

ROMÂNIA



JUDEȚUL GIURGIU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu

„Clădire pentru birouri”,

beneficiar ANDRADA TOURS SRL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.81.866 /17.08.2026 al Primarului municipiului Giurgiu;
- Raportul de specialitate nr.81.925/18.08.2026 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 80231/ 12.08.2026 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Avizul arhitectului șef al municipiului Giurgiu, nr. 54776/ 29.05.2026 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr. 16713/ 12.02.2025;
- Certificatul de Urbanism nr. 387/ 30.05.2024, prelungit până la data de 30.05.2027.
- Cererea nr. 52814/ 25.05.2026 a doamnei TANȚA DINU, reprezentant al ANDRADA TOURS SRL prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul Comisiei pentru Administrație Publică Locală, Juridic și de Disciplină;
- avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Protecția Mediului Agricultură și Turism pentru avizare.
- 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, modificat prin HCLM 270/ 26.08.2021, 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;
- dispozițiile art. 129, alin. (6), lit. c) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri” generat de imobilul – teren în suprafață de 230 mp, situat în mun. Giurgiu, bd. CFR, nr. 40, identificat cu nr. cad. 42028; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 08/ 2024 de ARHITRAD 474 SRL, întocmită de arh.urb. Sofian NICULESCU, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri”, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Valabilitatea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire clădire pentru birouri” este de 24 de luni 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 acestora.

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 de Detaliu „Construire clădire pentru birouri” Bd. CFR, nr. 40, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; precum și condițiile impuse de avizatori.

Art. 6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului ANDRADA TOURS SRL, elaboratorului documentației ARHITRAD 474 SRL, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Muscalu Ionel

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

**Giurgiu, 27 august 2026
Nr. 227**

Adoptată cu un număr de 16 voturi pentru, din totalul de 16 consilieri prezenți



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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

SERVICIUL AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI URBANISM

nr. 80231/ 12.08.2026

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 de Detaliu „Clădire pentru birouri”**, situat în bd. CFR, nr. 40, identificat prin nr. cadastral 42028 și carte funciară nr. 42028, aflat în proprietatea ANDRADA TOURS SRL, reprez. prin doamna Tanța DINU; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr.387/ 30.05.2024;

și pentru care a fost elaborat proiectul nr. 8/ 2024 de ARHITRAD 474 SRL, întocmit de arh. Sofian NICULESCU, arhitect atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E;

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

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare/ de elaborare a propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 56782/ 04.06.2026 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 08.06.2026-22.06.2026 între orele rezervate programului cu publicul (marți și joi 9:00-13:00), persoană de contact: consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, interior 137; sau pe pagina de internet a primăriei www.primariagiurgiu.ro la secțiunea Urbanism;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUD, 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 Urbanism”.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) este consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism.

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,
Tiberiu RIBIGAN

Șef Serviciu,
Emilia IONESCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

ANEXA 1 la
113/227/27.08.2020



PROIECT NR.	08/2024
BENEFICIAR	TANTA DINU repr. ANDRADA TOURS SRL
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
OBIECTIV	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU CLADIRE DE BIROURI
AMPLASAMENT	NC 42028 Bd. CFR, NR. 40, mun. Giurgiu jud. Giurgiu
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHITRAD 474 S.R.L. Str. Petre Ghelmez, bl. 113, scara A, parter , municipiul Giurgiu, județul Giurgiu
VOLUM	PIESE SCRISE ȘI DESENATE

BORDEROU

PIESE SCRISE

COPERTA	
BORDEROU	
MEMORIU JUSTIFICATIV	
CAP. 1	INTRODUCERE
CAP. 2	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
CAP. 3	SITUAȚIE EXISTENTĂ
CAP. 4	REGLEMENTĂRI
CAP. 5	CONCLUZII
CAP. 6	DISPOZIȚII FINALE

PIESE DESENATE

1.	Planșa U-1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Sc. 1:2000
2.	Planșa U-2	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Sc. 1:500
3.	Planșa U-3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Sc. 1:500
4.	Planșa U-4	SITUAȚIA JURIDICĂ	Sc. 1:500
5.	Planșa U-5	REGLEMENTĂRI EDILITARE	Sc. 1:500
6.	Planșa U-6	MOBILARE URBANĂ	Sc. 1:500
7.	Planșa U-7	ILUSTRARE TEMA	Sc. 1:500

Întocmit,

Arh. urb. Sofian Niculescu

Stg. Arh. Master urb. Angelica Mihaela Raducu

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării

CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI

Numărul de identificare

PROIECT NR. 8 / 2024

Faza de proiectare

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

Proiectant general

S.C. ARHITRAD 474 S.R.L., Mun. GIURGIU

Proiectant de specialitate

Arh. Urb. Sofian Niculescu

Arh. Urb. Angelica Mihaela Raducu

Beneficiar

TANTA DINU repr. ANDRADA TOURS SRL

Amplasament

BD. CFR, NR. 40, MUN. GIURGIU

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului studiu îl constituie stabilirea regurilor de organizare urbanistica de edificare a unei cladiri de birouri in regim P+1E si amenajarilor aferente acestora pe lotul in suprafata de 230 mp cu deschidere la fdt. Cantonului cu acces din bd. CFR, 10.82 m si lungimea de max 31.47 m amplasat pe bd. CFR, nr.40, mun. Giurgiu.

Planul Urbanistic de Detaliu vrea sa reglementeze zona edificabila a terenului pentru realizarea unei constructii care nu se pot incadra in edificabilul existent, de asemenea si amenajarea spatiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto,

parcari, spatii verzi) cat si asigurarea utilitatilor pentru acest imobil (alimentare apa, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrica si cu gaze naturale etc).

Parcela în studiu se află în zona centrala a municipiului Giurguii in subzona LM 1 destinata locuintelor in regim de inaltime P+1E+M in zone construite, zonă cu puternic potential de dezvoltare în verderea locuirii si domeniul serviciilor, in care sunt permise insertii de IS2A- subzone comert servicii.

Fundatura Cantonului este strada ce deservește terenul ce face obiectul studiului si care face legatura cu o artera principala a orasului, bulevardul CFR.

Totodată, se află în proximitatea bld. CFR , terenul se situează în planul doi si este deservit de un drum de importantă redusă ceea ce asigură un climat linistit, fără zgomote puternice, potrivit pentru birouri.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr 387 din 30.05.2024), a fost intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietatea sa in concordanta cu interesul public zonal, teren situat in municipiul Giurgiu, bld. CFR, nr. 40.

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant si are ca obiect stabilirea conditiilor de constructibilitate pe terenul in suprafata de 230,00 mp proprietate privata a sotilor TANTA DINU si CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, si cu drept de superficie in favoarea ANDRADA TOUR SRL.

Terenul este situat in intravilan mun.Giurgiu pe fdt Cantonului din bld. CFR avand conf. CF 42028 are destinatia intravilan, curtii constructii.

De asemenea are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configuratia arhitecturala a cladiriilor pe teren
- extinderea edificabilului
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare
- obiectivul studiat se incadreaza in prevederile urbanistice rezultate din PUG – functional si regim de inaltime

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri de birouri în regim P+1E din structura metalică prefabricată pentru agenția de turism ANDRADA TOUR.

1.3..Surse documentare – baza topografică

Ca sursă de documentare pentru analiza documentației a stat baza topografică formată din planuri topografice scară 1:5000, 1:1000 și scară 1:500 ale zonei studiate, conținute în documentațiile de carte funciară puse la dispoziție de către beneficiar înlocuită de sc. RAV TOPO SRL.

Pentru stabilirea caracteristicilor geomorfologice ale terenurilor a fost utilizat studiu geologic elaborat de inginer geolog atestat (atașat documentației), soluțiile de asigurare a dotărilor tehnico – edilitare, propunerile administrației locale în privința dezvoltării zonei și a principalelor probleme pe care documentația P.U.D. le va soluționa.

De asemenea la baza elaborării prezentei documentații au stat conținutul și prevederile Planului General de Urbanism și ale Regulamentului Local de Urbanism mun. Giurgiu – avizate și aprobate ca metodologie de lucru. Datele conținute în piesele scrise și desenate au fost analizate, structurate și organizate conform prescripțiilor și conținutului cadru aprobate prin Ordinul nr. G.M-007-2000 al M.L.P.A.T. în concordanță cu Legea privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația este elaborată în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare specifice domeniului și au implicații în amenajarea teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității:

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru PUD” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. indicativ “GM 009/iunie 2000 nr. 270 august 2010 în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Codul civil.

CAP.2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Amplasamentul investitiei studiate se afla pe un teren in suprafata de 230.00 mp. Conform CF 42028 si este proprietatea sotilor TANTA DINU si CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, si cu drrept de superficie in favoarea ANDRADA TOURS SRL..

Terenul este situat in intravilan mun.Giurgiu pe bld CFR avand conf. PUG, destinatia c.c.

Terenul are o forma neregulată si are acces auto și pietonal direct la fdt. Cantonului din partea de Est, și are următoarele vecinătăți:

- NORD– NR CAD 42028, IVAN CRISTIAN
- SUD – VAITIS DINCUTA
- EST – FDT. CANTONULUI
- VEST – CHIRAN

2.2. Prescripții și reglementări din P.U.G. elaborat

Potrivit Planului Urbanistic General al mun. Giurgiu aprobat prin HCL nr. 387.30.05.2024, terenul se afla in intravilanul mun. Giurgiu , avand o suprafata de 240 din acte si 230mp din masuratori conform actelor de proprietate.

In zona studiata functiunea predominanta este cea de locuire LM 1 cu insertii de IS2A, , iar destinatia terenului stabilita prin P.U.G. se incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare.

. Aceasta subzona functionala este caracterizata prin urmatoarele utilizari:

- locuire
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- parcaje la sol
- pentru servicii se admit doar cele specificate in RLU PUG Giurgiu.

. În prezent suprafața de teren studiată este liberă de construcții si nu are branșamente la: apă, canal, electricitate, gaze naturale, telecomunicații.

CAP.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Situația existentă a zonei studiate se prezintă astfel:

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație:

Zona studiată dispune de posibilități de legătură cu trama stradală majoră de deservire a zonei din care face parte. Accesul pe terenul luat în studiu se realizează în prezent din fdt. Cantonului la cca 100m din bld. CFR.

De asemenea terenul se afla situat la cca 200m fata de soseaua Bucuresti o importantă arteră a municipiului Giurgiu.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Suprafața terenului studiat este de 230 mp din masuratori si are o formă aproximativ neregulata cu o cale de acces de 7m iar terenul pe care se delimiteaza

edificabilul are deschidere de aproximativ 8.26-1082m cu o adincime de 25.23-31.47m.

Limitele terenului studiat sunt:

- la S – 31.47m
- la N – 25.93m
- la E – 10.82 m
- la V – 8.26m

Terenul studiat este liber de construcții.

La data elaborării prezentului studiu, terenul este liber de construcții, astfel încât

POT existent – 0%, CUT existent – 0,00.

Terenul este parțial împrejmuit .

3.3. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Terenul studiat se află amplasat în zona centrală a localității și are un caracter predominant de locuire cu inserții comerț- servicii și administrativ .

3.4. Regimul juridic al terenului

Terenul studiat de 230,00 mp. proprietate privată a soților TANTA DINU și CRISTIAN DINU conf.CVC 3309/ 05.10.2006 emis de BNP Neagoe Mihaela, și cu drept de suprafață în favoarea ANDRADA TOURS SRL.

3.5. Elemente ale cadrului natural.

Relieful zonei este cel de câmpie, făcând parte din Lunca Dunării, Această subunitate, ce se extinde în tot județul Giurgiu, reprezintă o fasă de tranziție către câmpia subsidantă Burnazului și prezintă următoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte puțin adâncite, iar albiile sunt adesea mlăștinoase;
- Panza freatică este la mică adâncime (4.5m), astfel ca în perioadele cu ploii abundente apare excesul de umiditate;

- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Conditii hidrogeologice

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freatice va fi stabilit in urma efectuarii studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografica principala din zona.

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 4.50m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

Conditii geotehnice

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic atasat. Presinea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este $P_{conv} = 225 \text{ kPa}$ si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2,00\text{m}$ si latimi ale fundatiilor $B=1,00\text{m}$.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

Condiții atmosferice.

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de $11,5^\circ \text{C}$. În luna iulie media termică depășește 23°C , iar în ianuarie oscilează între $1,5^\circ \text{C}$ și $5,4^\circ \text{C}$. Radiația solară depășește 125 kcal/cm^2 , determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual,

înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zonă de birouri are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale cetei și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

Seismicitate. Conform normativului P 100/2013, amplasamentul se află în zona de hazard seismic caracterizată prin $a = 0,25g$, având perioada de colț $T_c = 1,0$ s;

3.6. Echipare edilitară

În zonă există echipare tehnico-edilitară (energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, apă, canalizare).

CAP.4. REGLEMENTĂRI - PROPUNERI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1 Obiectivele solicitate prin tema program.

Ca urmare a solicitării investitorului, pe amplasamentul propus, acesta a lansat prezentul studiu care va fi necesar aflării unor căi avantajoase de mărire a edificabilului dat fiind faptul că acesta dorește amplasarea unei clădiri de birouri P+1E raportată la configurația terenului.

În urma analizei sitului studiat, a corelării acestuia cu fondul construit din zonă, a principiilor urbanistice și a intențiilor de dezvoltare a municipiului s-a conturat o zonă edificabilă (planșa 3 – Reglementări urbanistice).

Aliniamentul construcției propuse este preluat de la construcțiile existente.

Tema prezentului P.U.D., este construirea unor clădiri cu înălțime P+1E care sa deserveasca birourile societati . Construcții configurate în amplasamentul studiat respectă condițiile de vecinătate conform codului civil, în sensul respectării distanțelor față de vecinătăți. Acolo unde nu vor putea fi respectate aceste condiții se va solicita acordul proprietarului.

- pe N - 2.33 m
- pe S - 0.60 m.
- pe E - 12.36 m.
- pe V - 6.73 m.

Alcătuire constructivă propusă pentru rezistență la foc:

Clădirile au fost încadrate în gradul II de rezistență la foc. Pentru încălzirea spațiilor se va folosi o centrală termică pe gaz .

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Funcțiunea reglementată a zonei este de „zonă cu funcțiuni predominant de locuire cu insertii comert servicii”.

În acest sens amplasarea construcției principale (locuinta) și conformarea ei a fost gândită pentru crearea unui volum unitar și funcțional amplasat în teren, respecând condițiile impuse în capitolul 4.

Construcțiile propuse vor fi compuse din volume cu regim de înălțime P+1E.

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată.

Construcția nouă cu funcțiunea de birouri are următorii indicatori:

BILANT EXISTENT/ PROPUȘ NR.CAD. 42028				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata maxima construita la sol (construcții existente si propuse)	0.00	0.00%	63.00	27.40%
Circulata auto, pietonale, platforme, parcaje la sol	0.00	0.00%	90.00	39.10%
Teren neamenajat	230	0.00%	0.00	0.00%
Suprafata maxima spatiu verde	0.00	0.00%	77.00	33.50%
Suprafata desfășurata medima	0.00		126	
P.O.T. medim	40.0%		40.00%	
C.U.T. medim	1.00		1.00	
Regim de inaltime	P+1E		P+1E	
TOTAL	230.0	100%	230.0	100%

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe, accese).

Construcțiile propuse a fost concepute sa se incadreze in zona, avand un regim mic de inaltime si fiind dispuse izolat pe teren avand vecinatati la care sa se alinieze.



4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente.

Destinația clădirii și necesitatea asigurării prin soluții tehnice și de arhitectură a unui standard corespunzător acestora, au determinat adoptarea unor finisaje adecvate care să exprime și să asigure calitatea, fiabilitatea, rezistența, precum și un aspect plăcut. Prin aspectul estetic proiectat, nu se produce un impact negativ în armonizarea cu construcțiile învecinate existente. Materialele și culorile folosite vor sugera funcțiunea obiectivului.

În rezolvarea cerințelor specifice acestui amplasament s-a ținut cont de configurația urbanistică a ansamblului existent și de propunerile Planului Urbanistic

de Detaliu urmărindu-se păstrarea principiului unității de ansamblu în următoarele condiții:

- completarea zonei, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente;
- reorganizarea circulației carosabile și pietonale la nivelul creșterii traficului zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- preluarea elementelor din regulamentul aferent P.U.G. Giurgiu

4.6. Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale.

Amplasamentul studiat este deservit de bld. CFR. Accesul auto cât și pietonal se realizează din acesta print fdt. Cantonului de minim 7.00 m.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.

Construcția propusă se integrează în cadrul natural al zonei prin volumetria specifică proiectată, care este completată compozițional și funcțional clădirile din vecinătatea bld. CFR.

În urma acestei analize urbane morfologice, se conturează următoarele principii de conformare reglementare a volumului preconizat:

- ocuparea terenului va fi izolată în concordanță cu specificul zonal cât și cu specificul zonal funcțional – locuire, comerț-servicii.
- înălțimea maximă propusă nu va depăși P+1E.
- se va ține cont de particularitatea sitului și de aspectul general al zonei, conform exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.

Prin analiza de evaluare a problemelor de mediu existente se evidențiază:

- pe amplasamentul studiat, prin realizarea obiectivului propus cu caracter de locuire, nu se produce un impact negativ asupra mediului înconjurător, fiind situat într-o zonă destinată locuirii individuale.
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.

- construcția propusă nu va produce în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei; zona neconstruită va fi amenajată peisagistic. Se vor respecta condițiile de depozitare controlată a deșeurilor.

4.9. Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi.

Pe terenul studiat a fost prevăzută o zonă amenajată cu spații verzi permanente perimetral construcțiilor deoarece suprafața construcției ocupă cca. 30% din teren, diferența fiind amenajată cu circulații, parcaje, trotuare de gardă și spații verzi.

Suprafața de teren liber va fi plantată provizoriu până la realizarea altor investiții pe amplasament.

4.10. Regimul de construire (P.O.T. și C.U.T.).

Pe terenul studiat și reglementat conform planurilor anexate au fost realizați următorii indicatori:

- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = 27.40 %
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI = 0,55
- procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 35 %
- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = 1,0 mp ADC/mp.

4.11. Regim de înălțime.

Cladirile propuse sunt construcții cu regim de înălțime P, P+1E având înălțimea maximă de 10 m.

4.12. Profile transversale caracteristice.

Pentru asigurarea condițiilor de circulație auto, cu ocazia integrării noii construcții, nu sunt necesare intervenții la infrastructura rutieră. Se vor păstra zonele non-edificabile propuse prin PUG pentru modernizarea celor existente.

4.13. Echiparea edilitară.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă pentru amplasamentul studiat este realizat prin racord la rețeaua urbana din zona cu respectarea prescripțiilor tehnice cu privire la distanțele minime dintre rețelele de apă și elementele construcției, cu avizele necesare.

Canalizare

Apele menajere de la clădirea de birouri vor fi colectate în rețeaua de canalizare urbana din zona prin bransamentul existent pe teren.

Evacuarea apelor pluviale atât de pe acoperișul clădirii cât și de pe carosabil sau platforme betonate sunt preluate prin guri de scurgere în colectoarele deversate pe terenul natural.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze de presiune medie din care se poate alimenta și construcția propusă.

Alimentarea cu energie termică a obiectivului propus – centrala pe gaz.

Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul studiat nu există rețea electrică. Branșarea noii construcții propuse se va face după studiul de soluție a proiectantului de specialitate.

Telecomunicații

În zona amplasamentului nu există instalații de telecomunicații subterane care nu vor fi afectate.

Gospodăria comunală

Deșeurile menajere rezultate din activitatea propusă vor fi sortate și depozitate într-un spațiu special amenajat. Evacuarea lor se va face centralizat prin contract cu un operator autorizat.

4.14. Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial este întocmit doar pentru amplasamentul propus și consemnează în principal indici suprafeței de 230,00 mp de la zona aferentă birourilor prin ocuparea propusă a terenurilor. Bilanțul teritorial reglementat evidențiază următoarele suprafețe pe funcțiuni:

BILANȚ TERITORIAL

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		230,00	100,00	230,00	100,00
Construcții	edificabil	0,00	0,00	87	35%
Teren curții construcții		230	100,00	230	100
Construcții în regim P,P+1E		0.00	0.00	63.00	27.40
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje,		0.00	0,00	90.00	39.13
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	77.00	33.47
Locuri de parcare	autovehicule	00,00		3 loc /50,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj) Hmax=10m	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		27.40%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		0.55	

CAP.5. CONCLUZII

Soluția pentru care s-a optat în vederea realizării investiției propuse în această zonă, prin sistematizarea zonei luată în studiu, și ținând seama de prevederile P.U.G.-ului, dă posibilitatea investitorilor să înceapă demersurile pentru obținerea autorizației de construire.

Prin realizarea acestei lucrări se completează zona cu noi clădiri care vor crea plus valoare fondului construit al localității.

Proiectantul exprimă următoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu.
- ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunilor solicitate și o bună vecinătate prin extinderea edificabilului,

CAP.6. DISPOZIȚII FINALE

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu acesta va deveni element de control în urmărirea respectării reglementărilor la realizarea noului obiectiv de investiție.

Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual, urmând ca aceste soluții să stea la baza aprobării investiției.

După recepționarea documentației, beneficiarul dispune de baza de date necesară aprobării începerii demersurilor pentru obținerea Autorizației de Construire.

Modificările datelor și conținutul documentației nu pot fi făcute decât cu acordul expres al proiectantului general.

Documentația a fost întocmită în faza de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în 3 (trei) exemplare toate cu aceeași valabilitate.

ÎNTOCMIT,

Arh. Urb. Sofian Niculescu

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL