



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

NR.26718 /25.05.2021

ANUNȚ,

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, în data de 25 mai 2021, se aduce la cunoștință publică următorul proiect de act normativ:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”, beneficiar SC COMETEX SRL”

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](http://www.primariagiurgiu.ro/consiliul%20local/proiecte%20de%20hotarari%20cu%20caracter%20normativ).

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 07 iunie 2021 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 Relații Externe, Promovare și Cooperare.

Întocmit,
CONSILIER,
GEANGU IONELA



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

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

NR.26719/25.05.2021

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,

LILIANA BĂICEANU

PROCES – VERBAL

Astăzi, 25mai 2021, s-a afișat la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu din B-dul București, nr.49-51, Județul Giurgiu „ANUNȚUL PUBLIC”, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu la nr.26718/25.05.2021 prin care Primăria Municipiului Giurgiu, anunță publicul interesat despre inițierea *proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”, beneficiar SC COMETEX SRL*”.

În „ANUNȚUL PUBLIC” s-au menționat următoarele:

- proiectul de act normativ împreună cu documentația și anexele aferente pot fi consultate pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu [www.primariagiurgiu.ro/consiliul local/proiecte de acte normative](http://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:primarie@primariagiurgiu.ro, la persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă, doamna Saltelechi Giorgiana – Compartimentul Relații Externe, Promovare și Cooperare.

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

Întocmit,
CONSILIER,

GEANGU IONELA

Avizat,
Secretar General
Liliana BĂICEANU



ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”,
beneficiar SC COMETEX SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu nr. 19328/ 12.04.2021;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism nr. 26682/ 25.05. 2021;
- punctul de vedere al Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu nr. 19320/ 12.04.2021;
- cererea nr. 18983/ 09.04.2021 a SC ROZUA ASOCIAȚI SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”;
- avizul Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 18939/ 08.04.2021;
- raportul de informare și consultare a publicului nr. 8948/ 15.02.2021 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului;
- avizul de oportunitate nr. 47812/ 14.09.2020 pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”;
- avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/ N/ 2000, 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 transparența decizională în administrația publică

- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall” generat de teritoriul – teren în suprafață de 25423mp, identificat cu nr. cad. 5173, CF 31695 (S=21470mp); nr. cad. 3086/ 4/ 2, CF 31703 (S=1700mp); nr. cad. 36652, CF 36652 (S=390mp); nr. cad. 38676, CF 38676 (S=1863mp), situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. P8/ 2020 de SC 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 pentru „Complex comercial Aurora Mall”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall” este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri; valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

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

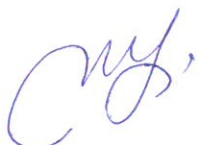
Art. 5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”, privind zonificarea funcțională, aliniamentele și retragerile, regimul de înălțime, bilanțul teritorial, asigurarea obligatorie a utilităților în condițiile impuse de avizatori, asigurarea măsurilor de protecție a mediului în scopul eliminării oricăror surse de poluare.

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului SC COMETEX SRL, elaboratorului documentației SC 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 și _____ abțineri,
din totalul de _____ consilieri prezenți.





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 26513/ 25.05.2021

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 Centru Comercial Aurora Mall

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 și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

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

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. P8/ 2020 de SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, întocmită de arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, arhitect atestat de Registrul Urbiștiștilor 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 „Centru Comercial Aurora Mall”, beneficiar: SC COMETEX SRL.

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

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Bogdan BONTAȘ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU
Nr. 19328 / 12.04.2021

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL”,
beneficiar SC COMETEX SRL**

Prin cererea nr.18983/ 09.04.2021, SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, a solicitat pentru SC COMETEX SRL, aprobarea de către Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, a documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL”, în conformitate cu dispozițiile art. 56, alineatul 6 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Planul Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL” a fost elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 307/26.06.2020 și a avizului de oportunitate nr. 47812/14.09.2020, fiind parcurse toate etapele privind procedura informării și consultării publicului în conformitate cu dispozițiile Ordinului 2701/2010, fiind redactat și aprobat Raportul informării și consultării publicului nr. 8948/15.02.2021 însoțit de punctul de vedere al arhitectului șef nr. 19320/ 12.04.2021, în vederea însușirii de către Consiliul Local.

Având în vedere prevederile art.155 alineatul 5), litera f) din OUG 57/2019 - Codul Administrativ , coroborat cu dispozițiile art. 129, alineatul 6 litera c), din același act normativ, propun inițierea unui proiect de hotărâre cu următoarea titulatură:

**„Hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ Complex comercial AURORA MALL ”,
beneficiar SC COMETEX SRL,**

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

PRIMAR,

Adrian Valentin ANGHELESCU

**Raportul compartimentului de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”,
beneficiar SC COMETEX SRL**

I. Temeiul de fapt

Prin referatul de aprobare nr. 19328/12.04.2021, Primarul municipiului Giurgiu a inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Complex comercial Aurora Mall”, beneficiar SC COMETEX SRL, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al municipiului Giurgiu.

II. Temeiul de drept

Conform art.136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism, a Primăriei municipiului Giurgiu, în calitate de compartiment de resort, a analizat și 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. 307 din 26.06.2020 și în baza avizului de oportunitate nr. 47812/ 14.09.2020, ce servește la reglementarea regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admisă, coeficientului de utilizare al terenului, procentului de ocupare a terenului, retragerii minime a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale generat de teritoriul – teren în suprafață de 25423mp, identificat cu nr. cad. 5173, CF 31695 (S=21470mp); nr. cad. 3086/ 4/ 2, CF 31703 (S=1700mp); nr. cad. 36652, CF 36652 (S=390mp); nr. cad. 38676, CF 38676 (S=1863mp), situat în mun. Giurgiu, bd. București, nr. 57.

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. Fiind vorba de o zonă nestructurată urbanistic, nu este o arie cu tranzit intens carosabil sau pietonal. De asemenea, pe bulevardele care mărginesc insula ce cuprinde terenul studiat, există transport în comun ce asigură accesul facil către amplasamentul viitorului centru comercial.

Prevederi conform PUG

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. 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, și subzona IS2A - *subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii*.

Infrastructura edilitară

Zona dispune de infrastructură edilitară. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de strategiile de dezvoltare a infrastructurii, conform avizelor și condițiilor deținătorilor de utilități.

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate în primul rând de faptul că aria este neconstituită, nestructurată din punct de vedere urbanistic, precum și de diferența foarte mare de țesut în cadrul insulei urbane din care face parte terenul. Tendințele de dezvoltare sunt evidente, dar deocamdată aleatorii, fără a ilustra o regulă generală urbană. Cele câteva intervenții sunt de tipul serviciilor comerciale, determinând astfel o tendință a zonei. Zona este caracterizată de mixitate funcțională, cuprinzând atât structuri administrative municipale și supramunicipale, cât și dotări comerciale și locuire. Regimul de înălțime este variabil, de la clădiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje.

Obiective principale

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, infrastructură edilitară, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc)
 - configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile
- Necesitatea de structurare urbană a ariei studiate susține propunerea proiectului de față.

Propuneri de dezvoltare urbanistică conform PUZ implicații economice ale investiției la nivelul zonei
Construirea unui centru comercial pe terenul studiat este susținută de nivelul ridicat de accesibilitate, iar încadrarea urbanistică din PUG 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

Cumulând concluziile provenind din încadrarea în reglementările locale, din analizele anterioare și datele prezentate, construirea pe terenul studiat este o necesitate atât motivate economic, dar și funcțional și spațial urban, într-o zonă centrală nestructurată urbanistic. Situl studiat, prin poziția în oraș și caracterul zonei, se structurează ca oportun pentru dezvoltarea propusă, nu introduce noi activități în zonă, continuând tendința deja începută în vecinătățile imediate, și răspunde unei necesități urbane și economice în acord cu profilul specific al terenului și ariei analizate.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

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

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

IV. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art. 56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările și completările ulterioare, ale Legii 50/1991 republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000 aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, ale HCL Giurgiu nr. 37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism, ale Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale HCL nr. 196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului .

V. Concluzii și propuneri

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL” a fost realizată informarea și consultarea publicului în toate etapele de elaborare, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 8948/ 15.02.2021.

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiectivele stabilite prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, având ca finalitate valorificarea potențialului de dezvoltare.

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

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



ȘEF BIROU



PUNCT DE VEDERE AL ARHITECTULUI ȘEF

Privind documentația de urbanism **Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL”**,
beneficiar **SC COMETEX SRL**

Planul Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL” studiază un teritoriu cu o suprafață totală de 25423 mp, de formă neregulată, fără declivitate majoră, liber de construcții, format din patru loturi identificate după cum urmează:

- nr. cad. 5173, CF 31695, S=21470 mp
- nr. cad. 3086/4/2 CF 31703, S= 1700 mp
- nr. cad. 36652, CF 36652, S= 390 mp
- nr. cad. 38676, CF 38676, S= 1863 mp

Vecinătăți:

- Nord - teren proprietate a persoanelor juridice (Supermarket LIDL)
- Sud - imobil (teren+construcție) proprietate a persoanelor juridice și teren aflat în patrimoniul municipiului Giurgiu (alee de circulație) și ansamblul 335 (locuințe colective P+4E)
- Est – imobil (teren+construcții) aflat în administrarea Inspectoratului de Jandarmi, jud. Giurgiu
- Vest – teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul)

Situația juridică:

Terenul se află în proprietatea SC COMETEX SRL astfel:

- act not. nr. 2746 din 29.09.2016 emis de NP Dinculescu Raluca Adriana (pentru nr.cad 5173),
- act not. nr. 2746 din 29.09.2016 emis de NP Dinculescu Raluca Adriana (pentru nr.cad 3086/4/2)
- act not. nr. 1140 din 13.04.2018 emis de NP Neagoe Mihaela (pentru nr.cad 36652)
- act not. nr. 1140 din 13.04.2018 emis de NP Neagoe Mihaela (pentru nr.cad 38676)

Pentru acest teren a fost emis certificatul de urbanism nr. 307/26.06.2020 și avizul de oportunitate nr. 47812/14.09.2020.. Terenul are categoria de folosință curți construcții; în prezent pe teren se află o construcție intabulată. Documentația de urbanism nr. P8/2020 Plan Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL” a fost elaborată de SC 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.

Conform P.U.G. Mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM nr. 37/2011, terenul este situat în intravilanul localității,

Reglementări urbanistice conform PUG

Conform prevederilor Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 10.03.2011 terenul se află în unitatea teritorială 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 și **IS2A-subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii și subzona**; prevederile capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: **IS, LI și LM, V2 și CC1**

Reglementări urbanistice propuse prin PUZ - zonificare, indicatori urbanistici

Prin Planul Urbanistic Zonal se menține UTR ul existent IS2A – Subzona de comerț, servicii:

- **IS2A** – Subzona de comerț, servicii;
- **IS2A_C** – Subzona centru comercial;

Zona de studiu va cuprinde teritoriul delimitat de:

- la est -bd. București
- la vest bd. Mihai Viteazul
- la sud bd. și aleea CFR
- la nord bd. Mihai Viteazul

În zona de studio sunt incluse și următoarele UTR-uri, conform PUG:

- **IS1** – Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;
- **IS8** – Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală.

Obiective principale

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

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

Întocmirea documentației a avut în vedere următoarele aspecte:

- argumentarea soluției urbanistice în corelare cu situația existentă pentru zona studiată, astfel încât să fie asigurate confortul urban și al vecinătăților;
- amplasarea construcțiilor propuse în raport cu ansamblurile rezidențiale existente în directă vecinătate
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse;
- argumentarea circulațiilor/acceselor auto și pietonale 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

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011, în vederea aprobării documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal „Construire Complex Comercial” a fost realizată informarea și consultarea publicului în toate etapele de elaborare, fiind întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 8948/15.02.2021.

Având în vedere cele de mai sus formulăm punct de vedere favorabil cu privire la Planul Urbanistic Zonal „Complex comercial AURORA MALL”, întrucât:

- Construirea unui centru comercial pe terenul studiat este susținută de nivelul ridicat de accesibilitate,
- 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

ARHITECT ȘEF,

Ioana Cătălina Vărzaru



ȘEF BIROU,

Cornoiu Silvia

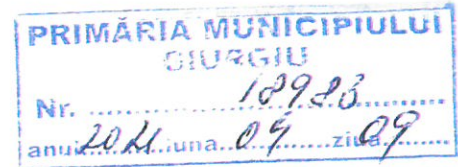




Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Domnule Primar,



Vă înaintăm alăturat documentația

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

înregistrată cu nr.46064/04.09.2020, în vederea 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. 307/26.06.2020, cu excepția avizului M.A.I., depus în data de 21.10.2020 și în curs de eliberare, ce va fi completat până la discutarea documentației în cadrul ședinței Consiliului Local.

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

- _ Acte de Proprietate, CUI S.C. COMETEX S.R.L., extrase de carte funciară*
- _ Certificat de Urbanism nr.307/26.06.2020*
- _ Aviz de Oportunitate nr. 47812/14.09.2020*
- _ Studiu de circulație*
- _ 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 Apa Service 12452/13.10.2020

Aviz Distrigaz Sud Rețele 315.550.166/02.10.2020

Aviz E-distribuție Muntenia 326060415/25.09.2020

Aviz Telekom 100/05/02/02/01/03/B/GR/1581 din 30.09.2020

Aviz Uzina Termoelectrica Giurgiu 4148/14.10.2020

Aviz DSP Giurgiu 346/08.10.2020

Aviz ISU securitate la incendiu 2320503/01.10.2020

Aviz ISU protecție civilă 2320504/01.10.2020

Aviz MapN 7967/30.10.2020

Aviz SRI 262.338/10.11.2020

Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Giurgiu, Serviciul rutier
122.832/21.12.2020

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Giurgiu 1553/04.01.2021

Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu 11061/15.02.2021

Cu stimă,
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 SC ROZUA ASOCIAȚI SRL pentru SC COMETEX SRL, cu domiciliul/ sediul în oraș Voluntari, șos. București Nord, nr. 10, Clădirea Global City Business Park, corpul 011, sala de meeting 1, et. 10, jud. Ilfov înregistrată cu nr. **e1181/ 07.04.2021**; pentru documentația/ obiectivul/ proiectul:

Plan Urbanistic Zonal Centru Comercial Aurora Mall,
pentru imobilul situat în Giurgiu, **bd. București, nr. 57.**

În urma analizei documentației în ședința Comisie din data de **08.04.2021**, se eliberează următorul

AVIZ FAVORABIL
cu condiții

- rezolvarea ieșirii din parcaj din bd. Mihai Viteazul (ex. evazarea carosabilului);
- rezolvarea cu sens unic a circulației în parcare subterană (intrare din bd. Mihai Viteazul, ieșire din parcare Lidl);
- atenție în proiectare la modul de rezolvare a terasei pietonale de la cota -5,50, corelat cu riscurile de inundație pe zona Port Smârda, Valea Urucului, Gară;
- menționarea suprafeței de teren aferentă străpungerii N-S ca suprafață rezervată pentru obiectiv de utilitate public, în cazul realizării acelei artere;
- obținerea avizului MAI și avizului unic al CJG;
- nu este justificată propunerea de reamplasare a rampei de acces din bd. Mihai Viteazul.

având: **8** voturi favorabile,
- voturi nefavorabile;
1 abțineri.

Drept pentru care se recomandă: promovarea documentației spre aprobare în Consiliul Local.

Încheiat astăzi, 08.04.2021
Aviz nr. **18939/ 08.04.2021.**

PREȘEDINTE,
Adrian Valentin ANGHELESCU

întocmit,
secretariatul comisiei
Adriana DAIA



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 8948/ 15.02.2021

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

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

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

a fost finalizată etapa II de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 47959/ 14.09.2020 prin care publicul interesat a fost invitat:

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

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro); prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

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

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

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

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

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

Rezultate:

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

- adresa Direcției Programe Europene nr. 49096/ 21.09.2020, prin care precizează că nu au proiecte în derulare în această zonă;

- adresa Direcției Servicii Publice nr. 49346/ 22.09.2020, prin care precizează că solicitarea excede competența direcției;

- adresa Direcției Tehnice nr. 49635/ 23.09.2020, prin care precizează proiectele în derulare în zona respectivă (Modernizare alei carosabile și crearea de parcuri zona bl. 610 și bl. 611, bd. Mihai Viteazu; Rețea termică – bretea de legătură nord-centru; Amenajare spațiu pentru arhiva PMG în incinta Incubatorului de Afaceri; Birou Unic);

- adresa Direcției Patrimoniu nr. 49689/ 23.09.2020 și 51493/ 01.10.2020, prin care precizează proiectele în derulare în zona respectivă, precum și situația juridică a imobilelor deținute de mun. Giurgiu (construire de locuințe ANL destinate medicilor; construire de locuințe ANL destinate tinerilor specialiști în administrație publică; solicitarea de a asigura accesul către instituțiile din zonă și către ansamblurile de locuințe);

- adresa Parchetului de pe lângă Tribunalul Giurgiu nr. 3968/ II/ 2020, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. e2909/ 25.09.2020, 50756/ 29.09.2020, prin care comunică că nu au sugestii cu privire la dezvoltarea zonei;

- adresa SC Cleopatra Design SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 51289/ 01.10.2020, prin care ridică unele probleme cu privire la traficul generat în zonă în urma realizării investiției;

- adresa dlui. O. C., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 51677/ 02.10.2020, prin care își exprimă intențiile viitoare de realizare a unei construcții cu destinația comerț-servicii, cu regim de înălțime P+4, cu POT = 40%;

- adresa Inspectoratului de Poliție Județean Giurgiu nr. 14010/ 02.10.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. e3001/ 02.10.2020, fax657/ 02.10.2020, nr. 52102/ 06.10.2020, prin care își exprimă intențiile de realizare a unor noi sedii (corpul C cu regim de înălțime S+P+2E, Sc=628,65mp, Sd=2514,60mp și corpul D cu regim de înălțime S+P+3E, Sc=251,46mp, Sd=1508,76mp).

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

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

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

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

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

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

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), 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:

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

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

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

Rezultate:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 cu nr. 8685/ 12.02.2021 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic zonal va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;

- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;

- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

Întocmit,
Bogdan BONTAȘ



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Birou Autorizații și Documentații de Urbanism

nr. 47812/ 14.09.2020

aprob.
PRIMAR,
Nicolae BARBU

AVIZ DE OPORTUNITATE

Ca urmare a cererii adresate de SC ROZUA ASOCIAȚI SRL pentru SC COMETEX SRL cu sediul în oraș Voluntari, șos. București Nord, nr. 10, Clădirea Global City Business Park, corpul 011, sala de meeting 1, et. 10, jud. Ilfov, înregistrată la nr. 46064/ 04.09.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
pentru elaborarea documentației Plan Urbanistic Zonal
pentru
„Centru Comercial Aurora Mall”
generat de imobilul situat în bd. București, nr. 57, cf. CU nr. 307/ 26.06.2020

cu respectarea următoarelor condiții:

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 25423mp, de formă neregulată, fără declivitate majoră, liber de construcții, format din patru loturi identificate prin: nr. cadastral 5173, CF 31695, S=21470mp; nr. cadastral 3086/ 4/ 2 CF 31703, S=1700mp; nr. cadastral 36652, CF 36652, S=390mp; nr. cadastral 38676, CF 38676, S=1863mp.

Cf. extraselor CF, pe teren nu există construcții. Terenul este parțial împrejmuit.

Vecinătăți:

- Nord: imobil (teren+construcții) proprietate privată a persoanelor juridice (Supermarket LIDL);
- Sud: imobil (teren+construcții) proprietate privată a persoanelor juridice, teren aflat în patrimoniul municipiului Giurgiu (alee de circulație) și alte instituții publice;
- Est: imobil (teren+construcții) aflat în administrarea Inspectoratului de Jandarmi, jud. Giurgiu;
- Vest: teren în patrimoniul municipiului Giurgiu (bd. Mihai Viteazul).

Situația juridică:

Imobilul (teren) se află în proprietatea SC COMETEX SRL astfel:

- act notarial nr. 2746 din 29.09.2016 emis de NP Dinculescu Raluca Adriana (pentru nr. cad 5173);
- act notarial nr. 2746 din 29.09.2016 emis de NP Dinculescu Raluca Adriana (pentru nr. cad 3086/ 4/ 2);
- act notarial nr. 1140 din 13.04.2018 emis de NP Neagoe Mihaela (pentru nr. cad. 36652);
- act notarial nr. 1140 din 13.04.2018 emis de NP Neagoe Mihaela (pentru nr. cad. 38676).

1b. Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este identificat conform planului de situație anexat, și cuprinde imobilele învecinate arterei de circulație propuse prin PUG aflată la sud și la est de teritoriul ce a generat PUZ, astfel încât să fie asigurate condițiile de constructibilitate și utilizare judicioasă a funcțiunii propuse.

1c. Teritoriul ce urmează să fie studiat prin PUZ este identificat conform planului de situație anexat, și este delimitat de bd. București, bd. CFR și bd. Mihai Viteazul, astfel încât să fie luați în considerare toți factorii ce pot influența noua funcțiune propusă.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

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 funcțiilor, cuprinse la categoriile: IS (Zonă destinată 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.

Prin Planul Urbanistic Zonal se menține UTR-ul existent IS2A – Subzona de comerț, servicii.

La întocmirea documentației vor fi avute 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;
- se va studia amplasarea construcțiilor propuse în raport cu construcțiile și amenajările existente în directă vecinătate;
- argumentarea compatibilității dintre funcțiunea propusă și funcțiunile existente în zonă;
- argumentarea retragerilor față de limitele de proprietate ținând cont de funcțiunile din vecinătate, și de prospectele stabilite pentru căile de comunicații; dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea construcției propuse;
- argumentarea circulațiilor/ acceselor auto și pietonale 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;
- argumentarea propunerilor de circulația terenurilor, inclusiv bilanțul parcelelor dacă este cazul;
- 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 și maxime

Conform documentației întocmită de SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, arh. urb. Cristina Iuliana ENACHE, pentru IS2A – Subzona de comerț, sunt propuși următorii indicatori urbanistici:

POT maxim propus = 60%; CUT maxim propus = 4,0mp ADC/ mp teren.

H maxim se va defini prin PUZ, și se va stabili în funcție de principiile de compoziție privind soluția urbanistică; se va exprima în metri, față de cota terenului amenajat.

Suprafață spații verzi = 20%.

Suprafața de spațiu verde se poate reduce în funcție de propunerea de circulație a terenurilor astfel încât să fie asigurate prospectele stradale direct învecinate cu terenul care a generat PUZ.

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

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

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.

Cf. art. 32, alin. (5), lit. a) din Legea 350/ 2001: prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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.

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

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

Accesul pe teren se realizează din bd. Mihai Viteazul și din aleea de circulație adiacentă laturii de sud a terenului (acces pt. marfă); 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) și pentru aleea de circulație adiacentă locuințelor colective (3-3' – artere secundare în interiorul limitei intravilane a municipiului Giurgiu) lățime min. 9-12m, astfel: carosabil o bandă pe fiecare sens (3m x2); 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.

Se vor avea în vedere:

- Asigurarea utilităților prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare;
- Rezolvarea staționării auto în interiorul parcelei;
- Rezolvarea prospectelor stradale ale căilor de acces pe parcelă;
- Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

5. Capacitățile de transport admise

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

Avizare PUZ

Conform Ordin 176/ N/ 2000 – avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 244/ 25.05.2018.

Se vor prezenta următoarele studii de specialitate/ acorduri: studiu topografic, studiu geotehnic, studiu de circulație.

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

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

Elaborare PUZ

Inițiatorul și elaboratorul documentației trebuie să îndeplinească obligațiile ce derivă din prevederile HCLM 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 2701/ 2010.

Etapile 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 și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” în ceea ce privește:

- piesele scrise (conform capitolului 3.2., punctul A din Ghid): memoriu de prezentare (inclusiv propuneri de dezvoltare urbanistică referitoare la valorificarea cadrului natural, organizarea circulației, zonificare funcțională, dezvoltarea echipării edilitare în corelare cu avizele obținute), regulament local de urbanism;
- piesele desenate (conform capitolului 3.2. punctul B din Ghid): plan de încadrare în localitate, plan privind situația existentă a zonei ce face obiectul PUZ, plan reglementări urbanistice (zonificare și echipare edilitară), plan privind proprietatea și circulația 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 acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, și care evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

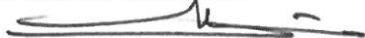
PUZ se definitivează după obținerea avizelor obligatorii conform Ghidului, cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a propunerilor rezultate ca urmare a consultării populației, ca etapă obligatorie.

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. 307/ 26.06.2020.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU



Șef Birou,
Silvia CORNOIU





Denumire proiect:

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

GIURGIU

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Specialitatea: **URBANISM**

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

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

Colectiv elaborare:

arh. Cristina ENACHE
arh.urb.peis. Iulia FLOROIU
urb.peis. Christian POPESCU

NOIEMBRIE 2020



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

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

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CENTRU COMERCIAL „AURORA MALL”, BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU
Amplasament:	BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU
Beneficiar:	S.C. COMETEX 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 centru comercial de tip mall în zona centrală a orașului, pe un teren în suprafață de **25 423,00 mp**. Așa cum este prevăzut în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011), și cum este specificat în Certificatul de Urbanism nr. 307/26.06.2020, terenul se află în unitatea teritorială de referință **C1a** – subzona centrului nou conturat a orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, și subzona **IS2A** - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii. Prin prezentul studiu se realizează cadrul de reglementare urbanistică necesar construirii pe terenul menționat, în vederea implementării investiției – **Construire Centru Comercial „Aurora Mall” cu parcare subterană și supraterană, zone pietonale, zone verzi, accese carosabile, panou publicitar și utilități.**

SURSE DE DOCUMENTARE

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

2. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

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

Terenul este format din 4 loturi, având următoarele caracteristici:

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

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

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

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

Accesibilitate:

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

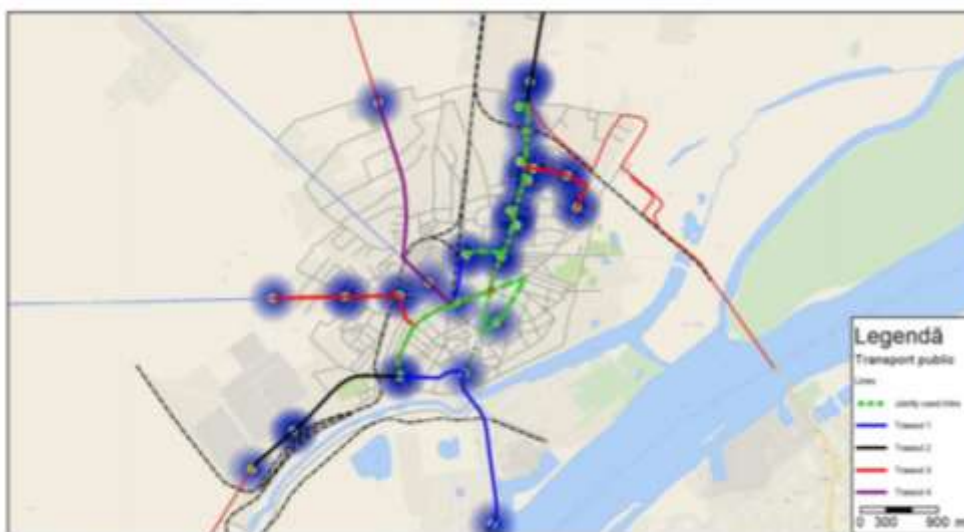
Fiind vorba de o zonă nestructurată urbanistic, nu este o arie cu tranzit intens carosabil sau pietonal, așa cum este marcată și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu.



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

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

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



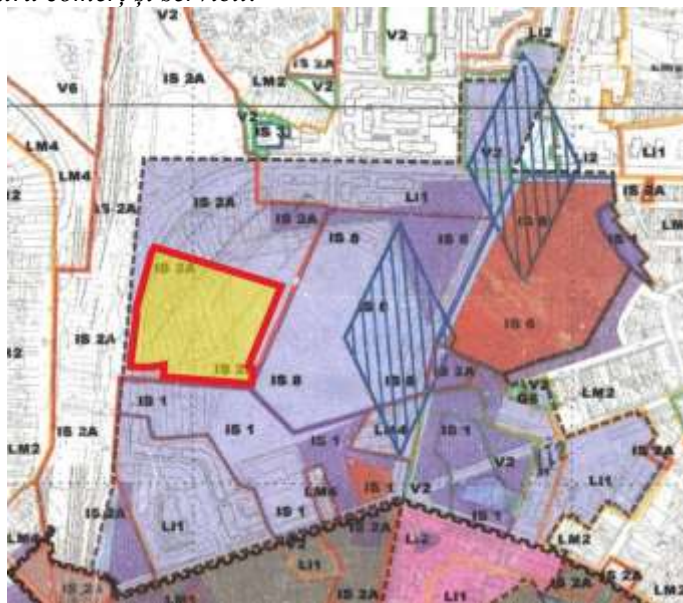
Figură 3-5 Traseele 1-4 și principalele stații aflate pe parcursul acestora (raza = 300 m)

(extras Plan Mobilitate Urbană Durabilă)

CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

Încadrare funcțională:

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



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

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

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

Înălțimea maximă admisibilă:

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = **60%**.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

IS2a - subzona destinată construcțiilor pentru comerț și servicii

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

Înălțimea maximă admisibilă:

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

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- POT maxim = 60%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului :

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

Infrastructura edilitară

Zona dispune de infrastructură edilitară.

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

Disfuncționalități

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

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

Potențialul de dezvoltare

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

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

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

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

Obiective principale

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

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

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

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

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

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

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

REGIM FUNCȚIONAL

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

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

REGIM JURIDIC

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

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună.

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

4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IMPLICAȚII ECONOMICE ALE INVESTIȚIEI LA NIVELUL ZONEI

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

Avantajele dezvoltării propuse constau în

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

IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

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

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

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

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

_poziția favorabilă în cadrul orașului – situarea în zona centrală, într-o zonă mixtă;

_funcțiunea ce se încadrează în prevederile urbanistice ale zonei, în acord cu valențele acesteia;

_necesitatea de „umplere” a golului urban constituit în prezent de situl studiat, precum și de generarea unei direcții de structurare urbană a insulei;

_legătura facilă cu restul orașului.

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

ÎNTOCMIT,
arh. Cristina Enache

PLAN URBANISTIC ZONAL

CENTRU COMERCIAL „AURORA”

BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57 GIURGIU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONȚINUT:

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

TITLUL 1 PRESCRIPȚII GENERALE

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

01. DOMENIU DE APLICARE

- 1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al Municipiului Giurgiu, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu a fi efectuate până în anul 2020, în interiorul teritoriului administrativ al municipiului Giurgiu.
- 1.2. Pentru arealul delimitat ca zonă de reglementare în cadrul Avizului de Oportunitate nr. 47812/14.09.2020, regulamentul are un caracter obligatoriu putând a fi emise autorizări directe.

02. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezenta documentație se corelează cu prevederile PUG Municipiul Giurgiu.

03. CONDIȚII DE APLICARE.

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

04. SITUAȚII SPECIALE ȘI DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin situații speciale se înțelege:

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

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

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

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

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

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

05. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

- **IS1** – Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar;
- **IS2A** – Subzona de comerț, servicii;
- **IS2A_C** – Subzona centru comercial;
- **IS8** – Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală.

07. OBSERVAȚII

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

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

08. CIRCULAȚII

Aliniament:

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

Depășirea aliniamentului

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

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

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

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

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

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

09. PARCAJE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

09.1 Construcții administrative – birouri

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

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

- un spor de 20% pentru vizitatori;

- un spor de 10% pentru persoane cu dizabilități;

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

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

09.2. Construcții financiar – bancare

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

09.3. Construcții comerciale

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

09.4. Construcții culturale

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

09.5. Construcții de învățământ

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

09.5. Construcții de sănătate

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

09.5. Construcții de locuințe

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

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

09.6. Alte construcții

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

10. SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

11. ZONE DE PROTECȚIE

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

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

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

11.3. Măsuri de protecție în zonele de risc natural:

11.3.1. Protecție la risc seismic geologic și hidrogeologic

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

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

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

11.3.2. Protecția la inundații

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

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

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

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

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

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

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

IS – ZONELE DESTINATE INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IS2A – SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IS2A_C – SUBZONA CENTRU COMERCIAL

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

2. PRESCRIPTII SPECIFICE

A. ELEMENTE DE REGULAMENT

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

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

Zona este compusă din următoarele subzone:

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

IS2A – Subzona de comerț, servicii;

IS2A_C – Subzona centru comercial;

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de maxim 20 m. În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

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

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

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

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

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

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

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

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x 3m =13m (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția sa nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%

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

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

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

IS2A – SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20 m;

Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de unități comerciale de tip en-gros;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de alimentare cu carburanți
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevazute la articolele 1 și 2;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6 m pe străzi de categoria a III-a.

În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult).

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

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

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

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20 m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

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

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel

9,01-11,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x3m = 13m (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Toate noile 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Prezentul articol se va corela cu *capitolul 10* din *Titlul 1 – Prescripții generale*. Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafață totală a terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5 m cu un soclu opac de cca. 0,3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5 m incluzând un soclu opac de 0,3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2 m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%

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

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

CUT maxim = 4mp ADC/ mp teren

IS2A_C – CENTRU COMERCIAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

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

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

Conform planșei de reglementări urbanistice vizate spre neschimbare.

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela are acces carosabil direct din Bulevardul Mihai Viteazul.

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

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori

concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m.

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran.

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT propus = 41,1%

POT maxim = 42%

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

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

CUT propus = 1,11 mp ADC/ mp teren

CUT maxim = 1,2 mp ADC/ mp teren

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4-8 niveluri situate în zona centrală a municipiului, pe terenul fostei unități militare, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ, care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătăți, de categoria arterelor de circulație adiacente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Suprafața minimă de 500 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform planșei de reglementări urbanistice.

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

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unei documentații de urbanism PUD care va include desfășurări de fronturi și, studiu de altimetrie.

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

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

Prezentele norme se completează cu planșa de reglementări urbanistice.

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

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se faca printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

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

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ <i>profile standard actuale</i>	înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m <i>Carosabil</i> 7m + trotuare 2x3m = 13m (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	33	P+10 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

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

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

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

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

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

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

Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

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

Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

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

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%

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

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

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

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

TITLUL 3 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

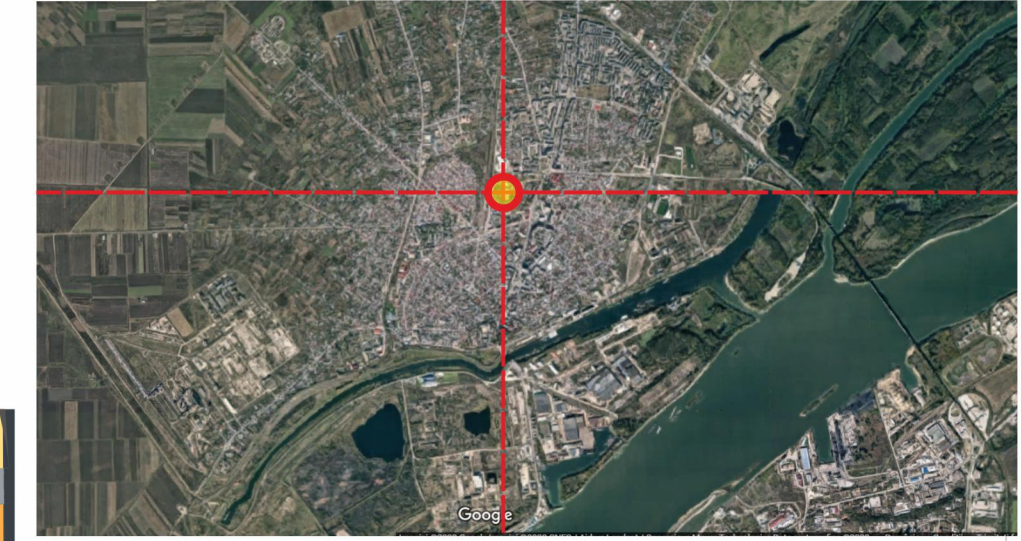
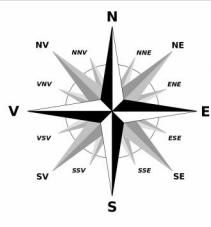
Astfel, se prevede realizarea unor circulații carosabile în interiorul insulei urbane delimitate ca areal de reglementare, care relaționează principalele artere perimetrare existente, respectiv Bulevardul București, Bulevardul Mihai Viteazul și Bulevardul CFR.

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

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

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

ÎNTOCMIT,
arh. Cristina Enache



LEGENDA

LIMITE	
LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	
LIMITA DE STUDIU	
LIMITA DE REGLEMENTARE	
LIMITĂ SUBZONĂ CENTRU NOU (în afara centrului istoric)	
CIRCULAȚII	
CIRCULAȚII CAROSABILE	
PARCAJE LA SOL	
CIRCULAȚII PIETONALE	
CALE FERATĂ	
FUNCȚIUNI EXISTENTE	
ADMINISTRAȚIE, BIROURI	
LOCUIRE COLECTIVĂ	
LOCUIRE INDIVIDUALĂ	
COMERȚ-SERVICII	
SĂNĂTATE	
SĂNĂTATE	
SERVICII CFR	
SPAȚIU VERDE	
TEREN VIRAN	
ACUMULARE APĂ SPONTANĂ, TEMPORARĂ	
CLĂDIRI MONUMENT (PRIMĂRIA GIURGIU)	
ZONĂ PROTECȚIE CLĂDIRI MONUMENT conform PUG Municipiul Giurgiu	

- SUBZONE PUG MUNICIPIUL GIURGIU**
în limita ariei de reglementare
- IS 1** - Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar bancar
POT maxim = 60%, CUT maxim = 4, H maxim = 7-20 m
 - 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, H maxim = 7-33 m
 - LM 4** - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor
POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,44, H maxim = 10 m (P+3)

ROZUA
asociații

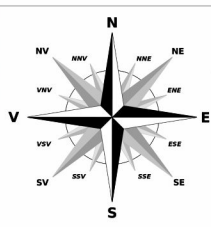
Proiectant Urbanism
SC ROZUA Asociații SRL
Beneficiar
S.C. COMETEX S.R.L.
PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRU COMERCIAL „AURORA”
BD. BUCUREȘTI 57, GIURGIU

Șef Proiect
arh. Cristina Enache
Proiectat
arh.urb.peis. Iulia Smărăndoiu
urb.peis. Christian Popescu
Proiect nr
P8/2020
Data
octombrie 2020

Urbanism | Faza P.U.Z.

**ANALIZA SITUAȚIEI
EXISTENTE**

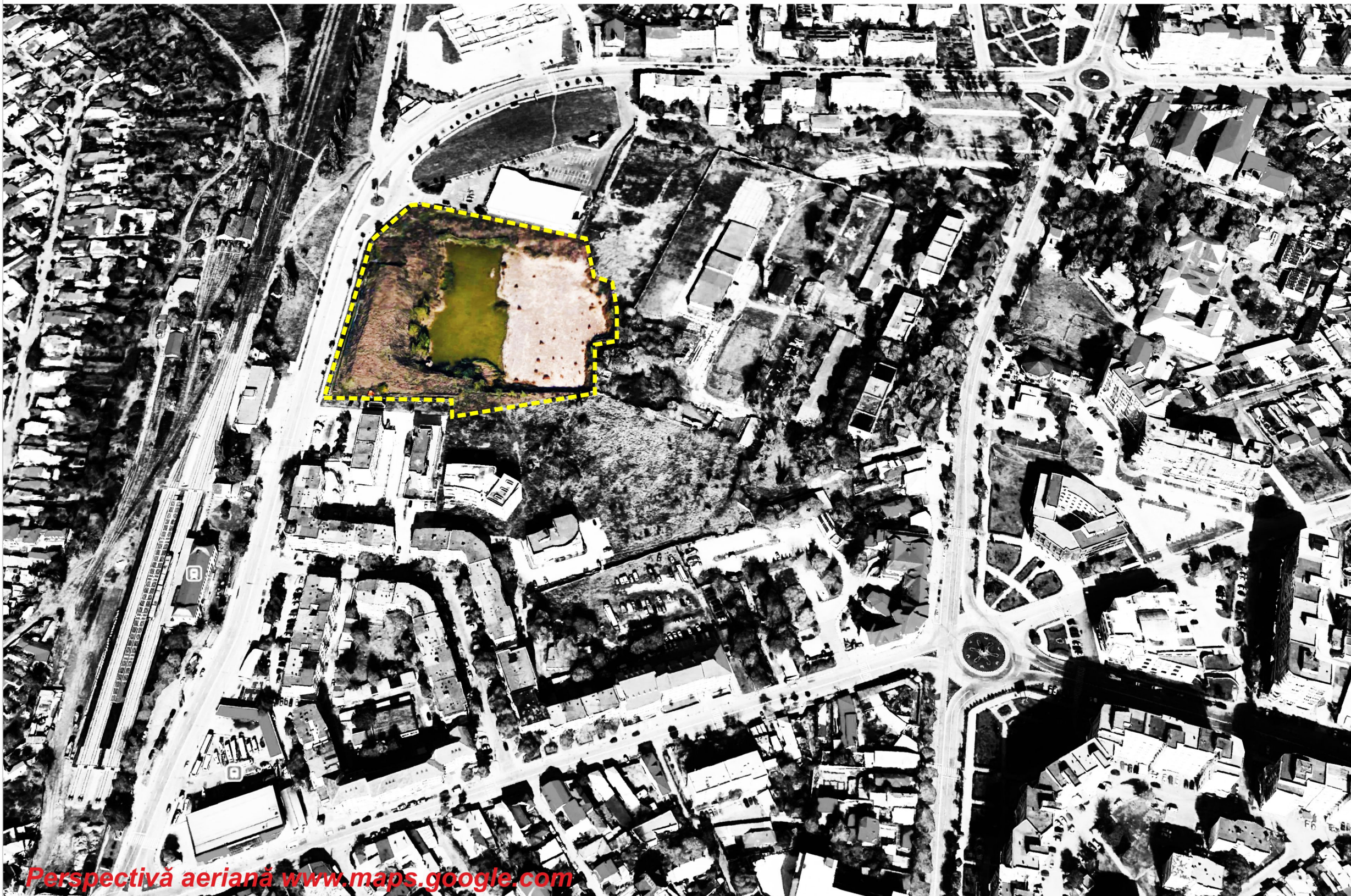
Scara 1 | 2000
Nr Planșă 02



Perspectivă aeriană www.maps.google.com



Desfășurată spre Bd Mihai Viteazul



Perspectivă aeriană www.maps.google.com



Bulevardul
Mihai Viteazul

Imagine streetview www.maps.google.com



Imagine streetview www.maps.google.com

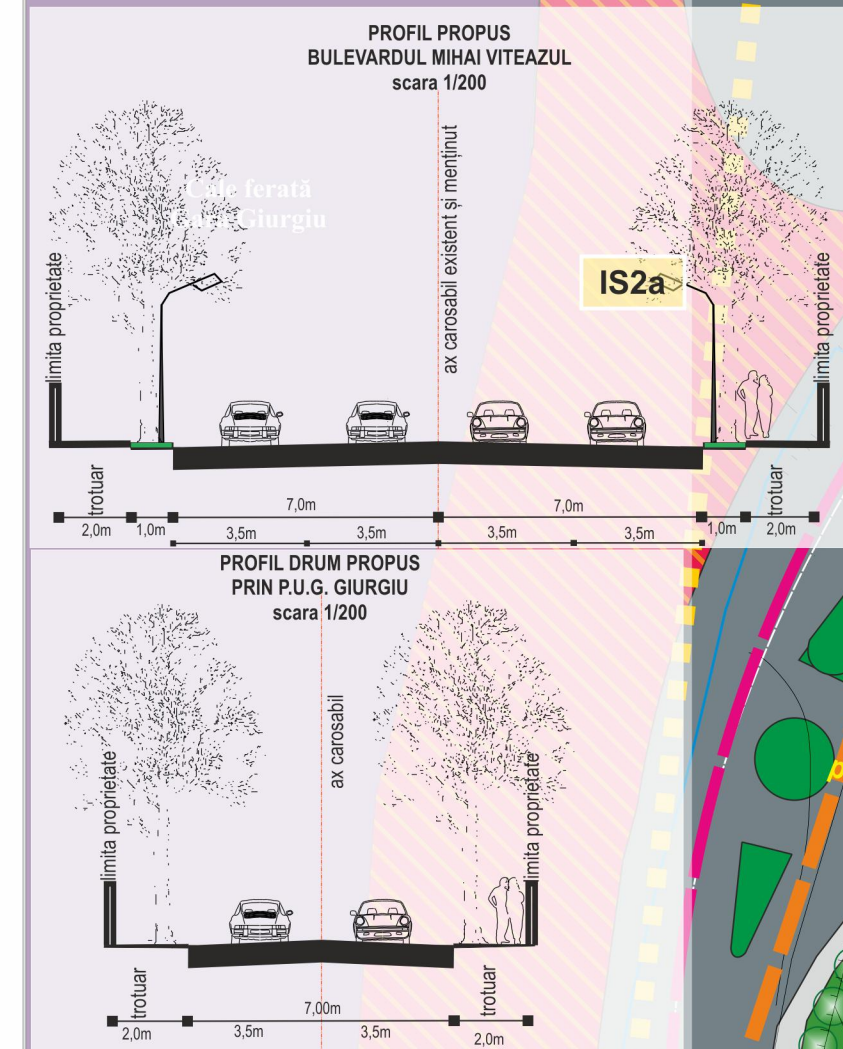


Bulevardul
Mihai Viteazul

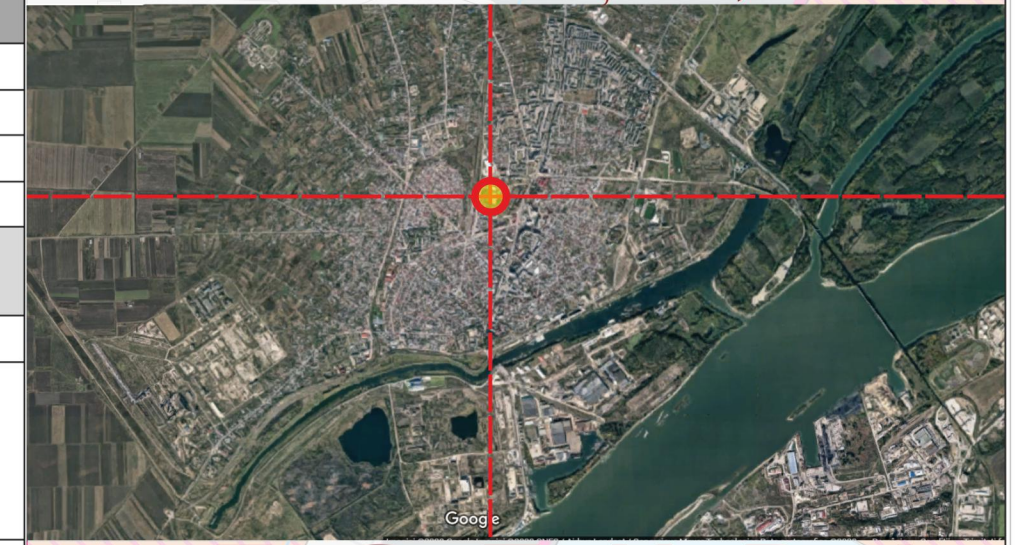


traseu stradă
propusă prin PUG Giurgiu

Proiectant Urbanism SC ROZUA Asociați SRL	ROZUA Asociați
Beneficiar S.C. COMETEX S.R.L.	
PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU COMERCIAL „AURORA” BD. BUCUREȘTI 57, GIURGIU	
Șef Proiect arh. Cristina Enache	
Proiectat arh.urb.peis. Iulia Smărăndoiu	
urb.peis. Christian Popescu	
Proiect nr P8/2020	Data octombrie 2020
Urbanism Faza P.U.Z.	
STUDIU DE IMAGINE	
Scara	
Nr Planșă	03



BILANȚ DE SUPRAFEȚE				
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 25 423.00 MP				
Zonă / Subzonă UTR	CONFORM P.U.G.		PROPUNERE P.U.Z.	
	MP	%	MP	%
Suprafață CONSTRUITĂ	15 253,80	60%	10 441,00	41,1%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	101 692,00		28 020,00	
Suprafață SPAȚII VERZI			5 093,00	20%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE / PARCAJE LA SOL			9 889,00	38,9%
P.O.T. MAXIM		60%		42%
C.U.T. MAXIM		4.0		1,2
H maxim	20 m		10 m	S+P



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA DE STUDIU
- LIMITA DE REGLEMENTARE
- LIMITĂ SUBZONĂ CENTRU NOU (în afara centrului istoric)

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE
- PARCAJE LA SOL EXISTENTE
- PARCAJE LA SOL PROPUSE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- CALE FERATĂ

EXISTENT

- ADMINISTRAȚIE, BIROURI
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- COMERT-SERVICII
- CULTURĂ
- FUNCTIUNI SPECIALE
- SPAȚIU VERDE
- TEREN VIRAN
- ZONĂ MIXTĂ - servicii, comerț, locuire colectivă
- ZONĂ MIXTĂ - locuire colectivă, servicii
- CLĂDIRI MONUMENT (PRIMĂRIA GIURGIU)
- ZONĂ PROTECȚIE CLĂDIRI MONUMENT conform PUG Municipiului Giurgiu

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ
reglementări cu caracter obligatoriu

- LIMITA EDIFICABIL Centrul Comercial
- REZERVOARE INCENDIU
- CAROSABIL INCINTĂ
- AMENAJARE SPAȚIU PUBLIC
- ACCESURI CAROSABILE
- Zonă parcare cu caracter flexibil, destinată evenimentelor publice cu caracter ocazional
- Zonă cu condiționări de construire conform aviz MAI nr.613.564/23.04.2021

PENTRU ARIA DE REGLEMENTARE
reglementări cu caracter director

- ALINIERIA CLĂDIRILOR
- EDIFICABIL PROPUȘ cu caracter director
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- SPAȚIU AMENAJAT PEISAGISTIC, PARCĂRI DE INCINTĂ, etc
- SPAȚII VERZI
- ARBORI / ARBUȘTI

CONFORM DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

- TRASEU STRADĂ propusă prin PUG Municipiului Giurgiu și PUZ aprobat cu HCL 76/2017

ÎN AFARA ARIEI DE REGLEMENTARE
reglementări cu caracter orientativ

- EDIFICABIL CU CARACTER ORIENTATIV

SUBZONE PUG MUNICIPIUL GIURGIU

în limita ariei de reglementare

- IS 1 - Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar bancar
POT maxim = 60%, CUT maxim = 4, H maxim = 7-20 m
- IS 2a - Subzona Comerț - Servicii
POT maxim = 60%, CUT maxim = 3, H maxim = 7-18 m, Rhmaxim = P+4+E5r
- IS 8 - Subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală
POT maxim = 60%, CUT maxim = 4, H maxim = 7-33 m

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

pentru funcțiunea de CENTRU COMERCIAL
POTmaxim= 42% / POT propus = 41,1%
CUTmaxim= 1,2 / CUT propus = 1,11
RHmaxim=S+P / Hmaxim=10 m

Proiectant Urbanism
SC ROZUA Asociații SRL
Beneficiar
S.C. COMETEX S.R.L.
PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRU COMERCIAL „AURORA”
BD. BUCUREȘTI 57, GIURGIU

Sfârșit Proiect
arh. Cristina Enache
Proiectat
arh.urb.peis. Iulia Floroiu
urb.peis. Christian Popescu
Proiect nr
P8/2020
Data
octombrie 2020

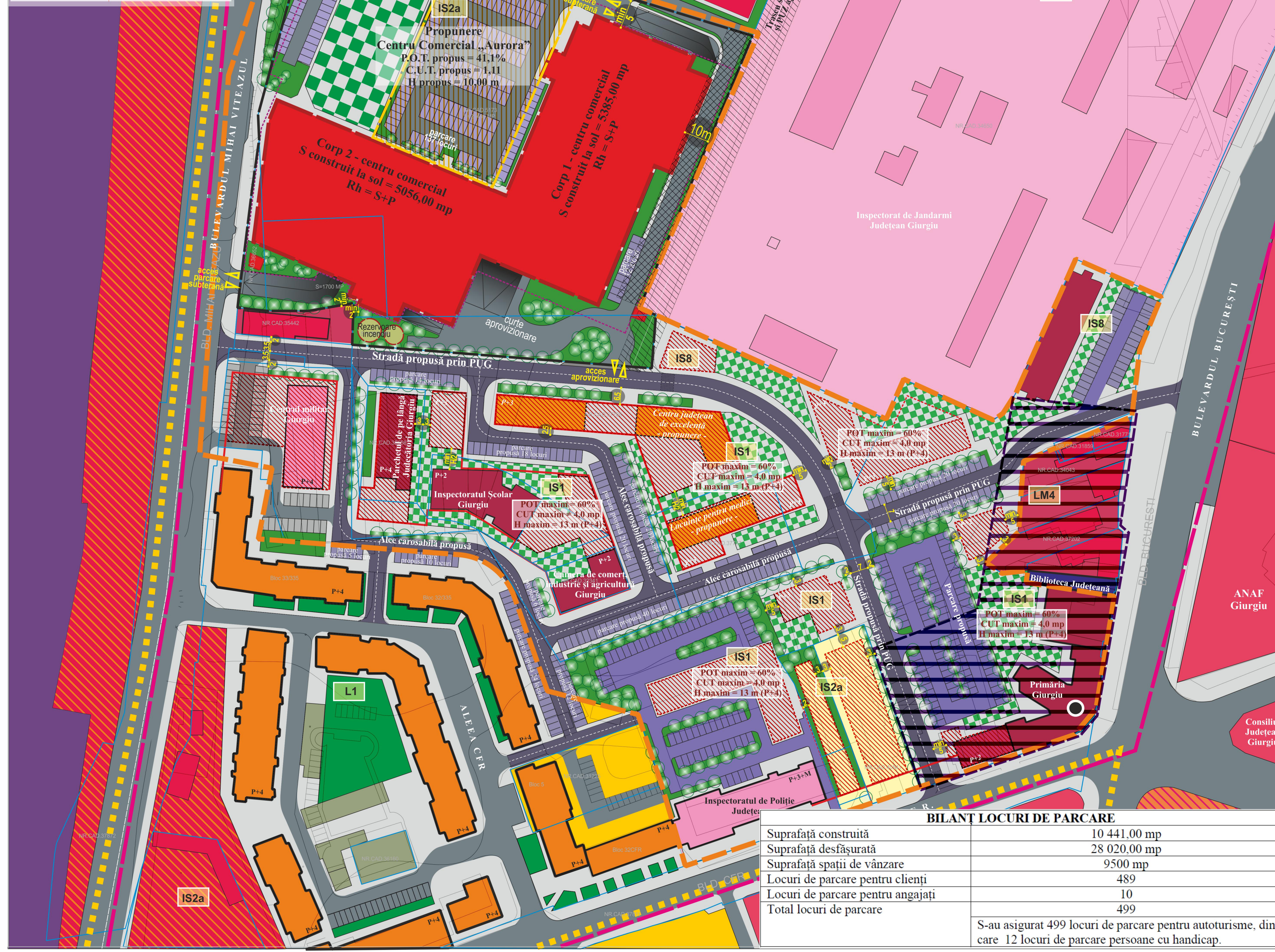
Urbanism | Faza P.U.Z.
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

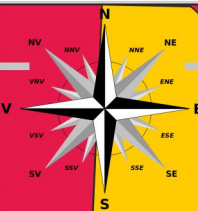
Scara 1 | 1000
Nr Planșă 04

BILANȚ LOCURI DE PARCARE

Suprafață construită	10 441.00 mp
Suprafață desfășurată	28 020.00 mp
Suprafață spații de vânzare	9500 mp
Locuri de parcare pentru clienți	489
Locuri de parcare pentru angajați	10
Total locuri de parcare	499

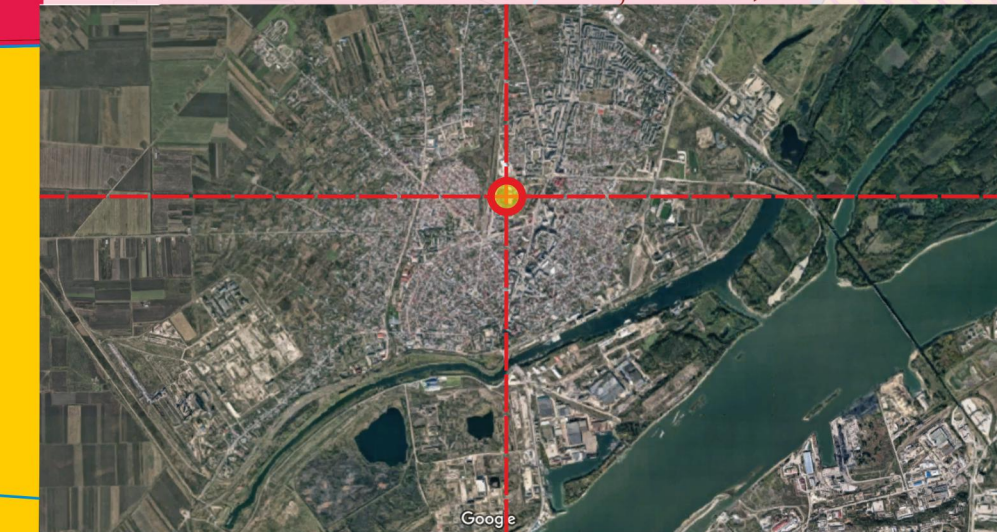
S-au asigurat 499 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 12 locuri de parcare persoane cu handicap.





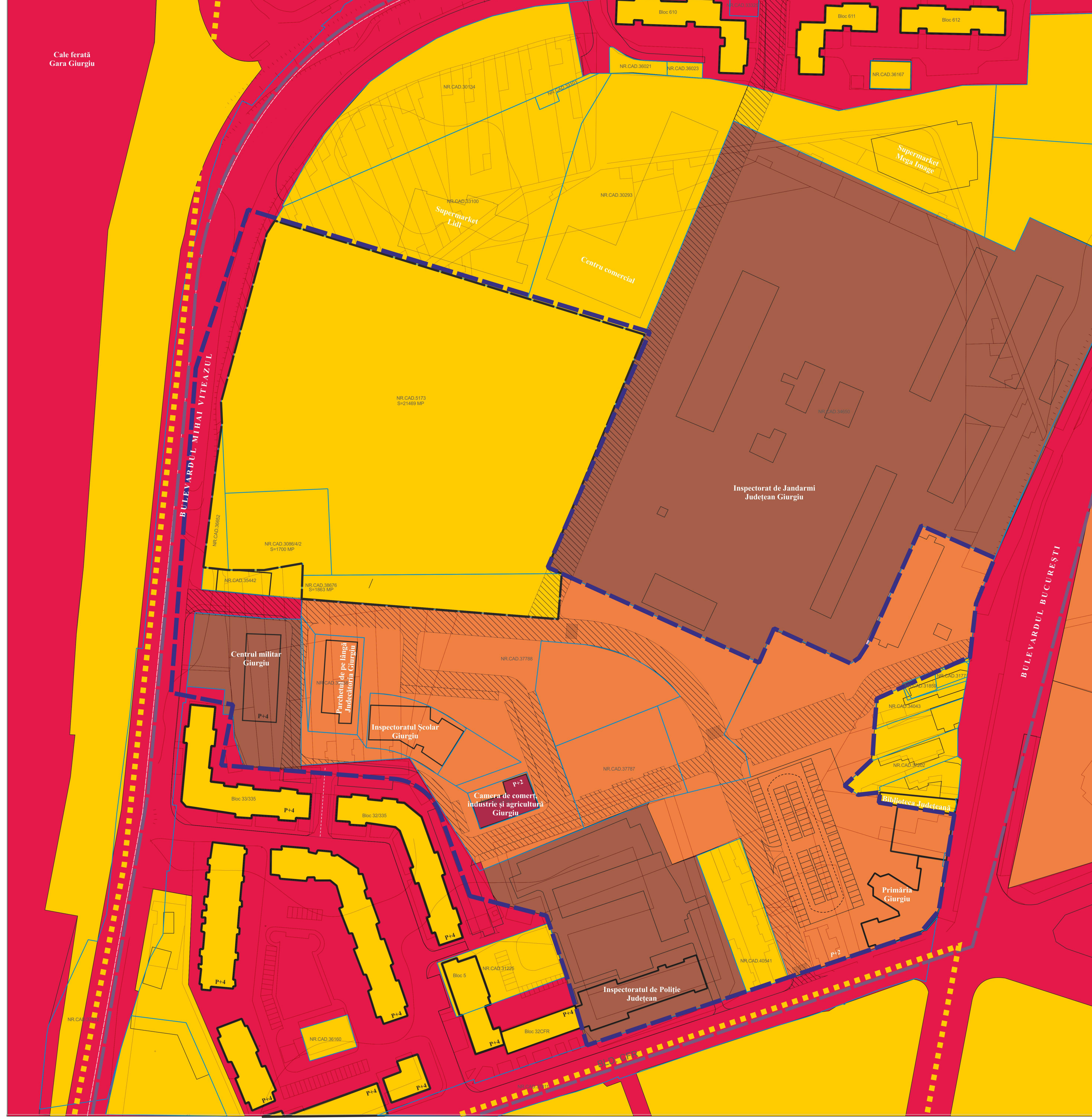
Cale ferată
Gara Giurgiu

PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRU COMERCIAL „AURORA”
BULEVARDUL BUCUREȘTI 57, GIURGIU



LEGENDA

LIMITE	
LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	
LIMITA DE STUDIU	
LIMITA DE REGLEMENTARE	
LIMITĂ SUBZONĂ CENTRU NOU (în afara centrului istoric)	
REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	
TEREN DOMENIU PUBLIC	
TEREN PROPRIETATEA STATULUI	
TEREN PROPRIETATEA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU	
TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI SAU JURIDICE	
TEREN PROPUȘ PENTRU TRANSFER ÎN DOMENIUL PUBLIC	



S.C. COMETEX S.R.L.
PLAN URBANISTIC ZONAL
CENTRU COMERCIAL „AURORA”
BD. BUCUREȘTI 57, GIURGIU

Sef Proiect
arh. Cristina Enache

Proiectat
arh.urb.peis. Lulia Floroiuș

urb.peis. Christian Popescu

Proiect nr
P8/2020

Data
octombrie 2020

Urbanism | Faza P.U.Z.

REGLEMENTĂRI
REGIM JURIDIC

Scara 1 | 1000
Nr Planșă 05

