



Către,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**  
**Direcția Urbanism**

Alăturat vă înaintăm spre avizare și aprobare documentația:

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**CENTRU COMERCIAL „AURORA MALL”**  
**BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57**  
**GIURGIU**

arh. Cristina Enache



*Denumire proiect:*

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CENTRU COMERCIAL „AURORA MALL”**  
**BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57**

GIURGIU

*Faza de proiectare:* **STUDIU DE OPORTUNITATE**

*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



SEPTEMBRIE 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 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
  - Implicații economice ale investiției la nivelul zonei
  - Implementarea investiției
  - Elemente de regulament
5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

### PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU
  2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/2000
  3. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1/1000
  4. PLAN DE SITUAȚIE - scara 1/1000
-

## 1. INTRODUCERE

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE – CENTRU COMERCIAL „AURORA MALL”, BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>S.C. COMETEX S.R.L.</b>
<b>Proiectant urbanism:</b>	<b>S.C. ROZUA Asociați S.R.L.</b>

### 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  
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.

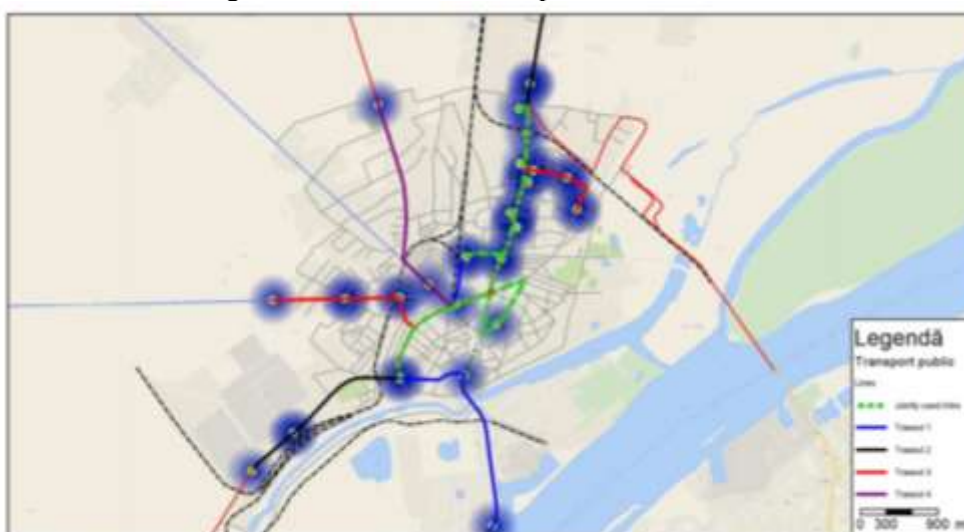
Fiind vorba de o zonă nestructurată urbanistic, nu este o arie cu tranzit intens carosabil sau pietonal, așa cum este marcată și în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu.



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.



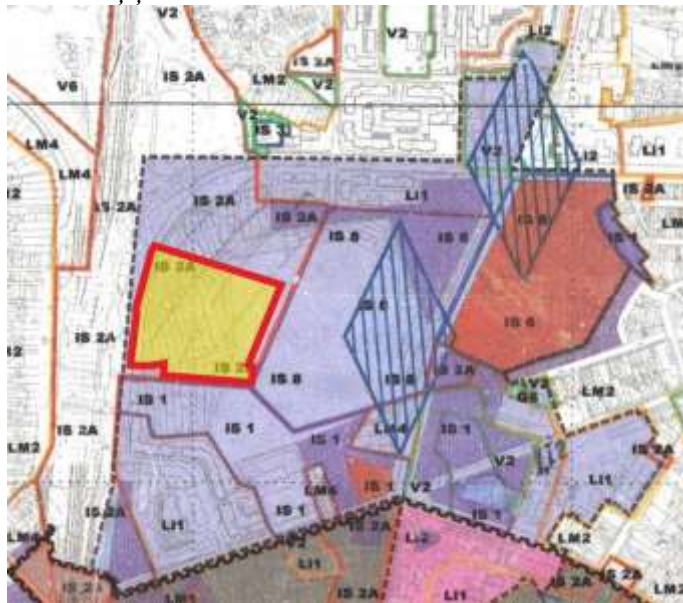
Figură 3-5 Traseele 1-4 și principalele stații aflate pe parcursul acestora (raza = 300 m)

(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%**.

**Coefficientul maxim de utilizare a terenului :**

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

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

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

#### **Coefficientul 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 « STUDIU DE OPORTUNITATE – CENTRU COMERCIAL „AURORA MALL”, BULEVARDUL BUCUREȘTI NR.57, GIURGIU” se referă la terenul în suprafață de 25 423,00 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”.



### 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. Studiul de oportunitate analizează posibilitatea de realizare a unui centru comercial de tip mall 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 Studiului de Oportunitate 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.

#### 4. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

##### 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.

##### ELEMENTE DE REGULAMENT

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

- structurarea funcțională a terenului ca zonă comercială;
- structurarea volumetrică prin raportarea la funcțiunea propusă și vecinătăți
- încadrarea în prevederile RLU PUG Municipiul Giurgiu

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

##### funcțiuni 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.;
- parcaje la sol și multietajate;
- centre comerciale
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate

##### amplasarea construcțiilor pe parcela :

- noile clădiri vor fi amplasate conform planului de reglementări anexat prezentei documentații. Se propune un edificabil cu următoarele retrageri:
  - o Față de aliniament – retrageri de minim 2,5 m
  - o Față de limitele laterale de proprietate – retrageri de minim 3 m
  - o Față de limita posterioară de proprietate – retragere de minim 5 m

##### circulații, accese și parcare:

- accesele principale, pietonal și carosabil, se vor realiza din Bulevardul București, precum și din drumul propus prin PUG Municipiul Giurgiu, la limita sudică a terenului reglementat
- Bulevardul Mihai Viteazul este prevăzut, conform CU nr.307/26.06.2020, a avea un profil de minim 20 m.

- parcare autovehiculelor se va realiza în incintă – se vor amenaja parcări subterane și supraterane.

**înălțimea clădirilor:**

- clădirile propuse vor avea un regim de înălțime de maxim S+P.

**- echipare edilitară:**

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare.

**împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile pot avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

**spații plantate :**

- se vor prevedea spații plantate în incintă respectând un procent de minim 5% din suprafața totală a terenului;

**procent maxim de ocupare a terenului ( POT ) :**

- POT maxim = 38%

**coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :**

- CUT maxim = 1,05

<b>BILANȚ DE SUPRAFETE</b>				
<b>SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 25 423.00 MP</b>				
	<b>CONFORM P.U.G.</b>		<b>PROPUNERE P.U.Z.</b>	
	MP	%	MP	%
Zonă / Subzonă UTR	<b>IS2a</b>		<b>IS2a</b>	
Suprafață CONSTRUITĂ	15 253,80	60%	<b>9 575,00</b>	38%
Suprafață DESFĂȘURATĂ	101 692,00		<b>26 275,00</b>	
Suprafață SPAȚII PLANTATE			<b>1 275,00</b>	5%
Suprafață CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE / PARCAJE LA SOL			<b>14 573,00</b>	57%
P.O.T.		60%		38%
C.U.T.		4,0		1,05
H maxim	20 m			<b>S+P</b>

## 5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin relația cu vecinătățile imediate, se profilează ca având vocație pentru locuire individuală.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția în cadrul orașului – zona centrală a orașului;
- accesibilitatea carosabilă și pietonală
- tendința de dezvoltare exprimată în zonă, necesitatea de structurare urbană;
- legătura facilă cu zonele de servicii și echipamente publice
- tendința de dezvoltare a dotărilor comerciale, de o mare atractivitate

investițională la nivel imobiliar.

Centrul comercial va determina o dinamică a zonei, prin creșterea atractivității, prin animarea cotidiană, precum și o creștere a calității spațiului urban. De asemenea, va adăuga încă un reper urban insulei din care face parte, din altă categorie funcțională decât cele existente, cu o semnificativă vocație publică.

ÎNTOCMIT,

arh. Cristina Enache

