatie edometrica 100-200 MPa	Modulul de deformatie edometrica 200-300 MPa	Modulul de deformatie edometrica 300-500 MPa	Modulul de deformatie edometrica 500-800 MPa	Modulul de deformatie edometrica 800-1600 MPa	Tasare specifica la 200 kPa	Coef. compresibilitate volumica 200-300 kPa	Coeficientul de compresibilitate 200-300 kPa	Coeficient de consolidare 200-300 kPa	Tasarea specifica supl. prin umezire	Tipul determinarii	Rezistenta la forfecare: Unghiul de frecare int.	Coeziunea kPa	Tipul determinarii	Test forfecare cu palete/ Penetrometru de buzunar
mm	rMN	m	m	m				m	0.002	0.0063	2.00	63.00	200.00	630.00	$U_n = \frac{d_{60}}{d_{10}}$	W_L %	W_P %	I_P %	w %	I_C	$\frac{I_D}{C_i}$	$\frac{kN}{m^3}$ γ	$\frac{kN}{m^3}$ γ_d	n %	e	Sr	I_A	U_L %	Pu kPa	M_{oed} 50-100 MPa	M_{oed} 100-200 MPa	M_{oed} 200-300 MPa	M_{oed} 300-500 MPa	M_{oed} 500-800 MPa	M_{oed} 800-1600 MPa	ε_{200} %	m_v MPa^{-1}	a_v MPa^{-1}	c_v $\frac{m^2}{s}$	$i_{m_{100}}$ %	Ed. L/ Ed. N/ Ed. 1300	Φ	c kPa	UU/ CU/ CD	$c_{u_{def}}^{ne}$ (kPa) / $c_{u_{def}}^{poz}$ (kPa)
	Level vs:						Jar / Tube / Core: Number and type of samples	Depth	Particle size distribution: Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Atterberg's limits: Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Shrinkage swelling: Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Compressibility: Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Shear strength: Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
Borehole diameter	Black Sea Level	Bore-hole (pit)	Stratum thickness	Underground water depth	Stratification	STRATUM DESCRIPTION																																								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Ø = 127 mm	+18.55	-0.15	0.15			Sol vegetal																																								
	+17.70	-1.00	0.85			Argilă prăfoasă, cu pietriş, cafenie	1	1.80	25	44	31					30.7	16.1	14.6	14.9	1.1						0.6																					
						Praf nisipos, gălbui la nisip prăfos	2	4.00	10	37	53								16.4 15.4 16.7			20.8	17.9	31.5	0.5	0.9					4.6	10.7	12.3	14.3			6.3	0.081	0.119			EDn	24	19	CUn	
				-4.80			3	5.80	5	21	74				25				16.9 21.1			19.8	16.9	35.3	0.5	0.8				6.3	9.7	18.7	28.1			3.3	0.054	0.083			EDi	30	5	CUi	
	+12.10	-6.60	5.60			Nisip cu pietriş şi rar bolovăniş, cafeniu	4	7.80		1	68	31			5.7																															
		-15.00					5	13.50		3	73	24			31.4																														

EXECUTANT FORAJ / DRILLING CONTRACTOR SAIDEL Geotechnics SRL

EXECUTANT DETERMINĂRI DE LABORATOR / LABORATORY TESTS CONTRACTOR SAIDEL Engineering - LABORATOR

Întocmit / Issued by:
ing. Ştefan Capătă

Verificat / Verified by:
ing. Alexandra Meiroşu

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC SAIDEL Geotechnics SRL
GEOTECHNICAL REPORT ISSUER

BENEFICIAR TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
BENEFICIARY

CONTRACT nr. 1221 din 16.09.2021
CONTRACT no.

Fişa Forajului
Borehole Log

F1
Page 2/2

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR
LABORATORY TEST RESULTS

LUCRAREA TOFF RESIDENCE GIURGIU
PROJECT

ADRESA Str. Bucureşti nr. 57, jud. Giurgiu
ADDRESS

DATA FINALIZĂRII FORAJULUI 23.09.2021
DATE OF BOREHOLE FINALIZATION

Diametru foraj	Cota fata de: +18.70 Marea Neagra	Cota fata de: 0.00 Foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan / Stut / Carota — Numarul probelor	Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	Blocuri	Coeficientul de neuniformitate	Limitele Atterberg: Limita de curgere	Limita de plasticitate	Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Contractilitatea: Indicele de activitate	Umflarea libera	Presiunea de umflare	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometrica 50-100 MPa	Modul de deformatie edometrica 100-200 MPa	Modul de deformatie edometrica 200-300 MPa	Modul de deformatie edometrica 300-500 MPa	Modul de deformatie edometrica 500-800 MPa	Modul de deformatie edometrica 800-1600 MPa	Tasare specifica la 200 kPa	Coef. compresibilitate volumica 200-300 kPa	Coeficientul de compresibilitate 200-300 kPa	Coeficient de consolidare 200-300 kPa	Tasarea specifica supl. prin umezire	Tipul determinarii	Rezistenta la forfecare: Unghiul de frecare int.	Coeziunea kPa	Tipul determinarii	Test forfecare cu palete/ Penetrometru de buzunar
mm	rMN	m	m	m				m	0.002	0.0063	2.00	63.00	200.00	630.00	$U_n = \frac{d_{60}}{d_{10}}$	W_L %	W_P %	I_P %	w %	I_C	$\frac{I_D}{C_i}$	$\frac{kN}{m^3}$ γ	$\frac{kN}{m^3}$ γ_d	n %	e	Sr	I_A	U_L %	Pu kPa	M_{oed} 50-100 MPa	M_{oed} 100-200 MPa	M_{oed} 200-300 MPa	M_{oed} 300-500 MPa	M_{oed} 500-800 MPa	M_{oed} 800-1600 MPa	ε_{200} %	m_v $\frac{1}{MPa}$	a_v $\frac{1}{MPa}$	c_v $\frac{m^2}{s}$	$i_{m_{100}}$ %	Ed. L/ Ed. N/ Ed. 1300	Φ	c kPa	UU/ CU/ CD	$c_{u_{field}}^{re}$ (kPa) / $c_{u_{labor}}^{re}$ (kPa)
	Level vs:						Jar / Tube / Core — Number and type of samples	Depth	Particle size distribution: Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Atterberg's limits: Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Shrinkage swelling: Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Compressibility: Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Shear strength: Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
Borehole diameter	18.70 Black Sea Level	0.00 Bore-hole (pit)	Stratum thickness	Underground water depth	Stratification	STRATUM DESCRIPTION																																								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Ø = 127 mm						Nisip fin cu pietriş, gălbui, cu bolovăniş între 17.30 - 18.80 m	6	17.00			63	37			9.4																																		
	-0.80	-19.50	12.90				7	19.70	48	47	5					69.6	25.3	44.3	17.2 18.2 19.6	1.1		22	18.7	29.2	0.4	1	0.9		105		10.0	11.2	17.3			1	0.089	0.126			EDi	35	12	CUi	
						Argilă cenuşie prăfoasă, cu rar nisip	8	21.70	36	55	9					61.8	26.7	35.1	19.4 22.1 21.7	1.1		20.9	17.5	33.8	0.5	1 1	1			14.3	15.8	17.3	18.1			1.5	0.058	0.087			EDi	20	37	CUi	
	-3.80	-22.50	3.00																																									

EXECUTANT FORAJ
DRILLING CONTRACTOR SAIDEL Geotechnics SRL

EXECUTANT DETERMINĂRI DE LABORATOR
LABORATORY TESTS CONTRACTOR SAIDEL Engineering - LABORATOR

Întocmit / Issued by:
ing. Ştefan Capătă

Verificat / Verified by:
ing. Alexandra Meiroşu

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC SAIDEL Geotechnics SRL
GEOTECHNICAL REPORT ISSUER

BENEFICIAR TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
BENEFICIARY

CONTRACT nr. 1221 din 16.09.2021
CONTRACT no.

Fişa Forajului / Borehole Log F2

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR
LABORATORY TEST RESULTS

LUCRAREA / PROJECT TOFF RESIDENCE GIURGIU

ADRESA / ADDRESS Str. Bucureşti nr. 57, jud. Giurgiu

DATA FINALIZĂRII FORAJULUI / DATE OF BOREHOLE FINALIZATION 25.09.2021

Diametru foraj	Cota fata de: Marea Neagra	Cota fata de: Foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Numarul probelor	Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm): Argila 0.002	Praf 0.0063	Nisip 2.00	Pietris 63.00	Bolovanis 200.00	Blocuri 630.00	Coeficientul de neuniformitate $U_n = \frac{d_{60}}{d_{10}}$	Limitele Atterberg: Limita de curgere W_L %	Limita de plasticitate W_P %	Indicele de plasticitate I_P %	Umiditatea w %	Indicele de consistenta I_C	Gradul si/sau capacitatea de indesare $\frac{I_D}{C_i}$	Greutatea volumica $\frac{kN}{m^3}\ \gamma$	Greutatea volumica in stare uscata $\frac{kN}{m^3}\ \gamma_d$	Porozitatea n %	Indicele porilor e	Gradul de umiditate Sr	Contractilitatea: Indicele de activitate I_A	Umflarea libera U_L %	Presiunea de umflare Pu kPa	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometrica Moed 50-100 MPa	Moed 100-200 MPa	Moed 200-300 MPa	Moed 300-500 MPa	Moed 500-800 MPa	Moed 800-1600 MPa	Tasare specifica la 200 kPa ε_{200} %	Coef. compresibilitate volumica 200-300 kPa m_v $\frac{1}{MPa}$	Coeficientul de compresibilitate 200-300 kPa a_v $\frac{1}{MPa}$	Coeficient de consolidare 200-300 kPa c_v $\frac{m^2}{s}$	Tasarea specifica supl. prin umezire $i_{m_{100}}$ %	Tipul determinarii: Ed. L/ Ed. N/ Ed. I300	Rezistenta la forfecare: Unghiul de frecare int. Φ	Coeziunea kPa c	Tipul determinarii UU/ CU/ CD	Test forfecare cu palete/ Penetrometru de buzunar c_{ur}^{pc} (kPa) / c_{ur}^{pdur} (kPa)
mm	rMN	m	m	m				m																																							
	Level vs:						Jar / Tube / Core		Particle size distribution							Atterberg's limits											Shrinkage swelling			Compressibility												Shear strength			Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
Borehole diameter	+19.25 Black Sea Level	0.00 Bore-hole (pit)	Stratum thickness	Underground water depth	Stratification	STRATUM DESCRIPTION	Number and type of samples	Depth	Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Ø = 127 mm	+18.75	-0.50	0.50			Umplutură (pietriş cu bolovăniş şi rădăcini)																																									
	+18.25	-1.00	0.50			Praf argilos, cenuşiu																																									
							1	1.80	25	47	28					32.2	16.3	15.8	20.2 19.9 18.8	0.8			20.5	17	35	0.5	1	0.6			3.7	5.5	6.3	9.7			5.8	0.159	0.245			EDn	16	49	CUn	
							2	3.60	17	37	45	1							13.8 15 14.1			20.1	17.7	32.5	0.5	0.7				6.0	11.2	13.1	17.6			3.6	0.076	0.113			EDn	19	34	CUn	
						Argilă prăfoasă nisipoasă la nisip prăfos, cafeniu	3	5.80	8	18	74																																			
				-5.70			4	7.50		5	87	8			3				18.6 18.7			20.1	17	35.2	0.5	0.9				10.2	20.4	24.7	43.8			2.1	0.040	0.062			EDi	36	5	CUi	
	+11.25	-8.00	7.00																																									
						Nisip mediu, cenuşiu, cu mediu pietriş spre bază	5	10.80		5	93	2			3.2																																
		-15.00																																											

EXECUTANT FORAJ / DRILLING CONTRACTOR SAIDEL Geotechnics SRL

EXECUTANT DETERMINĂRI DE LABORATOR / LABORATORY TESTS CONTRACTOR SAIDEL Engineering - LABORATOR

Întocmit / Issued by:
ing. Ştefan Capătă

Verificat / Verified by:
ing. Alexandra Meiroşu

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC SAIDEL Geotechnics SRL
GEOTECHNICAL REPORT ISSUER

BENEFICIAR TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
BENEFICIARY

CONTRACT nr. 1221 din 16.09.2021
CONTRACT no.

Fişa Forajului / Borehole Log F2

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR
LABORATORY TEST RESULTS

LUCRAREA / PROJECT TOFF RESIDENCE GIURGIU

ADRESA / ADDRESS Str. Bucureşti nr. 57, jud. Giurgiu

DATA FINALIZĂRII FORAJULUI / DATE OF BOREHOLE FINALIZATION 25.09.2021

Diametru foraj	Cota fata de: Marea Neagra	Cota fata de: Foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan / Stut / Carota: Numarul probelor	Borcan / Stut / Carota: Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm): Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	Blocuri	Coeficientul de neuniformitate	Limitele Atterberg: Limita de curgere	Limita de plasticitate	Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Contractilitatea: Indicele de activitate	Umflarea libera	Presiunea de umflare	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Tasare specifica la 200 kPa	Coef. compresibilitate volumica 200-300 kPa	Coeficientul de compresibilitate 200-300 kPa	Coeficient de consolidare 200-300 kPa	Tasarea specifica supl. prin umezire	Tipul determinarii	Rezistenta la forfecare: Unghiul de frecare int.	Coeziunea kPa	Tipul determinarii	Test forfecare cu palete/ Penetrometru de buzunar
mm	rMN	m	m	m				m	0.002	0.0063	2.00	63.00	200.00	630.00	$U_n = \frac{d_{60}}{d_{10}}$	W_L %	W_P %	I_P %	w %	I_C	$\frac{I_D}{C_i}$	$\frac{kN}{m^3}$ γ	$\frac{kN}{m^3}$ γ_d	n %	e	Sr	I_A	U_L %	Pu kPa	M_{oed} 50-100 MPa	M_{oed} 100-200 MPa	M_{oed} 200-300 MPa	M_{oed} 300-500 MPa	M_{oed} 500-800 MPa	M_{oed} 800-1600 MPa	ε_{200} %	m_v $\frac{1}{MPa}$	a_v $\frac{1}{MPa}$	c_v $\frac{m^2}{s}$	$i_{m_{100}}$ %	Ed. L/ Ed. N/ Ed. 1300	Φ	c kPa	UU/ CU/ CD	c_u^{ne} (kPa) / c_u^{deic} (kPa)
	Level vs:						Jar / Tube / Core: Number and type of samples	Depth	Particle size distribution: Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Atterberg's limits: Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Shrinkage swelling: Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Compressibility: Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Shear strength: Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
Borehole diameter	+19.25 Black Sea Level	0.00 Bore-hole (pit)	Stratum thickness	Underground water depth	Stratification	STRATUM DESCRIPTION	Number and type of samples	Depth	Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Ø = 127 mm						Nisip grosier cenuşiu, cu mediu pietriş spre bază	6	15.80		3	60	37			13.1																																
							7	19.00		5	56	39			22.9																														
	-0.35	-19.60	11.60				8	20.00	46	50	4					63.1	26.5	36.7	21.7 21.8 20.2	1.2		20.2	16.6	36.6	0.6	1	0.8		205		6.7	7.9	12.6				0.126	0.199			EDi	27	59	CUi	
						Argilă cenuşie prăfoasă, cu aspect marnos	9	22.30	33	52	15					51.1	23.6	27.5	18.7	1.2							0.8																		
							10	24.50	46	49	5					61.6	26.5	35.1	19.5 20.7 19.4	1.2		20.7	17.3	33.8	0.5	1	0.8		130		8.8	10.6	14.2			0.89	0.094	0.142		EDi	21	57	CUi	
	-5.75	-25.00	5.40																																								

EXECUTANT FORAJ / DRILLING CONTRACTOR SAIDEL Geotechnics SRL

EXECUTANT DETERMINĂRI DE LABORATOR / LABORATORY TESTS CONTRACTOR SAIDEL Engineering - LABORATOR

Întocmit / Issued by:
ing. Ştefan Capătă

Verificat / Verified by:
ing. Alexandra Meiroşu

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC SAIDEL Geotechnics SRL
GEOTECHNICAL REPORT ISSUER

BENEFICIAR TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
BENEFICIARY

CONTRACT nr. 1221 din 16.09.2021
CONTRACT no.

Fişa Forajului / Borehole Log F3

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR
LABORATORY TEST RESULTS

LUCRAREA / PROJECT TOFF RESIDENCE GIURGIU

ADRESA / ADDRESS Str. Bucureşti nr. 57, jud. Giurgiu

DATA FINALIZĂRII FORAJULUI / DATE OF BOREHOLE FINALIZATION 24.09.2021

Diametru foraj	Cota fata de: Marea Neagra	Cota fata de: Foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan / Stut / Carota: Numarul probelor	Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm): Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	Blocuri	Coeficientul de neuniformitate	Limitele Atterberg: Limita de curgere	Limita de plasticitate	Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Contractilitatea: Indicele de activitate	Umflarea libera	Presiunea de umflare	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometrica 50-100 MPa	Modulul de deformatie edometrica 100-200 MPa	Modulul de deformatie edometrica 200-300 MPa	Modulul de deformatie edometrica 300-500 MPa	Modulul de deformatie edometrica 500-800 MPa	Modulul de deformatie edometrica 800-1600 MPa	Tasare specifica la 200 kPa	Coef. compresibilitate volumica 200-300 kPa	Coeficientul de compresibilitate 200-300 kPa	Coeficient de consolidare 200-300 kPa	Tasarea specifica supl. prin umezire	Tipul determinarii	Rezistenta la forfecare: Unghiul de frecare int.	Coeziunea kPa	Tipul determinarii	Test forfecare cu palete/ Penetrometru de buzunar
mm	rMN	m	m	m				m	0.002	0.0063	2.00	63.00	200.00	630.00	$U_n = \frac{d_{60}}{d_{10}}$	W_L %	W_P %	I_P %	w %	I_C	$\frac{I_D}{C_i}$	$\frac{kN}{m^3}$ γ	$\frac{kN}{m^3}$ γ_d	n %	e	Sr	I_A	U_L %	Pu kPa	M_{oed} 50-100 MPa	M_{oed} 100-200 MPa	M_{oed} 200-300 MPa	M_{oed} 300-500 MPa	M_{oed} 500-800 MPa	M_{oed} 800-1600 MPa	ε_{200} %	m_v $\frac{1}{MPa}$	a_v $\frac{1}{MPa}$	c_v $\frac{m^2}{s}$	$i_{m_{100}}$ %	Ed. L/ Ed. N/ Ed. 1300	Φ	c kPa	UU/ CU/ CD	c_{u}^{ne} (kPa) / c_{u}^{deter} (kPa)
	Level vs:						Jar / Tube / Core: Number and type of samples	Depth	Particle size distribution: Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Atterberg's limits: Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Shrinkage swelling: Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Compressibility: Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Shear strength: Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
Borehole diameter	Black Sea Level	Bore-hole (pit)	Stratum thickness	Underground water depth	Stratification	STRATUM DESCRIPTION	Number and type of samples	Depth	Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Ø = 127 mm	+18.55	-0.40	0.40			Sol vegetal																																							
	+17.35	-1.60	1.20			Praf argilos, gălbui, cu concreţiuni şi rar pietriş	1	1.80	21	53	26					35.1	16.4	18.7	15 14.4 13.9	1.1		21.2	17	35.1	0.5	1	0.9			7.6	12.6	17.7	22.6			3.7	0.057	0.087			EDn	30	39	CUn	
						Argilă nisipoasă la praf nisipos, cafeniu cu mice	2	3.50	13	41	46								14.6 15.4 16.9			20.6	18.5	29.1	0.4	0.7				3.7	5.9	11.4	16.0			6.4	0.087	0.123			EDn	29	6	CUn	
				-5.20			3	8.00		1	64	35			6.6																												
	+12.95	-6.00	4.40			Nisip mediu, gălbui, cu pietriş pe alocuri	4	10.80		2	86	12			2.9																															
							5	14.50		5	72	23			5																															
		-15.00	9.00																																										

EXECUTANT FORAJ / DRILLING CONTRACTOR SAIDEL Geotechnics SRL

EXECUTANT DETERMINĂRI DE LABORATOR / LABORATORY TESTS CONTRACTOR SAIDEL Engineering - LABORATOR

Întocmit / Issued by:
ing. Ştefan Capătă

Verificat / Verified by:
ing. Alexandra Meiroşu

INTOCMITOR STUDIU GEOTEHNIC SAIDEL Geotechnics SRL
GEOTECHNICAL REPORT ISSUER

BENEFICIAR TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
BENEFICIARY

CONTRACT nr. 1221 din 16.09.2021
CONTRACT no.

Fişa Forajului / Borehole Log F3

REZULTATELE ANALIZELOR DE LABORATOR
LABORATORY TEST RESULTS

LUCRAREA / PROJECT TOFF RESIDENCE GIURGIU

ADRESA / ADDRESS Str. Bucureşti nr. 57, jud. Giurgiu

DATA FINALIZĂRII FORAJULUI / DATE OF BOREHOLE FINALIZATION 24.09.2021

Diametru foraj	Cota fata de: Marea Neagra	Cota fata de: Foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Borcan / Stut / Carota: Numarul probelor	Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm): Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	Blocuri	Coeficientul de neuniformitate	Limitele Atterberg: Limita de curgere	Limita de plasticitate	Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Contractilitatea: Indicele de activitate	Umflarea libera	Presiunea de umflare	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Modulul de deformatie edometrica	Tasare specifica la 200 kPa	Coef. compresibilitate volumica 200-300 kPa	Coeficientul de compresibilitate 200-300 kPa	Coeficient de consolidare 200-300 kPa	Tasarea specifica supl. prin umezire	Tipul determinarii	Rezistenta la forfecare: Unghiul de frecare int.	Coeziunea kPa	Tipul determinarii	Test forfecare cu palete/ Penetrometru de buzunar
mm	rMN	m	m	m				m	0.002	0.0063	2.00	63.00	200.00	630.00	$U_n = \frac{d_{60}}{d_{10}}$	W_L %	W_P %	I_P %	w %	I_C	$\frac{I_D}{C_i}$	$\frac{kN}{m^3}$ γ	$\frac{kN}{m^3}$ γ_d	n %	e	Sr	I_A	U_L %	Pu kPa	M_{oed} 50-100 MPa	M_{oed} 100-200 MPa	M_{oed} 200-300 MPa	M_{oed} 300-500 MPa	M_{oed} 500-800 MPa	M_{oed} 800-1600 MPa	ε_{200} %	m_v MPa^{-1}	a_v MPa^{-1}	c_v $\frac{m^2}{s}$	$i_{m_{100}}$ %	Ed. L/ Ed. N/ Ed. 1300	Φ	c kPa	UU/ CU/ CD	$c_{u^{lab}}^{ne}$ (kPa) / $c_{u^{lab}}^{deter}$ (kPa)
	Level vs:						Jar / Tube / Core: Number and type of samples	Depth	Particle size distribution: Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders	Non-uniformity coefficient	Atterberg's limits: Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Shrinkage swelling: Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Compressibility: Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Shear strength: Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
Borehole diameter	Black Sea Level	Bore-hole (pit)	Stratum thickness	Underground water depth	Stratification	STRATUM DESCRIPTION			Clay	Silt	Sand	Gravel	Cobbles	Boulders		Liquid limit	Plastic limit	Plasticity index	Moisture content	Consistency index	Compaction degree Compaction capacity	Unit weight	Unit dry weight	Porosity	Void ratio	Degree of saturation	Activity index	Unconfined swelling	Swelling pressure	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Oedometer deformation modulus	Specific settlement at 200 kPa	Coefficient of volume compressibility 200-300 kPa	Coefficient of compressibility	Coefficient of consolidation at 200-300 kPa	Addit. spec. settl by wetting	Type of test	Angle of int. friction	Cohesion kPa	Type of test	Miniature Vane test/ Pocket penetrometer
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
Ø = 127 mm	+18.95	0.00																																											
						Pietriş cu bolovăniş în matrice prăfoasă, gălbuie	6	17.80	11	25	36	28							22.4																										
	+0.95	-18.00	3.00				7	18.10	31	39	18	12				49.2	22.8	26.4	23.3 18.2	1.2		20.4	16.6	37.1	0.6	1	0.9				6.7	8.5	13.6			2.1	0.117	0.187		EDi	26	28	CUi	
						Argilă cenuşie prăfoasă, cu aspect marnos	8	20.60	45	44	11					59.8	28.6	31.2	21.4 21.9 20.4	1.3		20.4	16.8	36.6	0.6	1	0.7				8.3	10.5	15.1			2	0.096	0.151		EDi	20	49	CUi	
							9	22.00	28	54	18					43	19.3	23.7	15.4	1.2							0.8																	
							10	24.60	35	49	16					53.3	20.6	32.8	20.9 20.9 19.4	1		20.8	17.2	34.9	0.5	1	0.9		190		13.4	14.3	19.2	29.0		0.1	0.070	0.170		EDi	26	89	CUi	
	-6.05	-25.00	7.00																																								

EXECUTANT FORAJ / DRILLING CONTRACTOR SAIDEL Geotechnics SRL

EXECUTANT DETERMINĂRI DE LABORATOR / LABORATORY TESTS CONTRACTOR SAIDEL Engineering - LABORATOR

Întocmit / Issued by:
ing. Ştefan Capătă

Verificat / Verified by:
ing. Alexandra Meiroşu

ANEXA B

REZULTATELE ÎNCERCĂRII DE PENETRARE STANDARD (SPT)

ȘI

PRELUCRAREA PARAMETRILOR

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

1. PRELUCRAREA STATISTICĂ A VALORILOR PARAMETRILOR GEOTEHNICI (CONFORM NP 122:2010)

Valoarea caracteristică a parametrilor geotehnici:

$$X_k = X_m \cdot (1 - k_n \cdot V_x).$$

Numerotarea stratelor corespunde celei utilizate în descrierea stratificației din capitolul 6 din prezentul studiu geotehnic.

2. CORELAŢII UTILIZATE PENTRU INTERPRETAREA REZULTATELOR SPT

- $N_{60} = \frac{E_m \cdot C_B \cdot C_R \cdot N}{0.60}$ (Skempton),

unde:
N_{60} – valorile N corectate pentru procedura din teren;
E_m – corecție pentru transferul energiei ciocanului (0.73);
C_B – corecție pentru diametrul forajului (1.0);
C_R – corecție pentru lungimea prăjinilor (0.85).

- $(N_1)_{60} = N_{60} \cdot \sqrt{\frac{p_a}{\sigma'_v}}$ (Liao și Whitman),

unde:
$(N_1)_{60}$ - valorile N corectate pentru efortul efectiv vertical;
p_a - presiunea atmosferică ≈100 kPa;
σ'_v - efortul efectiv vertical;
N_{60} – valorile N corectate pentru procedura din teren.

- $\emptyset = 28°$, pentru $(N_1)_{60} = 3$; $\emptyset = 43°$, pentru $(N_1)_{60} = 60$ (Peck *et al.*);
- $\frac{E'}{N_{60}} = 1\ \text{MPa}$, pentru un factor de siguranță egal cu 3 (Stroud);
- $G_{max} = a \cdot N^b$ (Crespellani și Vannucchi) [MPa], unde $a = 12.3$ și $b = 0.611$ pentru nisipuri aluviale;
- Gradul de îndesare conform Tabel F.1, Anexa F, SR EN 1997-2:2007.

3. PRELUCRAREA REZULTATELOR PENTRU SONDAJELE SPT

3.1. REZULTATELE OBȚINUTE DIN SONDAJELE SPT

	Număr SPT	Adâncime [m]	Număr bătăi 15 cm	15 cm	15 cm	N	N_{60}	$(N_1)_{60}$	E' [MPa]	Φ' [°]	I_D	G_{max} [MPa]
F1	SPT 1	3	3	3	3	6	6	11	6	30	Mediu	37
	SPT 2	4.5	5	6	5	11	11	17	11	32	Mediu	53
	SPT 3	6	17	31	34	65	67	86	67	50	Foarte îndesat	158
	SPT 4	10.5	10	10	9	19	20	19	20	32	Mediu	74
	SPT 5	12.5	11	13	15	28	29	26	29	34	Îndesat	94
	SPT 6	15	14	12	13	25	26	21	26	33	Mediu	88
	SPT 7	18	13	15	16	31	32	24	32	33	Mediu	100
F2	SPT 1	2.5	4	6	5	11	11	23	11	33	Mediu	53
	SPT 2	6.5	14	19	23	42	43	53	43	41	Foarte îndesat	121
	SPT 3	9.5	13	14	16	30	31	32	31	36	Îndesat	98
	SPT 4	11.5	25	23	20	43	44	41	44	38	Îndesat	122
	SPT 5	14	20	22	24	46	48	40	48	38	Îndesat	128
	SPT 6	16	22	24	28	52	54	42	54	38	Foarte îndesat	138

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

	Număr SPT	Adâncime [m]	Număr bătăi 15 cm	15 cm	15 cm	N	N_{60}	$(N_1)_{60}$	E' [MPa]	Φ' [°]	I_D	G_{max} [MPa]
	SPT 7	18.5	20	22	27	49	51	37	51	37	Îndesat	133
F3	SPT 1	4	2	3	2	5	5	8	5	29	Mediu	33
	SPT 2	7.5	2	50	0	50	52	59	52	43	Foarte îndesat	134
	SPT 3	11	12	11	14	25	26	24	26	34	Mediu	88
	SPT 4	13.5	13	20	26	46	48	41	48	38	Îndesat	128
	SPT 5	16.5	15	21	22	43	44	34	44	36	Îndesat	122

3.2. PRELUCRAREA STATISTICĂ A REZULTATELOR PENTRU STRATUL I – Complex argilos – prăfos nisipos

Foraj	SPT	Adâncime	E' [MPa]	Φ' [°]	G_{max} [MPa]
F1	SPT 1	3	6	30	37
	SPT 2	4.5	11	32	53
	SPT 3	6	67	50	158
F2	SPT 1	2.5	11	33	53
	SPT 2	6.5	43	41	121
F3	SPT 1	4	5	29	33
		Media (X_m)	24.13	35.89	76
		Nr. valori (n)	6	6	6
		Abatere standard (s_x)	25.44	8.05	51.17
		Coeficient de variație (V_x)	1.054	0.224	0.676
		k_n	0.670	0.670	0.670
		Val. Caracteristică (X_k)	**7**	**30**	**41**

3.3. PRELUCRAREA STATISTICĂ A REZULTATELOR PENTRU STRATUL II – Complex nisipos - prăfos

Foraj	SPT	Adâncime	E' [MPa]	Φ' [°]	G_{max} [MPa]
F1	SPT 4	10.5	20	32	74
	SPT 5	12.5	29	34	94
	SPT 6	15	26	33	88
	SPT 7	18	32	33	100
F2	SPT 3	9.5	31	36	98
	SPT 4	11.5	44	38	122
	SPT 5	14	48	38	128
	SPT 6	16	54	38	138
	SPT 7	18.5	51	37	133

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

F3	SPT 2	7.5	52	43	134
	SPT 3	11	26	34	88
	SPT 4	13.5	48	38	128
	SPT 5	16.5	44	36	122
		Media (X_m)	38.74	36.09	111
		Nr. valori (n)	13	13	13
		Abatere standard (s_x)	11.74	2.94	21.40
		Coeficient de variație (V_x)	0.303	0.082	0.192
		k_n	0.475	0.475	0.475
		Val. Caracteristică (X_k)	**33**	**35**	**101**

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

ANEXA C

RAPORT DE DETREMINARE A AGRESIVITĂȚII APEI SUBTERANE ASUPRA BETOANELOR ȘI METALELOR

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

Laborator Central Constructii CCF SRL
Calea Giulesti nr 242, Sector 6, Bucuresti
Tel:0212210814, mail: office@laboratorccf.ro
Laborator grad I autorizatie ISC nr. 2055
Laborator acreditat RENAR, certificat LI 366
Laborator autorizat AFER seria AL nr. 566/2016

acreditat pentru
INCERCARE
SR EN ISO/IEC 17025:2018
CERTIFICAT DE ACREDITARE
LI 366

RAPORT DE INCERCARI
NR. 7715/13.10.2021

Denumire client	**SAIDEL ENGINEERING**	
Adresa client	136 Grivitei Avenue,1st District, Zip Code010707, Bucharest, Romania	
Nr. Comanda	1622/07.10.2021	
Obiectul comenzii	**Lucrare**	Amsamblu rezidential Toff Residence Giurgiu - 2 corpuri de cladire C1-S+P+10E+11E DX si C2-S+P+6E, avand zona S+P+1E comuna
	Incercari executate	fizico-chimice pe apa subterana conform tabel
	Metode de incercare executate	conform tabel
Locul de desfasurare al incercarilor	laborator	
Descrierea probelor de incercat	Apa subterana- proba a fost conservata; cantitate proba: 2000 ml; recipient PET; proba conforma	
	cod proba SB2185	
Date referitoare la prelevarea probelor	Prelevare executata de beneficiar	
	Locul de prelevare	F1 - Adancime - 4,80m
Data primirii probei	07.10.2021	
Data (perioada) executarii incercarilor	07-11.10.2021	
Alte informatii privind incercarile	-	

LABORATOR CENTRAL CONSTRUCTII CCF S.R.L.

Laborator Central Constructii CCF
RI nr. 7715/13.10.2021

Rezultatele incercarilor

Nr. crt.	Incercari efectuate	U.M.	Valori obtinute Cod proba SB2185	Metoda de analiza	Valori de referinta conform SR EN 206 XA1	Valori de referinta conform SR EN 206 XA2
1.	pH la temperatura de 22,6^{0}C	unit. pH	7,01	SR EN ISO 10523:2012	≤6,5 si ≥5,5	≤5,5 si ≥4,5
2.	Sulfati SO_4^{2-}	mg/l	28	PTE – LC.CCF – 041/ P IV, ed. 3, rev. 0	≥200 si ≤600	≥600 si ≤3000
3.	*Dioxid de carbon CO_2 agresiv	mg/l	10	SR EN 13577:2007	≥15 si ≤ 40	≥40 si ≤ 100
4.	Amoniu NH_4^+	mg/l	0,577	SR ISO 7150-1:2001	≥15 si ≤ 30	≥30 si ≤ 60
5.	*Magneziu Mg^{2+}	mg/l	46	SR EN ISO 7980:2002	≥ 300 si ≤ 1000	≥ 1000 si ≤ 3000

Nota: Incercarile notate cu * si interpretarea rezultatelor nu sunt acreditate RENAR
„<" – sub limita de cuantificare

INTERPRETAREA REZULTATELOR: Proba de apa supusa incercarii nu prezinta agresivitate chimica, fata de betoane si metale, conform SR 13510:2006, Beton – Partea 1: Specificatie, performanta, productie si conformitate .

Responsabil incercari: Ing. Maria Jarca

Responsabil Profil IV: Chim. Loredana Avanu

Sef laborator,
Ing. Gabriela Andries

LABORATOR CENTRAL
CONSTRUCTII
CCF S.R.L.

Sfarsitul raportului de incercare

Nota:

1. Rezultatele prezentate se refera numai la probele supuse incercarilor.
2. Prezentul raport nu poate fi reprodus partial decat cu acordul scris al Laborator Central Constructii CCF SRL.
3. Prezentul raport de incercari a fost intocmit intr-un exemplar original pentru client si in format electronic pentru Laborator Central Constructii CCF SRL.

ANEXA D

FOTOGRAFII COLOANĂ LITOLOGICĂ

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.



Figura D.1. - Foraj F1 - Coloană litologică pe adâncimea 0 - 15 m

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.



Figura D.2. - Foraj F1 - Coloană litologică pe adâncimea 15 – 22,5 m



Figura D.3. - Foraj F2 - Coloană litologică pe adâncimea 0 – 5 m

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.



Figura D.4. - Foraj F2 - Coloană litologică pe adâncimea 5 - 20 m

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

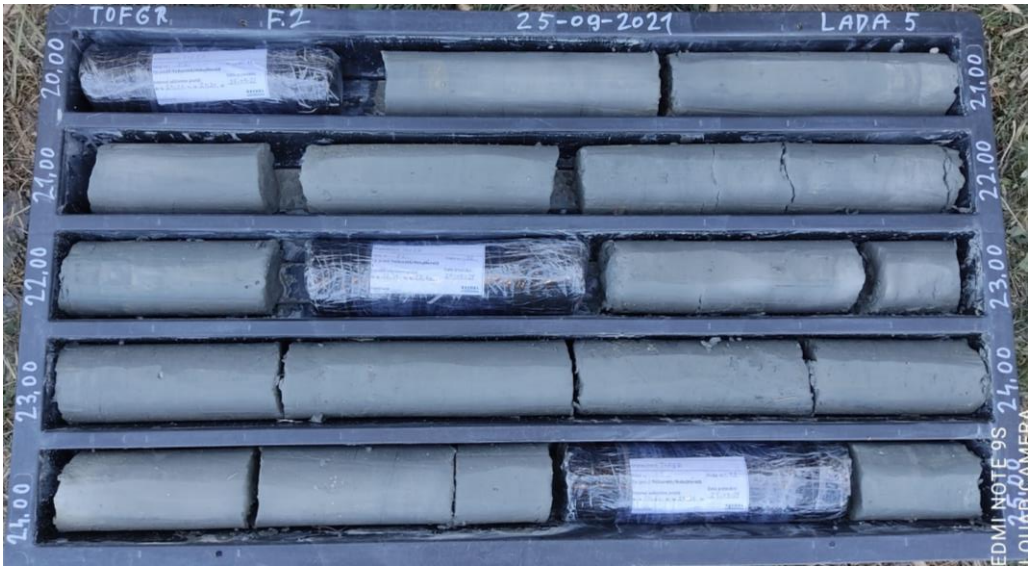


Figura D.5. - Foraj F2 - Coloană litologică pe adâncimea 20 - 25 m





Figura D.6. - Foraj F3 - Coloană litologică pe adâncimea 0 - 10 m

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.



Figura D.7. - Foraj F3 - Coloană litologică pe adâncimea 10 - 25 m

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

ANEXA E

FOTOGRAFII DIN AMPLASAMENT

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.



Figura E.1. Echipament de realizare foraj geotehnic aflat pe poziția de lucru pe forajul F1

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.



Figura E.2. Echipament de realizare foraj geotehnic aflat pe poziția de lucru pe forajul F2

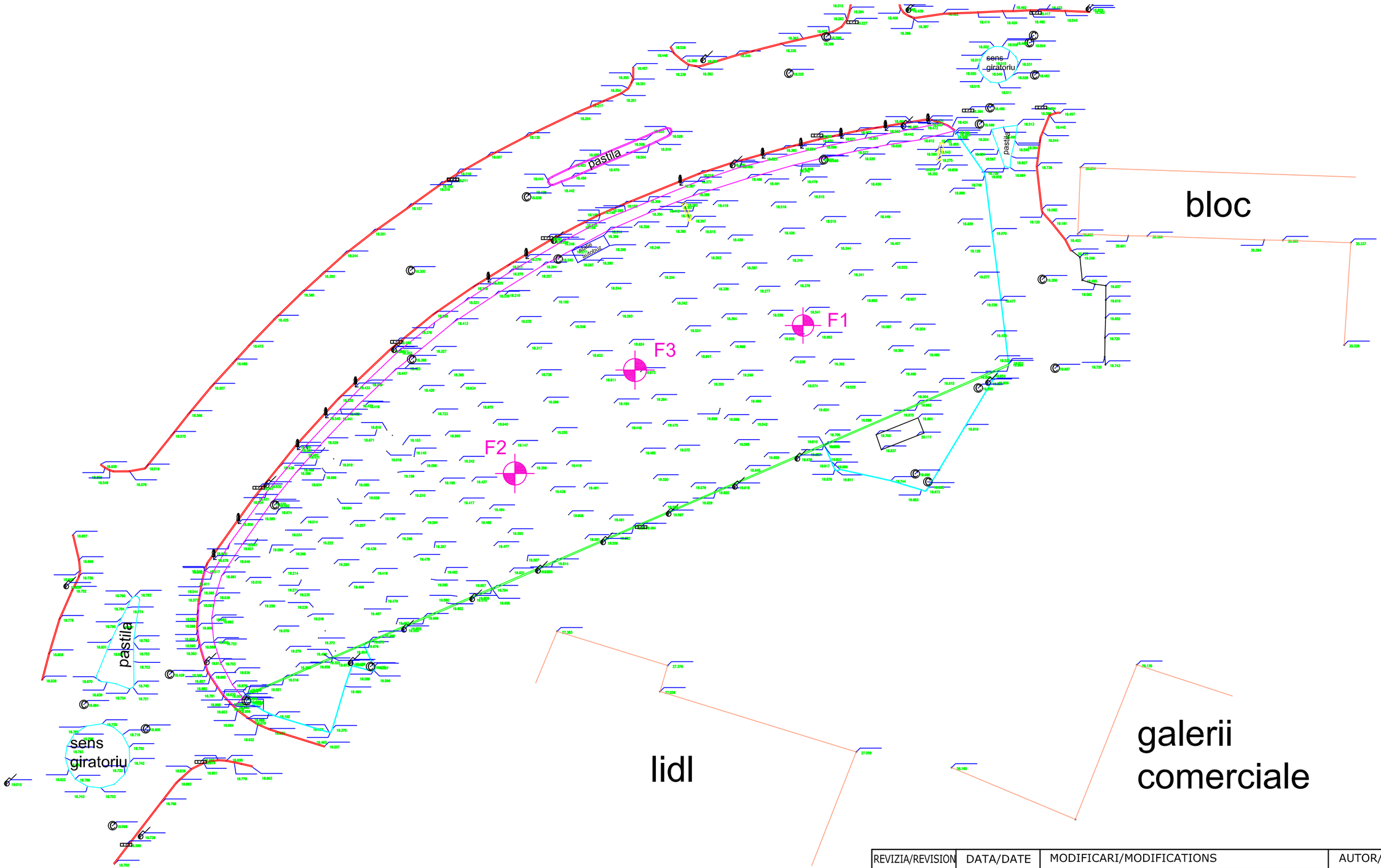
© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.



Figura E.3. Echipament de realizare foraj geotehnic aflat pe poziția de lucru pe forajul F3

© Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.
© No part of this document may be copied, changed or multiplied without the written permission of S.C. SAIDEL Geotechnics S.R.L.

PLAN DE AMPLASARE A INVESTIGAȚIILOR GEOTEHNICE



Nume punct de investigare	Adâncime de investigare (m)	STEREO 70		Cotă absolută teren (rMN)	Cotă absolută bază foraj (rMN)
		N	E		
F1	22,50	267015,85	577565,10	~+18,70	~-3,80
F2	25,00	266989,95	577514,69	~+19,25	~-5,75
F3	25,00	267008,54	577535,70	~+18,95	~-6,05

Legendă

F Foraj geotehnic

REVIZIA/REVISION	DATA/DATE	MODIFICARI/MODIFICATIONS	AUTOR/AUTHOR
00	20.10.2021	PRIMA EDITIE/FIRST EDITION	ing./eng. ALEXANDRA BILCU

COPYRIGHT © by SAIDEL Geotechnics SRL All Rights Reserved

Nici o parte din acest document nu poate fi copiată, modificată sau multiplicată fără acordul scris al SAIDEL Geotechnics SRL. Orice modificare a acestui document fără acordul scris al SAIDEL Geotechnics SRL îl va anula în mod automat.

VERIFICATOR/EXPERT VERIFIER/EXPERT	NUME: NAME:	CERINTA: FIELD:	REF./EXP. NR./DATA REF./EXP. NO./DATE	SEMNATURA SIGNATURE
VERIFICATOR/VERIFIER	ing. Tudor SAIDEL	Af	352.1/20.10.2021	

SAIDEL GEOTECHNICS

SC SAIDEL GEOTECHNICS SRL, Calea Grivitei, nr. 136, sector 1, București, Romania, J40/6474/2011, RO28550667, Tel.: +4021 222 02 01 Mobil: +40 733 990 296

TITLU PROIECT / PROJECT TITLE
Construirea a două corpuri de clădire C1-S+P+10E+11DX Retras și corp C2-S+P+6E, având zona S+P+1E comună, bd. București nr. 57, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, România

Nr. contract: Agreement no.: Nr. 1221 din 16.09.2021

Faza: Phase: -

Șef proiect/Project manager: ing./eng. A. BILCU

BENEFICIAR: BENEFICIARY: TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL

Data: Date: 20.10.2021

Proiectat de/Designed by: ing./eng. M. CIREȘOIU

TITLU PLANSA: DRAWING TITLE: PLAN DE AMPLASARE A INVESTIGAȚIILOR GEOTEHNICE

Scara: Scale:

Desenat de/Drawn by: ing./eng. M. CIREȘOIU

Aprobat de/Approved by: ing./eng. A. BILCU

CODUL PLANSEI / DRAWING CODE: SGEO-TOFGR-SG1-PLIG-01-r00-20.10.2021

REVIZIA: REVISON: 00

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57

GIURGIU

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Specialitatea: **URBANISM**

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

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

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

IANUARIE 2022

CONŢINUTUL DOCUMENTAŢIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

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

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE:Comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii
Amplasament: **BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU**

Beneficiar: **S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.**
Proiectant urbanism: **S.C. ROZUA Asociați S.R.L.**

OBIECTUL LUCRĂRII

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

SURSE DE DOCUMENTARE

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

2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

DELIMITAREA SITULUI

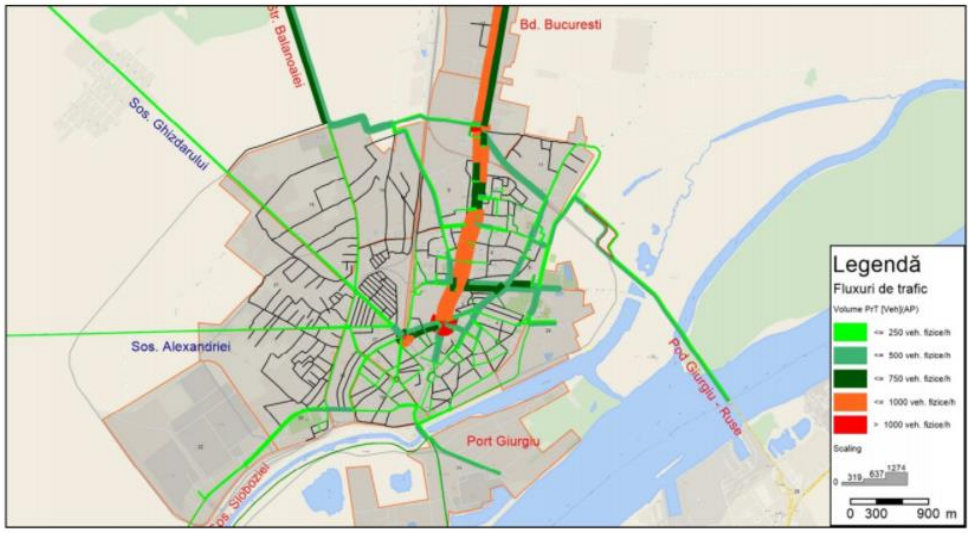
Încadrare în zonă:

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

importante ale municipiului, pe aria delimitată de Bulevardul București și Bulevardul Mihai Viteazul
Terenul este format dintr-un lot, având următoarele caracteristici:
_NC 30134(3404 vechi), CF 30134(3413 vechi), în suprafață de 5 000,00 mp
Zona studiată se află într-o arie urbană în prezent nestructurată, aflată într-o perioadă de definire urbanistică, caracterizată de heterogenitate funcțională, volumetrică, arhitecturală. Specificul acesteia este mixitatea, cuprinzând atât structuri administrative municipale și supramunicipale, cât și dotări comerciale și locuire.
Regimul de înălțime este variabil, de la clădiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje.
Insula astfel delimitată cuprinde diferite tipuri de țesut urban, de la cel specific zonei centrale, la cel de tip periferic, neconstituit.

Accesibilitate:

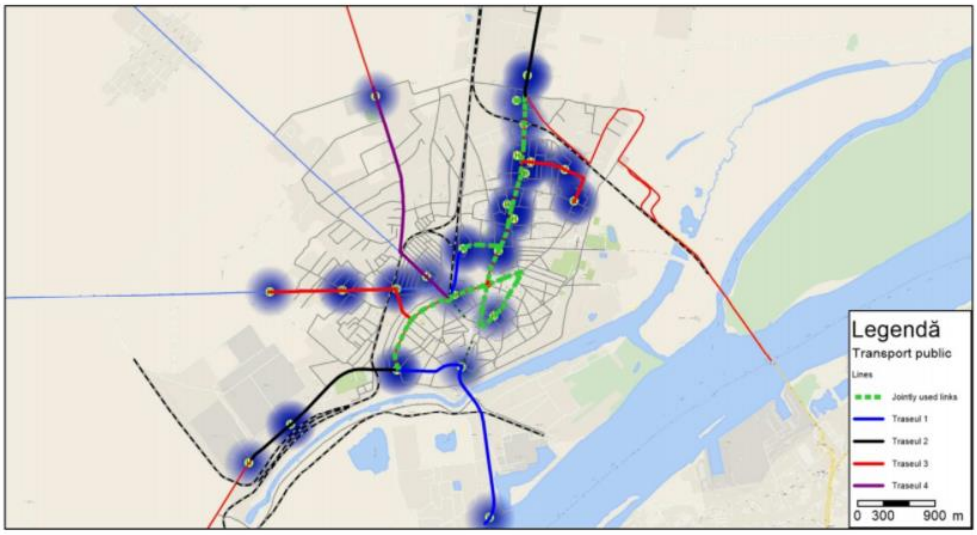
Terenul are acces din Bulevardul Mihai Viteazul. Situl se află amplasat între primele 2 inele ale orașului – inelul central și inelul principal de circulație, propuse prin PUG Municipiul Giurgiu.
Fiind vorba de o zonă nestructurată urbanistic, nu este o arie cu tranzit intes carosabil sau pietonal, așa cum este marcată și în Planul de Mobilitatea Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu.



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

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

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



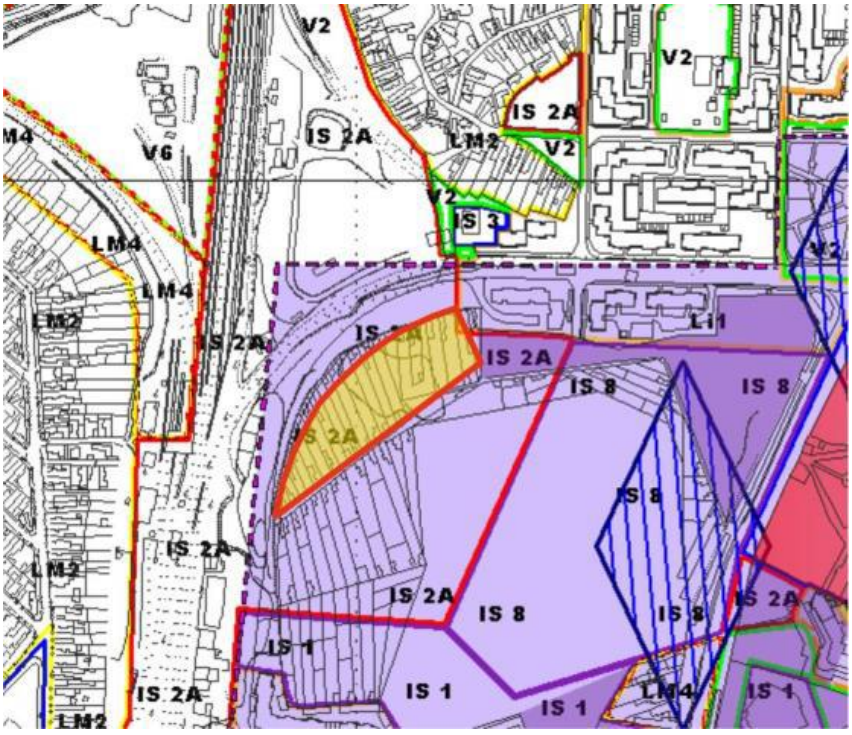
Figură 3-5 Traseele 1-4 și principalele stații aflate pe parcursul acestora (raza = 300 m)

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

Încadrare funcțională:

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



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

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

Utilizări admise:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel regional si municipal (primărie, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, spital, instituții de învățământ, centre culturale etc);
- sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri; - servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult; hoteluri; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol şi multietajate; comert cu amanuntul; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate
- se admit conversii ale locuinţelor în alte funcţiuni şi se admit completări cu funcţiuni complementare în subteran (comerţ, servicii, recreere, parcaje)
- se admit conversii funcţionale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcţiuni publice de interes supramunicipal şi municipal, administrative, culturale, de învăţământ, funcţiuni terţiare superioare, media, edituri, agenţii, servicii profesionale şi personale, recreere şi turism;

Utilizări admise cu condiționări:

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

Înălțimea maximă admisibilă:

- înalţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

<u>IS2a - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii</u>

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

Înălțimea maximă admisibilă:

- înalţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii, cu condiţia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

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

Utilizări admise:

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera activităţi legate de transporturi la distanţă pe căi rutiere pentru călători şi mărfuri:
- autogări şi alte construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj şi gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători şi mărfuri, precum şi serviciile anexe aferente;
- construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport greu rutier şi pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj şi gabarit care nu sunt admise în localitate, instalaţii tehnice de transfer, precum şi serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcţii şi amenajări pentru depozitarea, reambalarea şi expedierea produselor transportate, spaţii şi construcţii de expunere şi comercializare a produselor pentru comerţul en-gros şi pentru comerţul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcţie şi finisaj, mobilier, ambarcaţiuni şi diverse alte produse pentru întreţinerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicaţii, moteluri, restaurante, destindere; vamă;
- Spaţii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariaţi şi pentru călători

Utilizări admise cu condiționări:

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
  - să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- construcţiile şi amenajările amplasate în zona de protecţie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protecţie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lăţimea prevazuta in Legea Drumurilor, situată de o parte şi de alta a drumului, precum şi terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcţionării acestora;
- depozitele şi anexele vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

Înălțimea maximă admisibilă:

- înălţimea clădirilor în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente şi nici înălţimea maximă admisă în unităţile de referinţă adiacente, cu excepţia instalaţiilor tehnice

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) :

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

Infrastructura edilitară

Zona dispune de infrastructură edilitară.
Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ţine cont de strategiile de dezvoltare a infrastructurii, conform avizelor şi condiţionărilor deţinătorilor de utilităţi.

Disfuncţionalităţi

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

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

Potenţialul de dezvoltare

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

Lucrarea se întocmeşte în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menţionat, ţinând cont de oportunităţile de dezvoltare şi de necesitatea de structurare spaţial-urbană, de circulaţii şi accesibilitate.

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

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

Obiective principale

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- **stabilirea unui mod de organizare coerentă** precizând toate elementele necesare (funcţiuni, circulaţii, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălţime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spaţial-volumetric, ambiental şi de imagine al noului ansamblu propus** corelat cu vecinătăţile

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

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

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

REGIM FUNCŢIONAL

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

REGIM JURIDIC

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

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.
Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă.

4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ŞI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

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

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

IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Investiția propusă va fi suportată de către beneficiarul proiectului (ansamblul de locuințe colective ,spațiile comerciale, birourile, etc).
Realizarea viitorului prospect al Bulevardului București (20 m) și a străzilor din cadrul insulei urbane din care face parte terenul studiat se vor face de către autoritatea publică, fiind proiecte publice prevăzute în cadrul unor documentații anterioare, și preluate în prezenta documentație.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât motivată economic, dar și funcțional și spațial urban, într-o zonă centrală nestructurată urbanistic.
Situl studiat, prin poziția în oraș şi caracterul zonei, se structurează ca oportun pentru dezvoltarea propusă, nu introduce noi activități în zonă, continuând tendința deja începută în vecinătățile imediate, și răspunde unei necesități urbane și economice în acord cu profilul specific al terenului și ariei analizate.
Potenţialul este reprezentat de următoarele elemente:
_poziția favorabilă în cadrul orașului – situarea în zona centrală, într-o zonă mixtă;
_funcțiunea ce se încadrează în prevederile urbanistice ale zonei, în acord cu valențele acesteia;
_necesitatea de „umplere” a golului urban constituit în prezent de situl studiat, precum și de generarea unei direcții de structurare urbană a insulei;
_legătura facilă cu restul orașului.

ÎNTOCMIT,
urb. Andreea Băcanu
arh. Cristina Enache

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
CONSTITUITĂ LA NIVELUL MUN. GIURGIU CONFORM HCLM nr. 451/ 22.12.2020

La solicitarea **TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL, reprezentată prin Cristina ENACHE, cu domiciliul/ sediul în judeţul ILFOV, oraşul VOLUNTARI, str. Bucureşti Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, Sala de şedinţe "Inspiraţie"**înregistrată cu nr. **43004/ 14.09.2021**;
pentru documentația/ obiectivul/ proiectul: **Plan Urbanistic Zonal Imobil locuințe colective cu dotări de servicii complementare**, pentru imobilul situat în **mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57**;

în urma analizei documentației în ședința Comisie din data de **29.09.2021**, se eliberează următorul

AVIZ FAVORABIL
cu condiții

- analiza posibilității de mutare a circulației auto și a parcărilor în spatele obiectivului în scopul eliberării de parcări a zonei din fața imobilului și amenajarea acesteia ca spațiu pietonal;
- analiza accesului rutier și al modului de amplasare a locurilor de parcare la sol;
- elaborarea unui studiu de perspectivă dinspre cele două direcții ale bd. Mihai Viteazul pentru a justifica poziționarea celor două volume înalte;
- elaborarea unui studiu de trafic în care să fie tratate aspecte de diagnoză și prognoză și din care să reiasă măsurile necesare a fi implementate pentru funcționarea componentei de transport rutier;
- studierea variantei de poziționare a corpului înalt în partea opusă față de imobilul de locuințe colective P+4 existent;
- studierea capacității de preluare a necesarului de utilități și identificarea unor soluții astfel încât construcțiile existente să nu fie afectate (extindere de rețele edilitare sau mărirea capacității acestora, după caz);

având: **6** voturi favorabile,
/ voturi nefavorabile;
1 abținere.

Drept pentru care se recomandă: emiterea avizului de oportunitate.

Încheiat astăzi, 29.09.2021
Aviz nr. **45712/ 29.09.2021**.

PREȘEDINTE,
Adrian Valentin ANGHELESCU

întocmit,
secretariatul comisiei
Adriana DAIA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. Bucureşti, nr. 49-51, cod poştal 080044
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631 fax: 004 0246 215 405
mobil: 004 0372 735 333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM
Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism **nr. 46857/ 06.10.2021**

aprob,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de ROZUA ASOCIAȚI SRL pentru TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL cu sediul în judeţul ILFOV, oraşul VOLUNTARI, str. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, Sala de ședințe "Inspirație", înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 43004/ 14.09.2021;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001
privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
pentru elaborarea documentaţiei Plan Urbanistic Zonal
pentru
„Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare"
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 57, cf. CU nr. 493/ 27.07.2021

cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

1a. Teritoriul care a general PUZ este identificat astfel:

Adresa:

mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57

Descrierea imobilului:

Teren în suprafață de 5000mp de formă neregulată, fără declivitate majoră, liber de construcții; identificat prin nr. cadastral 30134 (3404 vechi) și carte funciară 30134 (3413 vechi);

Cf. extrasului de CF, pe teren nu există construcţii. Terenul nu este împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;
- Sud: imobil (teren+construcții) proprietate privată a persoanelor juridice (Supermarket LIDL) , nr. cad. 33100;
- Est: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (drum de acces);
- Vest: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul), nr. cad. 37872;

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietatea TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL conform act notarial nr. 1247/ 17.06.2021 emis de NP Gagiu Meda.

Cf. extras CF nr. 52441/ 18.06.2021 imobilul este liber de sarcini.

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat cu teritoriul ce a generat PUZ.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ se va identifica prin studiile de fundamentare, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența sau care pot fi influențați de reglementarea propusă.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în următoarele unități teritoriale de referință:

- C1A – subzona centrului nou conturat al oraşului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric; prevederile se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: IS (Zonele destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general), LI și LM (Zona locuințelor colective și individuale), V2 (Spații verzi tip parcuri și scuaruri) și CC1 (Zona transporturilor rutiere);
- IS2A – subzona de comerţ, servicii;
- CC1 –zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune modificare UTR-ul existent IS2A în UTR specific următoarelor utilizări admise: locuințe colective; sedii ale unor companii şi firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; parcaje la sol şi multietajate; spații comerciale; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate.

La întocmirea documentației se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice se va face în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- argumentarea amplasării construcției propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea înălțimii construcțiilor în raport cu înălțimile construcțiilor învecinate;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, de prospectele stabilite pentru căile de comunicații;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale și a parcajelor astfel încât dimensionarea acestora să fie corespunzătoare traficului generat de funcțiunea propusă, ținând cont și de cele prevăzute prin PUG, inclusiv în situația generării de trafic greu, fără a afecta/ îngreuna circulația rutieră către funcțiunile adiacente;
- respectarea prevederilor legislației specifice în domeniul mediului și sănătății populației;
- respectarea prevederilor Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor.

3. Indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime

Conform documentației întocmită de ROZUA ASOCIAȚI SRL, arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE obiectivele principale ale studiului de oportunitate sunt: stabilirea unui mod de organizare coerentă și configurarea unui cadru spațial-volumetric precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.), ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile; și analizează posibilitatea de realizare a unui ansamblu de locuințe colective ci dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii; astfel, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%

CUT maxim propus = 4,0mp ADC/ mp teren

H maxim = S+P+10E+11DX (48m)

Indicatorii urbanistici și H maxim se vor definitiva prin PUZ, și se vor stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică, cu condiția ca distanța dintre construcții să nu fie mai mare decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 20%.

Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 8 locuri de parcare se va planta un arbore.

Cerințe minime de spații de parcare, pentru funcțiunea propusă, cf. PUG:

- Pentru funcțiuni administrative/ birouri:

a) câte un loc de parcare la 50mp suprafață construită desfășurată;

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

- un spor de 30% pentru vizitatori;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea și câte 1 loc de parcare la 10 locuri în sală și 1 loc de parcare pentru autocare.

- Pentru funcțiuni comerciale:

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp suprafață construită desfășurată;
- un loc de parcare la 25mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400mp suprafață construită desfășurată.
b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25mp suprafață construită desfășurată.
c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru locuințe colective:

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

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea nr. 350/ 2001: prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

Cf. art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/ 2001: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/ sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor

Accesul pe teren în prezent se realizează pe latura de est, din drumul de acces din bd. Mihai Viteazul; dimensionarea, tipul și numărul acestora se va studia prin documentația de urbanism astfel încât să fie asigurate condițiile specifice funcțiunii propuse.

Se va avea în vedere respectarea prospectului stabilit prin PUG pentru bd. Mihai Viteazul (2-2' – artere de gradul 1 în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu), lățime min. 18-20m, astfel: carosabil două benzi pe fiecare sens (3-3,5m x4); pietonal (1,5-3m x2).

Reglementarea circulațiilor, acceselor carosabile și pietonale, a parcajelor, a relației cu circulația din zonă, se vor argumenta în baza studiilor de specialitate, cf. normativelor în vigoare.

Cf. art. 13 din HG nr. 525/ 1996 – Asigurarea echipării edilitare
(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesaţi.

Cf. art. 27 din HG nr. 525/ 1996 – Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente
(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reţelele existente de apa, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrica.

Cf. art. 28 din HG nr. 525/ 1996 – Realizarea de reţele edilitare
(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
(2) Lucrările de racordare şi de branșare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Se vor avea în vedere:
- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Asigurarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă.

5. Capacităţile de transport admise

Cf. avizului Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Rutier, cu respectarea reglementărilor PUG mun. Giurgiu.

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de altimetrie, studiu de însorire, studiu de circulație, studiu de precoordonare rețele, studiu de trafic.

Se va prezenta acordul proprietarului imobilului afectat pentru realizarea accesului (Direcția Patrimoniu și/ sau alte persoane fizice/ juridice, după caz) și se vor analiza observațiile proprietarilor ce pot fi afectați de propunerile din PUZ dacă este cazul (ex.: realizarea prospectelor stradale conform PUG, schimbarea reglementărilor propuse, înscorire, etc.).

Se vor respecta orice alte condiții impuse prin avize/ acordurile obținute.

Se vor avea în vedere condițiile și/ sau recomandările membrilor Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, precizate în avizul CTATU nr. 45712/ 29.09.2021 .

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM nr. 196/ 2001 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010.

Etapele de informare și consultare a publicului pentru documentații de urbanism:

- etapa pregătitoare (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația pentru avizul de oportunitate);
- etapa elaborării propunerilor (14 zile calendaristice de la data afișării – documentația cu respectarea condițiilor din avize și studii);
- etapa aprobării PUZ (30 de zile lucrătoare de la data afișării – documentația finală propusă spre aprobare);
- etapa monitorizării implementării PUZ (pe toată durata de valabilitate a documentației, după aprobarea acesteia în Consiliul Local).

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

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulaţiei, zonificare funcţională, dezvoltarea echipării edilitare in corelare cu avizele obţinute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situaţia existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare şi echipare edilitară), plan privind proprietatea şi circulaţia terenurilor;
- alte piese considerate necesare pentru sintetizarea unor studii sau pentru înțelegerea reglementărilor propuse.

În conformitate art. 18, alin. (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, planul urbanistic zonal include și planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse, și care evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.

PUZ se definitivează după obţinerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condiţiilor impuse de avizatori şi a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populaţiei, ca etapă obligatorie.

PUZ se prezintă spre aprobare pe suport de hârtie, în patru exemplare.

- Documentația se va scana cu semnături și ștampile, astfel încât să poată fi publicată online.
- Documentația se va elabora și în format .dwg și GIS și se va preda pe suport electronic (CD/ DVD).

Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 493/ 27.07.2021.

ARHITECT ŞEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit
Adriana DAIA

APA Service GIURGIU

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001

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

Nr. 563 / 14.01.2022

APA SERVICE S.A.
INTRARE NR. 563
IESIRE
ZIUA 14 LUNA 01 ANUL 2022

AVIZ DE AMPLASAMENT

CĂTRE,
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
Rep. legal: Stanciu Corina

Răspuns la cererea dumneavoastră nr. **17718/27.12.2021**, prin care solicitați eliberarea **avizului de amplasament** în scopul, "**Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+11DX retras, inclusiv instalații interioare aferente, realizare branșamente, drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizare piscină, refacerea împrejmuirii terenului și organizare execuție**", vă comunicăm că APA SERVICE S.A. Giurgiu nu deține rețele de alimentare cu apă și de canalizare pe amplasamentul terenului identificat prin **nr. cadastral 30134**, plan de încadrare în zonă și plan de situație, situat în jud. Giurgiu, **mun. Giurgiu**, **bdul București**, **nr. 57**.

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în conducta adiacentă bl. 514, amplasată pe trotuarul bdul Mihai Viteazul, din - PE, 200 mm, **racordarea** la rețeaua de **canalizare menajeră** în căminul de vizitare adiacent bl. 610, amplasat pe spațiul verde în dreptul terenului, iar **racordarea** la rețeaua de **canalizare pluvială** în căminul de vizitare amplasat pe spațiul verde al bdul Mihai Viteazul în dreptul terenului.

Menționăm că pentru branșarea și racordarea la rețea veți solicita separat avize definitive.

D.E.A.C.,
ing. Soare Viorel

Serviciu GIS - Avize,
ing. Năiță Andrei

Întocmit,
ing. Zisu Lucian

e-distribuție
Muntenia

E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. **30, SECTOR 3, BUCURESTI**
Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**

Nr. **09315080** din **06/01/2022**

Catre

TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L, domiciliul/sediul in judetul **ILFOV**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **VOLUNTARI, Soseaua Bucuresti Nord**, nr. **10**, bl. **GLOBAL**, sc. - , et. **9**, ap. **INSPIRATIE**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **09315080 / 27/12/2021**, pentru obiectivul **ELABORARE PUZ:CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE** cu destinatia **ELABORARE PUZ: CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE** situat in judetul **GIURGIU**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **GIURGIU, Bulevardul Bucuresti**, nr. **57**, bl. - , et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 09315080 / 06/01/2022 / 2475

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
  Prezentul este un aviz de principiu, nu constituie aviz de amplasament si nu poate fi utilizat pentru obtinerea autorizatiei de construire. Prezentul s-a eliberat in vederea obtinerii PUZ.
- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Giurgiu** asigura asistenta tehnica suplimentara **Se vor respecta distantele de vecinatate fata de liniile electrice aflate in zona conform normativelor in vigoare: Ordinul ANRE nr. 239/2019, NTE003/02/00, NTE007/08/00, SR8591/97 si legea Energiei Electrice nr. 123/2012. La inceperea lucrarilor se va solicita asistenta tehnica de la U.O.Giurgiu (Ing. Ionescu Mihai, tel. 0727221562; Chivu Marian 0725347440, Craiciu Marius 0725347221, Lae Tudor 0726391121).****
  Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Giurgiu** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau
  masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
  de LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, nu micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.

- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☑ NU ☐

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: -, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 493 / 27/07/2021, respectiv pana la data de 27/07/2022.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza - planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Giurgiu.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsa -D RIBUTIE MUNTENIA S.A.
Manage iurgiu
Gheorg e o ti -Alexandru

Verificat
Schiopu Ana Denis

ocmit
Do ru Mirela

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

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

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

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA
Romania, Giurgiu, Str. Gloriei, nr. 5, camera 10, etaj 2, jud. Giurgiu
Cod Fiscal 41227761, Reg. Com. J52/750/2019
Email: termogiurgiu@gmail.com

UZINA TERMOELECTRICA PRODUCTION GIURGIU SA
INTRARE Nr. 249
IESIRE
Ziua 18 Luna 01 Anul 2022

CATRE,

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

Ca raspuns la adresa dumneavoastra inregistrata la S.C. U.T.P. GIURGIU S.A. sub nr. 5241 / 27.12.2021 , referitoare la obtinerea avizului de amplasament in scopul obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul:

„ **Construire ansamblu locuinte colective cu dotari de servicii complementare : comert , birouri , alimentatie publica , showroom si servicii , cu regim max. de inaltime 2S+P+10E+11DxRETRAS , inclusiv instalatii interioare aferente , realizare bransamente , drumuri si platforme interioare , amenajare incinta , realizare piscina , refacerea imprejmuirii terenului si organizare executie ”**, in municipiul Giurgiu , bd. Bucuresti , nr. 57 , identificat prin CF nr. 30134 si nr.cad. 30134 , conf. Certificat de Urbanism nr. 493 / 27.07.2021 , va comunicam ca :

- reteaua de termoficare existenta in imediata vecinatate a amplasamentului propus pentru realizarea investitiei are capacitatea de a prelua incarcarea suplimentara generata de furnizarea energiei termice pentru incalzire si apa calda de consum la ansamblul de locuinte colective cu dotari de servicii complementare

- S.C. U.T.P. Giurgiu S.A. acorda **Aviz Favorabil** pentru executia lucrarii in conditiile bransarii obiectivului de investitii la sistemul de alimentare centralizat cu energie termica .

DIRECTOR GENERAL
Ing. Cepraga Sorin Cornel

ROMANIA UZINA TERMOELECTRICA PRODUCTION GIURGIU S.A. Mun. Giurgiu - Jud. Giurgiu

Sef S.C.F.A.S
Ing. Dracea Gheorghe

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Ioan Statescu
Nr./data : **254 / 317.140.555 / 29.12.2021**

TOFF RESIDENCE GIURGIU SRLreprez prin Marius Sinzianu

Str. București Nord, nr 10, ,
Global City Business Park, corp O11, et.9,
Oraș. Vânatori, jud. Giurgiu,

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **254 / 317.140.555** din **28.12.2021**, privind eliberarea avizului de principiu pentru întocmire - **elaborare plan urbanistic zonal PUZ – pentru ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare - în mun. Giurgiu, b-dul București, nr. 57 (M. Viteazu) cf 30134, jud. Giurgiu,** în urmă analizei documentelor, va restituim planul de situație scară **1:1000** vizat de societatea noastră, proiect nr. **136/2021**, elaborat de **ADN Birou Arhitectură SRL**, completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Pe planul de situaţie s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuţie gaze naturale aflate în exploatarea societăţii noastre. **A se studia și planul GIS DGSR-anexat.**

În vederea asigurării funcţionării normale a sistemului de distribuţie gaze naturale şi evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului, în zona de protecţie se impun terţilor restricţii şi interdicţii prevăzute de legislaţia în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și din elemente subterane/ supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel (în funcție de situația din teren).

In urma analizării documentaţiei depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL DE PRINCIPIU PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelelor de gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 178/2020. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.
3. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 si nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului MEC

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

nr. 47/2003.

4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018,

pentru regimul de medie presiune, doar in cazul retelelor de distributie, conform Tabel 1 "Distante de siguranta intre conductele (retelele de distributie/ instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii". **Distanţa de siguranta, exprimata în metri, se măsoară în proiecţie orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor şi construcţiile sau instalaţiile subtera**

5. În cazul în care lucrările se desfășoară

"Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

6. Distanțele dintre rețeaua de distribuție și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform

7.

8. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicită și avizul societății noastre.
9. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la dată emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
10. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/ 2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 493 din 27.07.2021. eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu.

Adrian DOBREA

SEF DEPARTAMENT,
DIRECTIA OPERA

Direcția Operațional
Departament Mentena
Specializată
(2)

u

rator

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc.: 1/1000, plan GIS DGSR, tabel 1 si 2 din NTPEE/2018
Factura 1904844446

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **76.201.910**
Punct de lucru: **Bucuresti Sucursala DSO**
Adresa: **Bd. Marasesti nr.4-6, Corp B, Bucuresti, sector 4**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: **TREZORERIA**

TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL
Soseaua:BUCURESTI NORD, nr.10, loc:VOLUNTARI
CodP:123
Judetul: **Ilfov**
Cod client: **195017596907**
Cont contr:**2003231882**
Nr.ord.reg.com./an: **j23/2552/26.05.2**
C.I.F.: **RO7623774**
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1904844446/29.12.2021

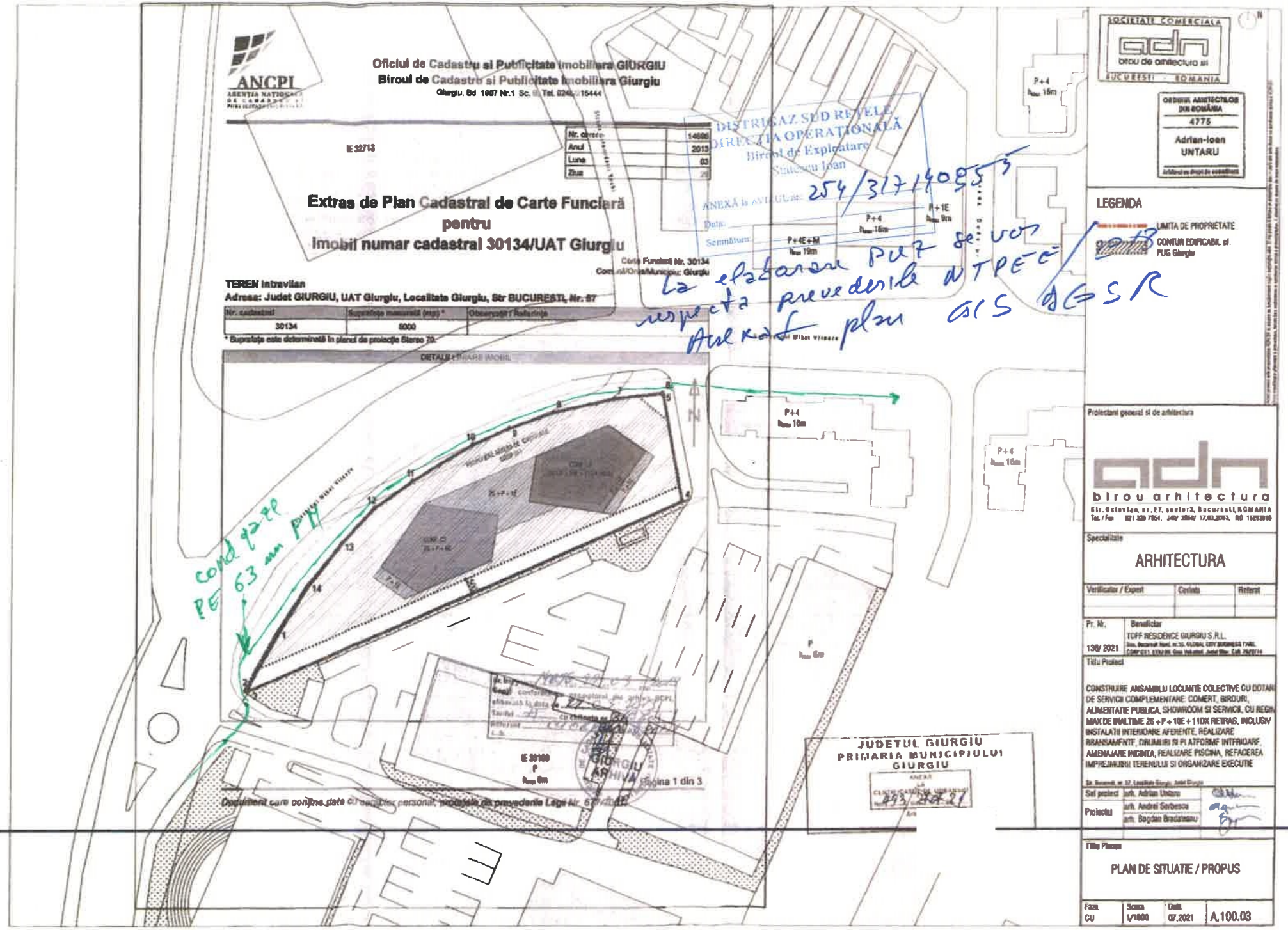
Detalii necesare platii	**Data factura:**29.12.2021	**Notificare:** 000317140555
Numar factura: 1904844446		Adresa amplasament
		Jud. GR Loc. GIURGIU
Cod client: 195017596907		Str. BUCURESTI Nr. 57

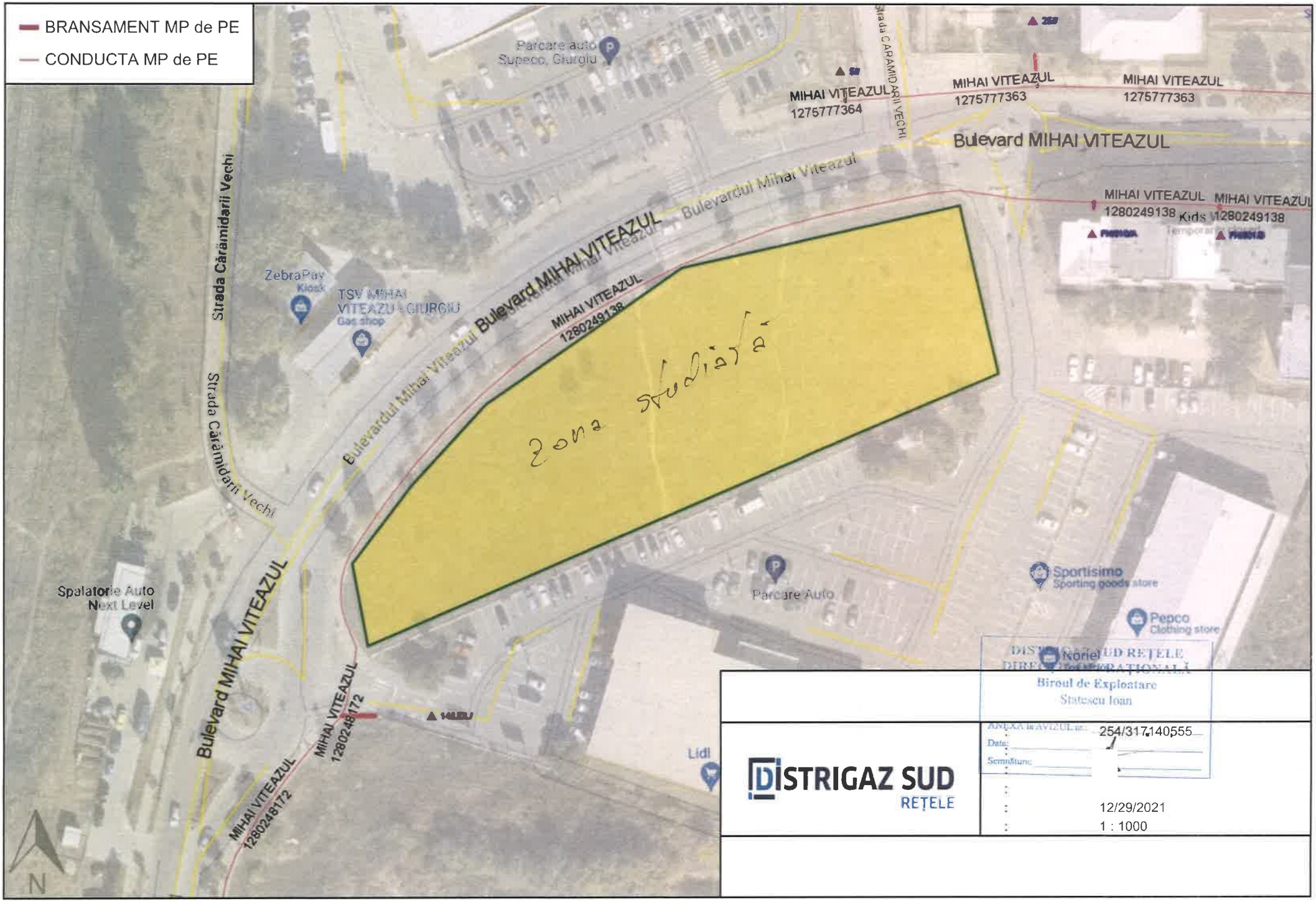
Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	306,91	306,91	58,31

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare 306,91	TVA 58,31
	Total 365,22	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal


ANCPI
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GIURGIU
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu
Giurgiu, Bd 1907 Nr.1 Sc. II, Tel. 0246...16444
Nr. cerere 14686
Anul 2013
Luna 03
Ziua 28
E 32713
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil numar cadastral 30134/UAT Giurgiu
Carte Funciară Nr. 30134
Comuna/Oraș/Municipiu: Giurgiu
TEREN intravilan
Adresa: Judet GIURGIU, UAT Giurgiu, Localitate Giurgiu, Str BUCURESTI, Nr. 87
Nr. cadastral
Suprafață măsurată (mp) *
Observații / Referințe
30134
5000
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.
DETALIU IMOBIL
DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Stanescu Ioan
ANEXĂ la AVIZUL DE:
Data:
Semnătura:
254/3171405
La elaborarea PUZ se vor respecta prevederile NTPEC / Ord. 119 / 2014 plus GCS
Conducte PE 63 mm
P+4 h max 16m
P+1E h max 9m
P+4E+M h max 19m
E 32100
P
h max 6m
Pagina 1 din 3
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
GIURGIU
473/24.07.21
LEGENDA
LIMITA DE PROPRIETATE
CONTUR EDIFICABIL cf. PUG Giurgiu
SOCIETATE COMERCIALA
adn birou de arhitectura srl
BUCUREȘTI - ROMANIA
ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
4775
Adrian-Ioan UNTARU
Proiectant general si de arhitectura
adn birou arhitectura
Str. Octavian, nr. 27, sector 3, Bucuresti, ROMANIA
Specialitate
ARHITECTURA
Verificator / Expert
Cerința
Referat
Pr. Nr.
130/ 2021
Beneficiar
TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
Titlu Proiect
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERT, BIROURI, ALIMENTATIE PUBLICA, SHOWROOM SI SERVICII, CU REGIM MAX DE INALTIME 2S + P + 10E + 11DX RETRAS, INCLUSIV INSTALATII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE RACORDURI, ORANSAMENTE, DRUMURI SI PLATFORME INTRARE, AMENAJARE INCINTA, REALIZARE PISCINA, REFACEREA IMPREJMUIRII TERENULUI SI ORGANIZARE EXECUTIE
Str. Bucuresti, nr. 87, Localitate Giurgiu, Judet Giurgiu
Sef proiect
arh. Adrian Untaru
Proiectat
arh. Andrei Serbescu
arh. Bogdan Bradateanu
Titlu Planșa
PLAN DE SITUATIE / PROPUS
Faza
CU
Scara
1/1000
Data
07.2021
A.100.03



DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Statescu Ioan

ANEXA la AVIZUL nr.: 254/317.140555
Data:
Semnătura:

DISTRIGAZ SUD REȚELE

12/29/2021
1 : 1000

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.
**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

AVIZ FAVORABIL

S.C.TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF: RO427320
Sediu social: Bucuresti, Sector 1, Cl. Victoriei, Nr. 35
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departament PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartiment INVENTAR DE RETEA

Data: 07.01.2022
Nr. inregistrare: 100/05/02/02/01/03/B/GR/0028

Catre: MARIUS SINZIANU REPR. TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL
Adresa: VOLUNTARI, STR. BUCURESTI, 10, CORP O11, ET9, JUD. ILFOV

AVIZ P.U.Z.

SUBIECT : « CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERT, BIROURI, ALIMENTATIE PUBLICA, SHOWROOM SI SERVICII, CU REGIM MAX. DE INALTIME 2S+P+10E+11DX RETRAS, INCLUSIV INSTALATII INTERIOARE AFERENTE, DRUMURI SI PLTFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTA, REALIZARE PISCINA, REFACEREA IMPREJMUIRII TERENULUI SI ORGANIZARE EXECUTIE, MUN. GIURGIU, BD. BUCURESTI, NR. 57, JUD. GIURGIU"

Urmare adresei dvs., vă restituim planul de situaţie anexat făcându-vă cunoscute următoarele:

In zona mentionata in subiect nu există instalaţii de telecomunicaţii.

Prezentul aviz nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire.

In vederea obţinerii acordului TELEKOM, veţi reveni cu o nouă cerere însoţită de copii după prezentul aviz de principiu şi dupa planul de situaţie pe care va fi figurat edificabilul propus.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
POPA MIHAELA

S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. INFORMATION ROMANIA

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

Nesecret
Ex.nr. 1
Nr. 2921371
Din 20.01.2022
Giurgiu

CĂTRE,

S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.
constantin.turcanu@altex.ro

Ca urmare a solicitării dumneavoastră din 27.12.2021, înregistrată la instituția noastră cu nr. 2921371 din 27.12.2021, referitoare la emiterea avizului de securitate la incendiu la faza P.U.Z. pentru proiectul **„CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE CU DOTĂRI DE SERVICII COMPLEMENTARE: COMERȚ, BIROURI, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SHOWROOM ȘI SERVICII, CU REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME 2S+P+10E+11DX RETRAS, INCLUSIV INSTALAȚII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE BRANȘAMENTE, DRUMURI ȘI PLATFORME INTERIOARE, AMENAJARE INCINTĂ, REALIZARE PISCINĂ, REFACEREA ÎMPREJMUIRII TERENULUI ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE"**, ce se va realiza în jud. Giurgiu, mun. Giurgiu, bld. București, nr. 57, CF 30134 (3413vechi), nr.cad. 30134 (3404vechi), **certificat de urbanism nr. 493/27.07.2021 emis de Primăria Municipiului Giurgiu**, vă informez că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată* și *H.G. nr. 571/2016*, *Legii nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, Hotărârea Guvernului nr. 862/16.11.2016,* la faza P.U.Z. **(conform pct. 5.d.4 din certificatul de urbanism)** nu este necesară emiterea avizului de securitate la incendiu.

Întrucât este propusă a fi realizată o investiție ce se supune avizării și autorizării din punct de vedere al **securității la incendiu** conform prevederilor *H.G. nr. 571/2016*, dar și **protecției civile** potrivit *H.G. nr. 862/2016*, este necesar ca beneficiarul **să obțină avizul de securitate la incendiu și avizul de protecție civilă.**

Prezenta adresă nu constituie aviz/autorizație de securitate la incendiu/protecție civilă și are valabilitate doar pentru faza P.U.Z.

Cu deosebită stimă,

INSPECTOR ȘEF
Locotenent colonel

ing. COVACI RADU

NESECRET

Mun. Giurgiu, str. Dorobanți, nr. 19
Tel: 0246215150; Fax: 0246219149, e-mail: inspectorat@isugiurgiu.ro

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN GIURGIU
SERVICIUL RUTIER

NESECRET
Giurgiu
Nr. 155.149 / 27.01.2022
Nr. ex. 1
Nr. ex. redactate 2

Către

S.C. TOFF RESIDENCE S.R.L.

Oraș Voluntari, str. București Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp 011, et. 9, județul Ilfov

Urmare cererii dumneavoastră din data de 25.01.2022, înregistrată la I.P.J. Giurgiu-Serviciul Rutier cu numărul de mai sus, prin care solicitați avizul poliției rutiere în *scopul întocmire și aprobare PUZ* pentru realizarea obiectivului ***"Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu regim max. de înălțime 2S+P+10E+11 Dx retras, inclusiv instalații interioare aferente, realizare branșamente, drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizare piscină, refacerea împrejmuirii terenului și organizare execuție"***, amplasat în bd. București, nr. 57, mun. Giurgiu, în urma studierii documentației, vă comunicăm **avizul de principiu**, cu următoarele mențiuni:

- respectarea legislației privind amplasarea obiectivului la drumul public și a proiectului prezentat la I.P.J. Giurgiu spre avizare;
- prezentul aviz **nu dă dreptul de execuție**, iar înainte de începerea lucrărilor, după obținerea autorizației de construire, executantul lucrării va prezenta la I.P.J. Giurgiu documentația în vederea emiterii avizului Serviciului Rutier pentru instituirea restricțiilor temporare de circulație;
- în cazul încălcării vreunei norme legale prevăzute în actele normative ce reglementează activitatea desfășurată, beneficiarul, executantul lucrării, proiectantul sau verificatorul de proiect după caz, poartă întreaga răspundere;
- s-a achitat taxa de aviz cu chitanța seria TS321 nr. 10000675507 în valoare de 100 lei.

Cu stimă,

ÎȘEFUL ÎNSPE T LUI
Comisar șef p e
DANA IONUȚ AN

Î/ȘEFUL SER UI RUTIER
Inspector pr al de poliție
LUCA IEL F ȚU

Giurgiu, Bld. C.F.R , nr.9, jud. Giurgiu
Tel.: 0246/207223, Fax: 0246/219754, e-mail – circulatie@gr.politiaromana.ro
Confidențial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor Regulamentului European nr.679/2016

SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI
Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 13281 *din* 01.02.2022

Neclasificat
Ex. nr. 1

Domnului VASILESCU CĂTĂLIN
S.C. TOFF RESIDENCE GIURGIU S.R.L.

Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz din 21.12.2021, însoţită de documentaţia aferentă, înregistrată la instituţia noastră cu nr. 16494 din 22.12.2021 și a corespondenței ulterioare, ultima înregistrată cu nr. 13045 din 06.01.2022, adresate de S.C. Toff Residence Giurgiu S.R.L., în calitate de proprietar imobil și inițiator P.U.Z., cu sediul în orașul Voluntari, Șoseaua București Nord nr. 10 - Global City Business Park, Corp O11, et. 09, Sala de Ședințe "Inspirație", județul Ilfov, identificată prin C.U.I. 7623774 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J23/2552/2017;

În baza *Memoriului general* P.U.Z. - proiect nr. 21/2021 elaborat de S.C. Rozua Asociați S.R.L.;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 493 din 27.07.2021 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, județul Giurgiu;

Ţinând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicaţii Speciale (denumit în continuare "STS") asigură legături de radiocomunicații, care vor fi afectate de obiectivul de investiţii propus;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare*, Serviciul de Telecomunicații Speciale emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - ***P.U.Z. - Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+11DX retras, inclusiv instalații interioare aferente, realizare branșamente, drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizare piscină, refacerea împrejmuirii terenului și organizare execuție*** - amplasament situat în municipiul Giurgiu, B-dul București, nr. 57, județul Giurgiu, înscris în Cartea Funciară nr. 30134 (C.F. vechi 3413) Giurgiu, identificat prin nr. cad. 30134,

cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Proprietarul imobilului asigură condiţiile tehnice de punere la dispoziţia STS, în regim de folosință gratuită și în exclusivitate:

a) a unui spaţiu în suprafaţă de minimum 16 mp pe terasa imobilului - Corp C1, pe care se amplasează prin grija acestuia un pilonet cu înălțimea minimă de 8 metri peste înălțimea la atic a clădirii, ce poate suporta o încărcare de minim 6,0 mp suprafață echivalentă de antene;

b) a unei camere tehnice în suprafaţă de minimum 10 mp la ultimul nivel al aceluiași imobil, care să aibă lățimea minimă de 2,5 metri;

c) distanţa dintre spaţiul tehnic de pe terasa imobilului şi camera tehnică de la ultimul nivel al acestuia nu trebuie să fie mai mare de 30 metri, iar între acestea se va prevedea în planul imobilului un traseu pe care STS poate instala cabluri de telecomunicaţii speciale;

2. Solicitarea unui nou aviz de la instituţia noastră pentru faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E., în vederea obţinerii autorizaţiei de construire), însoţită de documentaţia ce va cuprinde specificațiile de la punctul 1;

3. Încheierea unei Convenţii între STS şi proprietarul imobilului, pentru eliberarea avizului favorabil al instituţiei noastre, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire (faza D.T.A.C.+D.T.O.E.), care să cuprindă clauzele necesare pentru asigurarea protecţiei infrastructurii de telecomunicaţii speciale existentă în zona obiectivului de investiţii;

4. Stabilirea unei întâlniri de lucru între reprezentanţii STS - Unitatea Militară 0821 Giurgiu şi proprietarul imobilului sau reprezentanții acestuia, înainte de elaborarea documentaţiei aferente fazei D.T.A.C. şi prezentarea acesteia spre avizarea STS, în scopul includerii detaliilor tehnice necesare asigurării disponibilităţii serviciilor de radiocomunicaţii speciale din zona de interes;

5. Solicitarea de către proprietarul imobilului a unor noi avize de la instituţia noastră pentru branșarea la utilități (apă, canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații etc.) a obiectivului de investiții, însoțită de documentațiile specifice.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 493 din 27.07.2021 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, județul Giurgiu **și poate fi folosit doar pentru aprobarea documentației de urbanism sus-menționată**.

Nerespectarea cerinţelor de mai sus atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

Eventualele modificări ale documentației de urbanism prezentată impun solicitarea unui nou aviz de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.

Pentru alte informaţii puteţi accesa www.sts.ro sau ne puteţi contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 şi email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul Bucureşti, nr. 49 - 51, cod poştal 080044
tel: 004 0246.211.627; 215.631 fax: 004 0246.215.405
mobil: 004 0372.735.333 e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primaria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

DIRECȚIA PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU EVIDENȚĂ STRĂZI
Nr. 11186/11.03.2022

C Ă T R E,

TOFF RESIDENCE GIURGIU
Șos. București Nord, nr.10, Global City Business Park, corp O11, et.9, sala de ședințe "Inspirație", Voluntari, jud. Ilfov

Referitor la adresa dvs. nr.2991/02.02.2022 respectiv nr.11186/09.03.2022, privind completarea cu documentele necesare, prin care solicitați eliberare acord pentru realizarea accesului auto, în scopul: Elaborare PUZ aferent Certificatului de Urbanism nr.493/27.07.2021, pentru realizarea obiectivului "***Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu regim max. de înălțime 2S+P+10E+11DX retras, inclusiv instalații interioare aferente, realizare branșamente, drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizare piscină, refacerea imprejmuirii terenului și organizare execuție***", vă comunicăm că în principiu suntem de acord , cu următoarele precizări:

- Se va respecta Avizul nr.155149/27.01.2022, emis de Inspectoratul de Poliție Județean Giurgiu Serviciu Rutier
- Prezentul Acord **nu dă dreptul de execuție,** iar înainte de începerea lucrărilor, pentru obținerea Acordului Direcției Patrimoniu, veți prezenta Planul de circulație propus avizat de Inspectoratul de Poliție Județean Giurgiu Serviciu Rutier precum și Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Giurgiu Serviciu Rutier.

PRIMAR
ANGHELESCU ADRIAN

DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV
TRĂISTARU CRISTIAN

ÎNTOCMIT
CAZACU CĂTĂLINA

Primaria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal in conformitate cu prevederile art.6,lit.(c)si (e) ale Regulamentului U.E. 2016/679

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
DIRECTIA SERVICII PUBLICE
COMPARTIMENT AVIZARE LUCRARI EDILITARE
Nr. 8659 / 24.02.2022

FORMULAR 1A

Avizat,
Primar,
Adrian Anghelescu

ACORD DE PRINCIPIU

pentru executarea lucrarilor aferente retelelor tehnico-edilitare pe terenuri din domeniul public sau privat al municipiului Giurgiu

Catre,

SC TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL cu sediul in Voluntari Ilfov, str. Bucuresti Nord, nr.10, bl.O11, et.9, tel: 0756073742;

Ca raspuns la adresa dumneavoastra nr.7124 din 14.02.2022, va comunicam acordul nostru de principiu privind solicitarea:

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI DE SERVICII COMPLEMNENTARE STR. BUCURESTI NR. 57 MUN. GIURGIU

Durata de valabilitate a acordului este de 12 luni*
* În cazul în care sunt demarate lucrări de reabilitare / modernizare / sistematizare a zonei, prezentul acord de principiu îşi pierde valabilitatea

Dupa obtinerea prezentului Acord de Principiu va rugam sa va adresati Biroului Autorizatii si Documentatii de Urbanism pentru obtinerea Certificatului de Urbanism si a Autorizatiei de Construire.

BIROUL INVESTITII,
INTOCMIRE DEVIZE SI AUTORIZARE
LUCRARI PUBLICE DE INVESTITII

COMPARTIMENT AVIZARE
LUCRARI EDILITARE

MINISTERUL SANATATII

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI

GIURGIU

Giurgiu, STR. BUCURESTI, BL. 114, SC. A; Tel.0246/214176; Fax.0246/217251; e-mail:secretariat@dspgiurgiu.ro;

N O T I F I C A R E

Nr. 145 / data eliberarii: 05/05/2022

Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 251/16.03.2012 pentru modificarea si completarea Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 1030/20.08.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei si in urma studierii documentatiei inregistrata la DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI GIURGIU sub nr. 273 din 21/04/2022, emite

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

Pentru obiectivul:
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI DE SERVICII COMPLEMENTARE-COMERT, BIROURI, ALIMENTATIE PUBLICA, SHOWROOM SI SERVICII, CU REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+10E+11DX RETRAS, INCLUSIV INSTALATII INTERIOARE AFERENTE, REALIZARE BRANSAMENTE, DRUMURI SI PLATFORME INTERIOARE,AMENAJARE INCINTA, REALIZARE PISCINA, REFACEREA IMPREJMUIRII TERENULUI SI ORGANIZARE EXECUTIE

Situat in: ***judetul GIURGIU, localitate GIURGIU, strada BUCURESTI, nr. 57, bloc -, scara -, etaj -, apartament -***

Solicitata de: ***SC TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL REPR. PRIN MARIUS SINZIANU***

Adresa: ***ORAS VOLUNTARI, STR. BUCURESTI NORD, NR. 10, JUDET ILFOV***

CNP: ***-***

Nr. Registru Comertului: ***J23/2552/2017***

Cod fiscal: ***7623774***

Avand profilul de activitate: ***LOCUINTE***

Referat nr.: ***130 / 26/04/2022***

Intocmit de: ***ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA - BUGA VICENTIU***

Cu clauzele: ***RESPECTAREA PREVEDERILOR ORD MS NR. 119/2014.***

DIRECTOR EXECUTIV,
JR.MAGDALENA MARCUT

[redacted]

Intocmit document,
[redacted]
CONSILIER SUPERIOR
LOLOIU PETRONELA
[redacted]

Intocmit referat,
ASISTENT MEDICAL PRINCIPAL DE IGIENA
BUGA VICENTIU
[redacted]

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 2532 din 24.05.2022

Ca urmare a notificării adresate de **SC TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL** cu sediul în oraș Voluntari, șos. București-Nord, nr. 10, Global City Business Park, corp O11, et. 9, sala de ședințe "Inspirație", jud. Ilfov, privind planul urbanistic zonal „PUZ - Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+11DX retras, inclusiv instalații interioare aferente, realizare branșamente, drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizare piscină, refacerea împrejmuirii terenului și organizare execuție" propus a se implementa în municipiul Giurgiu, b-dul București, nr. 57, CF nr. 30134 (3413 vechi), nr. cad. 30134 (3404 vechi), judeţul Giurgiu, înregistrată la APM Giurgiu cu nr. 2532/07.03.2022, în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;*
- *OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;*
- *Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potenţiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;*

Agenţia pentru Protecţia Mediului Giurgiu

- ca urmare a consultării autorităţilor publice participante în cadrul şedinţei Comitetului Special Constituit din data de 04.04.2022, a completărilor depuse la documentaţie;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 1 şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- în lipsa comentariilor din partea publicului interesat,

decide:

Planul urbanistic zonal „PUZ - Construire ansamblu locuințe colective cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+11DX retras, inclusiv instalații interioare aferente, realizare branșamente, drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizare piscină, refacerea împrejmuirii terenului și organizare execuție", titular SC TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI GIURGIU
Adresa Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B
Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410
e-mail : office@apmgr.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/67

M.M.A.P. VIZAT SPRE ÎNCUVIINȚARE A.P.M. GIURGIU

1. **Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:**

- terenul pe care se propune implementarea planului se află în intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu, având folosința actuală și destinația de curți construcții;
- suprafaţa totală a terenului este de 5000 mp;
- se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective cu regim maxim de înălțime 2S+P+10E+11DX retras, cu dotări de servicii complementare: comerț, birouri, alimentație publică, showroom și servicii, precum și realizarea de instalații inetrioare, branșamente, drumuri și platforme interioare, amenajare incintă, realizare piscină și refacere împrejmuire;
- suprafața construită va fi de 3000 mp;
- se vor realiza, de asemenea, 170 locuri de parcare din care 62 de locuri la sol și 108 locuri în subteran;
- alimentarea cu apă va fi asigurată de la rețeaua de alimentare cu apă a orașului;
- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare a orașului;
- alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unei centrale termice comune, alimentată cu gaze naturale;
- planul nu este relevant pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;
- din plan nu decurg probleme de mediu relevante;
- în cadrul planului nu apar probleme pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu.

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

- probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor – prin soluţiile constructive adoptate şi un management corespunzător planul nu va implica riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu;
- natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;
- natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;
- riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor) – prin soluţiile constructive adoptate şi un management corespunzător planul nu va implica riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu;
- mărimea şi spaţialitatea efectelor – prin soluţiile constructive adoptate şi un management corespunzător planul nu va implica riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu;
- valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:
  - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
  - depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - prin soluţiile constructive adoptate şi un management corespunzător planul nu va implica riscuri pentru mediu;
  - folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;
- efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional – planul nu se va implementa pe teritoriul ariilor naturale protejate.

Obligaţiile titularului:

- obţinerea acordurilor şi avizelor emise de celelalte autorităţi şi respectarea condiţiilor impuse prin acestea;
- respectarea propunerilor planului;
- respectarea legislaţie de mediu în vigoare şi a actelor normative ce vor apărea ulterior eliberării prezentei;
- se interzice evacuarea de ape uzate în ape de suprafaţă sau subterane;
- respectarea prevederilor Ord. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- deşeurile se vor colecta selectiv în vederea valorificării prin unităţi specializate a celor reciclabile sau eliminării prin firme autorizate, a deşeurilor nereciclabile;
- se interzice depozitarea necontrolată a deşeurilor;
- se vor lua măsuri astfel încât pe perioada de execuţie a lucrărilor şi de funcţionare să nu se producă zgomote şi disconfort care ar putea afecta vecinătăţile;
- titularul se va prezenta la autoritatea componentă pentru protecţia mediului în vederea emiterii actelor de reglementare corespunzătoare fiecărei etape a realizării investiţiei.

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

Etapa din procedura de reglementare	A.P.M. Giurgiu	SC TOFF RESIDENCE GIURGIU SRL – titular PUZ –	Participări ale publicului în procedura derulată
Solicitare aviz de mediu	-	- ziarul „Giurgiuveanul" din 2 martie 2022; - ziarul „Giurgiuveanul" din 4-6 martie 2022;	Nu s-au înregistrat comentarii, contestaţii din partea publicului şi nu s-au înregistrat solicitări privind consultarea documentaţiei.
Etapa de încadrare	Afişare pe pagina web a anunţului şi deciziei etapei de încadrare, în data de 05.04.2022	- ziarul „Giurgiuveanul" din 19 aprilie 2022.	

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

JUR. IOANA POPESCU

ŞEF SERVICIU AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAŢII,
ING. DĂNUŢ NEGOIŢĂ

ÎNTOCMIT,
ING. GABRIELA DAN

Red./3 ex.

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI GIURGIU
Adresa Sos. Bucuresti, Bl 111, Sc A+B
Tel : 0246214760; 0246216980; 0746248733 Fax : 0246211410
e-mail : office@apmgr.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/67

VIZAT SPRE NESCHIMBARE A.P.M. GIURGIU