

BORDEROU

Pr. Nr. 996/2016

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 30293 „Spatii (centre) Comerciale”
municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti 57A*

Piese scrise

Borderou

Volumul I - Memoriu de prezentare

Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate

1– Incadrarea in teritoriu

2– Situatia existenta - sc . 1 :500

3– Reglementari urbanistice - sc . 1 :500

4 – Reglementari tehnico-edilitare – sc.1 :500

5 – Regimul juridic – sc 1 :500

6 – Propunere orientativa sc 1 :500

Acte anexate

Adresa de inaintare

Act de proprietate – contract de vanzare cumparare

Extras carte funciara

Certificat de urbanism (copie)

Acte cadastrale – fisa bunului imobil

Copie CUI proprietar si investitor

Avize faza PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
NR. CAD.30293 – „SPATII (CENTRE) COMERCIALE”
Mun. Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti nr.57A,

• **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunostere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.4. Situatia juridical a terenului
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 4.1 Modernizarea circulatiei
- 4.2.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 4.3 Echipare edilitara
- 4.4.Obiective de utilitate publica
- 4.5.Tipuri de proprietate
- 4.6. Circulatia terenurilor

5.CONCLUZII

- 5.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice in prevederile PUG
- 5.2.Prioritati de interventie
- 5.3.Aprecieri ale elaboratorului

• **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ nr.cad. 30293–« Centre comerciale »
Municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti nr.57A

1.1 DATE GENERALE

obiectul documentatiei

- **Plan Urbanistic Zonal nr.cad 30293**

amplasament

- **intravilan municipiul Giurgiu, zona Mihai Viteazul – b-dul Bucuresti, nr.57A**

investitor

- **SC IMO INVEST TOTAL SRL**
- **J40/21680/2007, RO22767544**
- **str. Harsova, nr.53, scetor 3, Bucuresti**

proprietar

- **SC KUANTUM SRL**
- **17531422 J52/239/2005**
- **Str. Soarelui nr 7A, mun. Giurgiu**

proiectant general

- **SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL**
- **J40/6590/2003 , RO15442680**
- **str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti**
Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR

certificat de urbanism

- **124/23.03.2016**

numar proiect

- **996/2016**

data elaborarii

- **martie 2015**

1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde , atit optiunilor proprietarilor privind utilizarea eficienta a terenului aflat in proprietate cit si preocuparii Primariei Giurgiu pentru ordonarea si modernizarea tesutului si aspectului urban din cadrul municipiului.

Investitorul, Imo Invest Total SRL doreste ca pe terenul aflat in proprietatea SC Kwantum SRL sa edifice doua zone comerciale,fapt pentru care s-a eliberat de catre Primaria Municipiului Giurgiu certificatul de urbanism nr.124/23.03.2016; in cadrul acestui certificat de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca suprafata scontata a fi construita va fi superioara valorii de 1000mp.

In conformitate cu tema de proiectare aprobata de comun acord cu beneficiarul,documentatia prezenta va rezolva urmatoarele aspecte :

- Reglementarea terenului proprietate SC Kwantum SRL (nr.cad 30293) privind insertia unor functiuni de interes public (spatii comerciale)
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul reorganizarii zonale a tramei stradale propusa prin PUG
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011.
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice, si cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar, intocmite de catre ing. Cucu
- Lucrari similare elaborat sau aflate in lucru la **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv cele doua terenuri si implicatiile de trafic adiacent, pentru restul zonei analizate solutiile fiind in faza de propunere ce poate constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in partea centrala a municipiului, adiacent axei sale majore (b-dul Bucuresti) in zona Mihai Viteazul. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 30293, este situat in frontul secund al b-dului Mihai Viteazul cat si al b-dului Bucuresti la nr.57A, si are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

In zona de nord adiacenta terenului s-a intervenit in anii `80, prin desfiintarea unor locuinte vechi si construirea de locuinte colective, astfel incit ea nu prezinta acum un caracter omogen nici din punct de vedere al ocuparii terenurilor, nici din punct de vedere al necesitatilor locuitorilor ce ocupa aceasta zona.

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu, este amplasata departe de orice limita a intravilanului, in noul centru administrativ al orasului cu legaturi directe cu toate zonele rezidentiale, dens construite, noi si vechi ale orasului.

2.1.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati;

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, domeniul public (platforme parcare si prelungirea str.Dudului) si privat (spatii conexe locuirii colective – alei, spatii verzi etc)
- la est – Domeniul privat al Consiliul Judetean Giurgiu si Domeniul Public al Municipiului Giurgiu
- la sud – teren proprietate particulara, Centrul Judetean al Jandarmeriei Giurgiu
- la vest – teren aferent supermarketului Lidl

Terenul insumeaza o suprafata de 11526.53mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

nr pct	X (m)	Y (m)
37	267009,405	577601,501
223	267009,511	577620,818
36	267006,976	577656,424
27	267004,024	577672,584
168	266992,385	577714,923
178	267003,971	577771,387
820	267004,234	577786,86
821	266980,378	577785,457
403	266934,634	577781,55
305	266987,827	577666,948
903	266890,25	577626,363
904	266906,684	577573,023
905	267986,45	577587,857

Limita de studiu cuprinde si terenul adiacent la sud-est (Centrul Jandarmeriei) datorita obiectivului de utilitate publica („Prelungirea Dudului”) stipulat prin PUG, obiectiv ce are incidenta asupra ambelor terenuri.

2.3. Accesibilitate

Accesul in terenul studiat se realizeaza din zona nordica, acolo unde exista inceputul continuarii tronsonului sudic al strazii Dudului, tronson de este propus prin PUG adiacent terenului analizat ca o strapungere catre b-dul CFR. Acest tronson (denumit in continuare „Prelungirea Dudului”) va oferi pobilitatea accesului pe latura de est a amplasamentului o data cu realizarea sa.

De asemenea exista posibilitatea, tot din nord, a accesului din domeniul public de interes local reprezentat de cele doua platforme de parcare situate in spatele blocurile 610 si 611-612.

2.4. Situati juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Kuantum SRL dupa cum rezulta din extrasul de carte funciara anexat si este rezultatul unor dezmembrari succesive.

2.5. Analiza ocuparii terenului

La data proiectarii terenul studiat este fara functiune. Conform contractului de vanzare cumparare terenul este liber de orice constructie, singurele reminiscente in zona fiind fundatiile sau ruinele vechilor cladiri nedemolate in totalitate. Deci POT=0.00% si CUT existent = 0.00.

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 19.50 cu aproximativ 1m deasupra cotei in ax a b-dului Mihai Viteazul.

Geologic regiunea face parte din marea unitate structurala „Platforma Moesica”, fiind alcatuita in suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros. Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, in depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; in interiorul terasei inferioare se identifica o zona depresionara cu cote generale de 18-20m R.M.N. care cuprinde si regiuni mai joase, delimitate de Str. Negru Voda la Est si Str. Caramidarii Noi la Vest cu cote de 15,5 - 17,0m R.M.N. adiacenta zonei studiate Terenul de fundare din zona depresionara este un teren dificil, caracterizat prin prezenta unor depozite coezive moi, puternic compresibile, dispuse peste orizontul aluvionar de nisipuri si pietrisuri. Adancimea maxima de inghet este de 0,80m de la suprafata terenului. Seismicitatea zonei este de gradul VIU, conform Normativului PI00/92, aflandu-sr in zona seismica de calcul D, cu $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,5$ secunde.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată face parte din fosta Unitate Militara (anterior Garnizoana) amplasata in zona nord a orasului vechi; doua momente au intervenit determinant in imaginea actuala a zonei:

- Desfiintarea liniei ferate la inceputul anilor 1980 si trasarea noului bulevard (pe traseul acesteia) Mihai Viteazul
- Desfiintarea Unitatii Militare si restrangerea activitatii Centrului de Jardarni.

Zona inconjuratoare terenului studiat prezinta urmatoarele repere functionale:

- ◆ La sud se desfasoara viitoarea zona administrativa Giurgiu (in stadiu de constructie)
- ◆ La nord-vest se afla supermarketul Interex de interes major municipal, iar la vest, de asemenea cu arie de deservire municipala supermarketul Lidl
- ◆ La nord o parte a ansamblului de locuinte colective Mihai Viteazul – Dudului II

In stadiul actual, desi caracterul functional al zonei (comercial) este in faza de cristalizare (prin aparitia supermarketului Lidl si Supeco), zona nu este structurata urbanistic poate si datorita slabei irigari interioare a zonei din punct de vedere al accesibilitatii

Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu (Zona Piata Garii, Zona Biserica Eroilor-Spitalul Judetean, Zona Caminului de Ucenici/Primaria)

2.7. Echipare edilitara

A Alimentare cu energie termica

Agentul termic este distribuit in zona adiacenta terenului in studiu prin doua ramuri ale retelei de termoficare urbana :

- Una ce vine din zona strazii Garii, pe B-dul Mihai Viteazu, traverseaza incinta autogarii , traverseaza incinta unitatii militare si apoi B-dul Mihai Viteazu in zona ansamblului 6D1 si alimenteaza zona Negru Voda;
- O alta ramura se formeaza din curtea unitatii militare si alimenteaza spitalul si zona de blocuri centru , subtraversind str Bucuresti;

Alimentarea cu energie termica este dirijata prin 4 puncte termice, cuplate cu posturile de transformare astfel :

- PT 15- 5Gcal/h – Ans 335 Gara;
- PT UM - 5Gcal/h - In incinta UM
- PT Spital -5Gcal/h - In incinta spital;
- PT 19 – 2M5Gcal/h- ans 6D1

B Gaze

In prezent municipiul Giurgiu dispune de alimentare cu gaze, realizarea retelei urbane fiind in curs. Conform proiectului o magistrala de distributie gaze naturale trece pe traseul b-dul Mihai Viteazul.

C retele hidroedilitare

C1 Alimentare cu apa

Zona studiată dispune de alimentare cu apa din B-dul CFR o retea de apa cu conducta din OLZn Dn 200mm pe partea dreapta a strazii ce se prelungeste spre nord pe b-dul Mihai Viteazul

C2 Canalizare

C2.1.Canalizare menajera

Zona este deservita de colectoare majore de canalizare menajera astfel :

- Pe B-dul Mihai Viteazu exista un colector menajer din tuburi de beton cu Dn 600mm, ce deverseaza in statia de pompare Zavoi;

C2.2 Canalizare pluviala

Paralel cu colectoarele de canalizare menajera exista colectoare de canalizare pluviala astfel :

- Pe B-dul Mihai Viteazu exista un colector menajer cu Dn intre 600mm si 1000mm, ce deverseaza in colectorul de 1500mm, in zona spital;

D.Alimentare cu energie electrica

Zona studiata este deservita de cinci posturi TRAFU

- PTrafo 2540 – in ans 335 Gara ;
- PTrafo 2913 – in ans Clopotari ;
- PTrafo Um – in incinta unitatii militare ;
- PTrafo spital – in incinta spital;
- PTrafo nr 2917 – ans locuinte adiacent UM;

Terenul are in vecinatatea sa directa doau posturi trafo: unul, la nord, in spatele blocului 612 iar celalalt in incinta terenului supermarketului Lidl, in zona vistica

E.Telecomunicatii

Exista retea telefonica montata subteran in canalizatie sau cablu de fibra optica .

2.8. Probleme de mediu

In zona PUZ nu se poate vorbi despre o relatie « cadru natural – cadru construit » , cadrul construit neavind personalitate clar definita , iar cadrul natural de origine nativa, zonele verzi existente nefiind puse in valoare.

Prin studiul de specialitate intocmit la PUG au fost evidentiata urmatoarele obiective si implicit au fost propuse zone protejate, terenul studiat nefiind inclus in niciuna din acestea:

- Biserica Eroilor – Spitalul Vechi ;
- Strada Garii- Piata Garii;
- Caminul de Ucenici – actuala Primarie

2.7.1 aer

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, una din locatiile de monitorizare fiind amplasata pe constructia Directiei Generale a Finantelor Publice.

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

2.7.3 sol

Nu exista activitati care sa produca poluarea solului.

Sunt insa probleme privind depozitarea deseurilor .Principalele tipuri de deseuri rezultate pot fi : deseuri stradale si deseuri asimilabile celor menajere de la unitatile comerciale ; acestea insa vor fi colectate in pubele in spatii inchise si igienizate si evacuate periodic la groapa de gunoi a localitatii

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (autobuze, microbuze) care circula pe arterele carosabile in directa legatura cu autogara de calatori.

Principalii factori ce afecteaza calitatea mediului ambiant creiaza urmatoarele grupe de probleme :

1. Probleme legate de lipsa organizarii platformelor gospodaresti de depozitare controlata a deseurilor menajere;
2. Probleme privind insuficienta zonelor verzi

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1 Prevederi ale PUG

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , amplasamentul studiat face parte din zona centrala C1a –zona centrului nou avand urmatoarea reglementare functionale (conform planșa UTR):

- Zona estica a terenului – IS2A – Subzona de comert servicii
- Zona mediana – CC1 – cai de comunicatie carosabile
- Zona vestica – IS8 – Subzona mixta destinata functiunilor administrative si sociale in zona central.

Pe de alta parte adiacent terenului functiunile stipulate prin PUG sunt urmatoarele:

- Zona de sud si vest – IS2
- Zona de est - IS8
- Zona de nord – LI1 – Locuinte colective medii aflate in ansambluri preponderant rezidentiale.

3.1.2.Situatia existenta

Coreland acest reglementari cu situatia existent in situ (stadiul de aplicare al prevederilor PUG), se desprind urmatoarele observatii:

- Conforme cu reglementarile PUG sunt terenurile din vest (supermarket Lidl), sud-est (Centrul Jandarmeriei) si nord (blocurile de locuinte colective 610-612)
- Terenul analizat cat si celelalte terenuri (cel de la est si nord-est cat si cele adiacente la sud si nord vest terenului supermarketului Lidl sunt neconstruite)
- Strapungerea stipulate prin PUG c ear fi trebuit sa ofere accesibilitate terenurilor situate la sud de amplasamentul studiat nu a fost realizata.

Astfel se poate concluziona singurul obiectiv nou aparut (in ultimii 5 ani) in zona este supermarketul Lidl care, impreuna cu supermarketul Supeco (fost “Interex”) creeaza déjà un pol comercial cu raza de deservire municipal, fapt din primul rand situarii central cat si accesibilitatii facile. Pe de alta parte, in zona de est, investitiile de interes public, ca o continuare pe frontal b-dului Bucuresti a centrului nou administrative, nu au fost realizate, desi aceste terenuri, spre deosebire de cel analizat, se afla in domeniul de proprietate al autoritatilor locale (Primaria Giurgiu sau Consiliul Judetean Giurgiu).

3.1.3.Disfunctionalitati – prioritati

In paralel au fost evidentiata o serie de disfunctionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme (carosabil, fond-construit-ocuparea terenurilor, echiparea edilitara, spatii verzi, probleme de mediu, zone protejate) aceste disfunctionalitati si prioritatile de interventie astfel :

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor
1.2 Trasee carosabile proiectate prin reglementare dar executate doar intr-o foarte mica masura;Inexistenta unor trasee carosabile care sa deserveasca terenul fostei UM in concordanta cu functionalitatea propusa a zonei	1.2.Realizarea traseelor carosabile prevazute prin PUG municipiului Giurgiu; cu incidenta asupra terenului studiat realizarea adiacenta a strapungerii Dudului

2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat din mutarea um si cedarea terenului acesteia catre primarie si de aici catre investitori privati	2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda dotari cu acces public care sa se inscrie in caracterul functional existent al zonei
3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare	3.1 Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la retea urbana de gaze naturale
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1 Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata; includerea in procesul de reabilitare a strazilor si realizarea acestor spatii verzi si aliniamente cf. prospectelor
5.2 Poluare fonica pe arterele principale	
5.3 Existenta unor zone de depozitare ad-hoc a deseurilor menajere	5.3 Organizarea de platforme de depozitare a deseurilor menajere in cadrul ansamblurilor de locuit

3.1.4. Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiu se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni comerciale si de servicii (lotul 1) si de alimentatie publica si comert (lotul 3) in cadrul subzonelor functionale reglementate prin PUG, fapt certificat si de avizul de oportunitate nr. 27751/08.08.2016 emis de Primaria Municipiului Giurgiu pentru prezentul studiu. Astfel **zonificarea functionala reglementata prin PUG nu se schimba**, functiunile scontate fiind admise ca implementare atat in subzona IS2a (dotari-comert servicii) cat si in subzona IS8 (dotari social administrative); se reglementeaza pentru zona mediana ca parte a realizarii obiectivului de utilitate publica “strapungerea Dudului” subzona functionala CC1.

Astfel, terenul este propus pentru dezmembrare in trei loturi: lotul 1- IS2A vest (7053.59mp), lotul 2 – CC1 (219.02mp) median, lotul 3 – IS2A est (4253.74mp).

3.1.5. Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

In fapt, din punct de vedere functional, prezentul PUZ nu face decat sa detalieze prescriptiile PUG prezente in RLU aferent PUG Giurgiu, prin definirea functiunii de nisa prezente printre utilizarile admise specifice subzonei, cat si de implementare a prevederilor PUG pentru lotul median (drum), caz in care **se considera posibila realizarea investitiei de comert servicii pe terenul analizat CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, reglementari prezentate in capitolul urmatoare:

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Reglementari trama stradala

Concluzii studiu de fundamentare

In prezent circulatia auto in intersectia analizata se desfasoara fara probleme de fluenta;

A fost identificata o posibila problema de siguranta rutiera prin prisma lipsei unei treceri de pietoni pe str. Mihai Viteaza, in contextual in care exista un flux ridicat de pietoni care traverseaza neregular;

Prin realizarea investitiei, chiar si la ora de varf, la nivelul anului 2020, traficul se va desfasura fara probleme de fluenta, existand o rezerva de capacitate de aproximativ 44%;

Primaria Municipiului poate analiza ulterior implementarea unei treceri de pietoni in aceasta intersectie si, eventual, pentru marirea sigurantei, semaforizarea acesteia.

Prospect

Cu incidenta asupra terenului studiat din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu reglementeaza incidenta obiectivului de utilitate publica major zonal – „Prelungirea Dudului” asupra terenului studiat. Astfel lotul 2 este propus pentru includerea in domeniul public in momentul demararii

procedurilor de realizare a strapungerii carosabile, acest lot fiind de fapt intersectia profilului de strada reglementat cu terenul analizat.

Conform plansei de circulatie parte a PUG-ului Giurgiu pentru acest tronson, profilul reglementat este de 12.00m (este vorba de un tronson de irigare locala, aflat in mijlocul unei insule ce rezolva circulatia de tranzit). Conform avizului IPJ Giurgiu, carosabilul a fost stabilit la 7.00m latime (doua benzi de 3.50m).

Prospectul strazii intre fronturi este cel deja realizat, in speta definit de distanta intre blocurile 610 si 611, distanta ce este de aproximativ 21.00m, la un regim de inaltime de maxim P+4.

Accesuri

Se propune a se pastra acest prospect pentru tot tronsonul.

Accesurile principale in teren se vor realiza din Prelungirea Dudului (intr-o prima faza prin intermediul lotului nr.2), iar cele secundare in nord din zona de platforma carosabila posterioara blocurilor: pentru lotul 1 – blocul 610, pentru lotul 3 zona blocurilor 611 si 612.

Ulterior realizarii strapungerii lotul 1 va beneficia de posibilitatea unui al doilea acces principal in zona sudica din aceasta strada.

Totodata, in cadrul fazelor ulterioare de proiectare se va studia posibilitatea conclucrarii fluxurilor de circulatie cu terenurile aferente, in cazul unui continuum functional (caz concret rezolvarea comuna a circulatiei si a legaturilor din zonele dee parcare intre Supermarketul Lidl si scontata Galerie Comerciala NonAlimentara ce urmeaza a se edifica pe lotul 1).

Accesurile vor avea minim 4m, eventualele bariere de acces nu vor stanjeni traficul pe drumurile publice iar aprovizionarea nu va genera trafic greu.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

Regim de inaltime

In concordanta directa cu prospectul existent si profilul propus (pentru a se pastra ca accent de inaltime in desfasurarea strazilor blocurile P+4 situate in intersectie) se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2/parter tehnologic

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici cele trei loturi nou rezultate vor fi reglementate dupa cum urmeaza:

Lotul 1 si 3 – rezervat spatiilor comerciale de tip mall (alimetatie publica, alimentar si non-alimentar) si parcare

zona functionala C1a – zona centrului nou

subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii/ IS8 – dotari socio-administrative

POT maxim – 60%;CUT Maxim – 1.8(pentru P+2)

Spatiu verde – minim 5%

Lotul 2– rezervat realizarii OUP „Prelungirea Dudului” in incadrat in subzona functionala CC1 – cai de comunicatie rutiera.

Retrageri

Din punct de vedere al retragerilor, pentru lotul 1 si 3 se reglementeaza urmatorul constructibil:

Retragere fata de aliniament : 4.50m (pentru pastrarea prospectului existent)

Retragere posterioara 5.00m

Retragere laterala 5.00m,

Retragere 15m fata de fatada locuintelor colective din nord (cf. OG119/2014 art. 5 alin (1)

In baza acestor retrageri reglementate a fost elaborat sutdiul de insorire, studiu ce a ilustrat faptul ca orice amplasare a constructiilor nou propuse, in gabaritul reglementat (constructibil, inaltime maxima) nu influenteaza gradul de insorire al incaperilor de locuit din blocurile de locuinte colective front sudic al b-dului Mihai Viteazul. (conform OG 119/2014, art.3, alin 1 „(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate” - articol care reglementeaza constructia de locuinte); mai mult chiar, solutia propusa nu afecteaza determinant, in datele de referinta (21 decembrie) nici spatiile tampon aferente locuirii (spatiile verzi amenajate, platforme, trotuare etc).

Celelalte reglementari sunt precizate in volumul II, (RLU) in concordanta cu articolele in cauza din RLU aferent PUG Giurgiu.

4.4. Bilant teritorial

Prin prezentul PUZ se mentine propunerea PUG privind functiunea dominanta a zonei (zona de comert servicii), cu urmatorul bilant functional pentru terenul cu nr. Cad. 30293:

	existent		propus	
	S(mp)	%	S (mp)	%
Fara functiune	11526	100.00	0	0.00
Cai de comunicatie	0	0.00	219	1.90
Comert-servicii, alimentatie publica	0	0.00	11307	98.10
TOTAL	11526	100.00	11526	100.00

Conform propunerii orientative prezentate in plansa 6, propunere ce va suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare dar in limita reglementarilor urbanistice stipulate in prezenta documentatie, se realiza urmatorul bilant al ocuparii terenului:

	LOT 1		LOT 2		LOT 3		TEREN REGLEMENT	
	s(MP)	%	s(MP)	%	s(MP)	%		
CONSTRUIT	2540	36	0	0	1122	26	3662	21
CAROSABIL	3186	45	185	84	1477	35	4848	55
PIETONAL	786	11	34	16	844	20	1664	16
SPATII VERZI	542	8	0	0	810	19	1352	9
TOTAL	7054	100	219	100	4253	100	11526	100
parcari	min proiectat		min		proiectat			
	102	115			45	57		

Indicatorii fizici de mai sus sunt orientativi ei vor suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare in cadrul limitelor impuse de reglementarile urbanistice aferente prezentului PUZ, prezentate in plansa 3.
"Reglementari Urbanistice"

4.5.Echipare edilitara: *Retelele edilitare si constructiile aferente existente in zona se mentin ele avind capacitatea de a prelua si noile obiective*

A)Alimentare cu agent termic – nu se prevede racordarea obiectivului la retea urbana de termoficare; pentru amplasament a fost obtinut avizul nr. 552/16.06.2016

B)Alimentare cu gaze naturale

In viitor se preconizeaza alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor ,conform cu proiectul elaborat de S.C. INDUSTRIAL GAZ PROIECT S.R.L.BUCURESTI. La aceasta faza a fost obtinut avizul favorabil gaze naturale nr. 849/03.06.2016 emis Wirom Gas SA

C)Retele hidroidilitare (aviz favorabil 8581/25.07.2016)

C1.Alimentare cu apa

Avind in vedere ca zona dispune de retele de alimentare cu apa pe strazile principale existente,ce au capacitate, prin prezenta documentatie se propune extinderea acestei retele si pe strazile noi, cu conducte din polipropilena de inalta densitate cu diametre cuprinse intre Dn 110-50mm.

Racordul pentru terenurile analizate se va face din B-dul Mihai Viteazu

C2 Canalizarea apelor uzate

Retelele existente de canalizare pot prelua si noile obiective tot din zona b-dullui Mihai Viteazul (atat pentru canalizarea pluviala cat si pentru cea menajera)

D Alimentare cu energie electrica

Zona dispune de retele de joasa tensiune si nu prezinta disfunctionalitati in functionare conform avizului de amplasament Enel 160202310/02.06.2016.

Prin prezenta documentatie se propune extinderea acestei retele pe toate caile de acces care vor fi create. Se propune de asemenea si un iluminat stradal si a zonei de parc ce urmeaza a fi amenajata.

E.Telecomunicatii - aviz Telekom 100/05/03/01/B/GR/530/129 din 31.05.2016

Dat fiind faptul ca indicele de telefonizare al zonei este scazut se propune realizarea unei retele de telefonie in canalizatie subterana pe principalele artere de circulatie, la care vor fi conectati toti consumatorii noi din zona.

4.6 Tipuri de proprietate

in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica – domeniu public

Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studiata : b-dul Mihai Viteazu ; str. Dudului, alei interioare in cartiere de locuinte existente

Proprietate privata – domeniu privat

- ◆ Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –
- ◆ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente la sud, cat si prin terenurile aferente direct blocurilor de locuinte din nord

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Urmare analizei din prezentul proiect se stabileste urmatoarea circulatie a terenurilor:

- Terenuri apartinand persoanelor fizice/juridice ce urmeaza a fi trecute in domeniul public: S=219.02 MP, pentru realizarea OUP “Prelungirea Dudului”
- Terenuri apartinand autoritatilor locale ce urmeaza a fi trecute in domeniul public – pentru regularizarea traseului existente intre blocurile 610 si 611 a aceluasi OUP

Din punct de vedere al regimului tehnic terenurile (lotul 2 si 3) isi pastreaza categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

4.8.Protectia mediului si sanatatea populatiei

Propunerea este conforma cu reglementarile specifice domeniile in vigoare, conform avizului de mediu nr.4050/31.08.2016 emis de Agentia de Protectie a Mediului Giurgiu si Aviz Directia Sanatate Publica – notificare nr.410/31.05.2016 emis de DSP Giurgiu. Prescriptii specifice sunt prezentate in volumul II “Regulament Local de Urbanism”

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona centrala a municipiului, detaliind aceste zone reglementate cu dotari de interes public.

5.2. Prioritati de interventie

Pentru punerea in practica a remodelarii functionale solicitate de beneficiari se fac urmatoarele propuneri mentionate in ordinea prioritatii :

Etapa nr.1 – maxima prioritate

- Inaintarea spre avizare si apoi spre aprobare la organele competente ;
- Realizarea parcelarii ca urmare a masurilor stipulate in circulatia terenurilor ;

Etapa nr.2 – prioritate mare

- Realizarea strazilor noi (prelungirea Dudului si strada noua a Primariei) concomitant cu echiparea tehnico-edilitara
- Realizarea investitiilor de pe lotul A
- Realizarea investitiilor de pe celelalte loturi

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari. Obiectivele majore de prioritate maxima sunt fezabile avand in vedere existenta factorului privat de decizie

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin includerea in intravilanul localitatii adiacente, schimbarea categoriei de folosinta si realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea loturilor

- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in realizarii investitiei
 - Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
 - Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
 - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - Defineste caracterul zonei – zona de locuinte si dotari de interes public
- Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona*

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM; PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ «Nr. cad. 30293 – Spatii (centre) comerciale» b-sul Mihai Viteazul nr.57A mun.Giurgiu

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

- Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza legislatiei specifice, incluzand in principal HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ordonanta nr. 27 din 27 august 2008. OUG 10/2009, , OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013
 - Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
 - Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996
- Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistica.

1.2.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. in cauza, teren situat in intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu identificat prin:

- numar cadastral 30293; categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- adresa postala – b-dul Mihai Viteazul nr.57A
- carte funciara - CF 30293
- vecinatati:
 - la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, domeniul public (platforme parcare si prelungirea str.Dudului) si privat (spatii conexe locuirii colective – alei, spatii verzi etc)
 - la est – Domeniul privat al Consiliul Judetean Giurgiu si Domeniul Public al Municipiului Giurgiu
 - la sud – teren proprietate particulara, Centrul Judetean al Jandarmeriei Giurgiu
 - la vest – teren aferent supermarketului Lidl
- suprafata - 11526.53mp
- coordonatele punctelor de contur:

Terenul insumeaza o suprafata de 11526.53mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

nr pct	X (m)	Y (m)
37	267009,405	577601,501
223	267009,511	577620,818

36	267006,976	577656,424
27	267004,024	577672,584
168	266992,385	577714,923
178	267003,971	577771,387
820	267004,234	577786,86
821	266980,378	577785,457
403	266934,634	577781,55
305	266987,827	577666,948
903	266890,25	577626,363
904	266906,684	577573,023
905	267986,45	577587,857

Conform propunerii PUZ din considerente functionale si de realizare a OUP zonale ternul a fost propus pentru dezmembrare astfel:

- lotul 1- IS2A vest (7053.59mp) – parte a C1a
- lotul 2 – CC1 (219.02mp) median
- lotul 3 – IS8 est (4253.74mp) – parte a C1a

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1 Prevederile acestui regulament au tinut cont de regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu si de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, **detaliind si precizand reglementarile cadru prevazute in acesta**

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera trei subzona functionale incadrate in unitatile de referinta adiacente, in deplina legatura cu propunerea de dezmembrare inaintata prin PUZ:

LOTUL 1: IS2A – DOTARI COMERT SERVICII – spatii comerciale si servicii

LOTUL 2 :CC1 – CAI DE COMUNICATIE RUTIERE

LOTUL 3 :IS2A – DOTARI SOCIO-ADMINISTRATIVE – alimentatie publica si comert

Prin amplasare cele trei subzone sunt incluse in C1a – zona centrului nou, respectand si prevedile specifice.

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

Art.1. – utilizari admise

Art.2. – utilizari admise cu conditionari

Art.3. – utilizari interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor :

Art.4. – caracteristici ale parcelelor

Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art.8. – circulatii si accese

Art.9. – stationarea autovehiculelor

Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art.11. – aspectul exterior al cladirilor

Art.12. – conditii de echipare edilitara

Art.13. – spatii libere si spatii plantate

Art.14. – imprejmui

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art. 15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

Art. 16.– coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au fost subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ.

IS 2A - SUBZONA DE COMERT, SERVICII

Se aplica la LOTUL 1

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.
- In cazul constructiilor situate in subzonele **C1B** si **C2** se aplica restrictiile de zona protejata mentionate la capitolele respective
- In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de situata intre 500 si 1000 mp, detalierea reglementarilor este necesar a se face prin PUD;
- **In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ care va include si un studiu de circulatie.**
- prevederile prezentului capitol completeaza reglementarile, cuprinse la categoriile: **C1A, C1B, C2** si **C3**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire**
- **sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;**
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- **restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;**
- **parcaje la sol si multietajate;**
- **spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;**
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- **spatii plantate**
- activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective
- pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate

- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zona I2 sau pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult (raza marcata pe plansa de reglementari urbanistice), spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona protejata C2
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- în cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp (**suprafete de ~7000mp – pentru lotul 1 si 4000mp – pentru lotul 3**), cu un front la strada de minim 30.00 metri (**front de aprox 90m la Prelungirea Dudului pentru lotul 1 si de aprox 60m la aliniamentul nordic pentru lotul 3**) pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), si de minim 15.00 metri în cazul constructiilor cuplate la un calcan.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; **RETRAGEREA PROPUSA FATA DE ALINIAMENT – 4.50M - ESTE DATA DE PROSPECTUL PREEXISTENT AL STRAZII NOU PROPUSE**; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri se;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I si a II-a si de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; în cazul în care cladirile de pe parcelele adiacente

prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel putin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult);

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri ; **RETRAGEREA GENERALA PROPU SA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M** retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din înaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri; **RETRAGEREA GENERALA PROPU SA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M**
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona centrala si zona rezidentiala, o functiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale între ele si anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încaperilor; **SE APLICA ZONEI NORDESTICE A LOTULUI 1**
- se retrage constructibilul cu 15m fata de ferestrele blocurilor cf. art.5 alin 1 OG 119/14

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este înaltimea la cornisa a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumătate din înaltimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4.00 metri – **functiuni comerciale, cazul de fata**

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, în mod direct, dintr-o circulatie publica; **(zona de acces 18ml in cazul lotului 1 respectiv 19 ml in cazul lotului 3)** pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescriptiilor 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 adiacenta la o distanta de maxim 250 metri; **in etapele ulterioare de proiectare se va studia pobilitatea realizarii parcarilor care sa acopere necesarul pentru cele doua terenuri (lot 1 si lot 3), chiar si de preluare a suplimentului necesar de parcare de la un lot la altul, prin cooperare**
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca în suprafete dimensionate si dispuse astfel încat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Prevederi specifice – parcaje

Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai in cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai in afara circulatiilor publice.

Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face in incinta proprie.

In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar.

Utilizarea parcajelor publice se are in vedere de regula in zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariatii. Pentru locatari si salariatii solutionarea parcajelor se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariatii si locatari sa se inglobeze in constructia principala sau in cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila pentru cazurile in care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienti.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizati pentru spatii verzi plantate cu plantatii inalte.

Se recomanda amenajarea de parcare pentru biciclete in zona centrala, in zonele cu concentrare de locuri de munca si in zonele de agrement.

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU

3. - Constructii comerciale

a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;

- un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.

b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.

c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

13. - Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea strazii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înălțimea maxima admisa (metri)	Numar niveluri conventionale (3.0metri)	Numar niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fatadei la cladirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13*	P+4**	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***
13,01 - 60,00	15	P+4 (la înalțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

* - REGLEMENTAT 10M (pentru punerea in valoare a accentului existent in desfsurarea strazii – blocurile de locuinte P+4 din nord) – se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

** - REGLEMENTAT MAX P+2; SE RECOMANDA REGIMUL DE ÎNALTIME PARTER TEHNOLOGIC SPECIFIC FUNCTIUNII CU ETAJ PARTIAL INGLOBAT IN VOLUM – se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

*** - REGLEMENTARE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***

- în intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma înca alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordarii între strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înalțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are mai mult de 2 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face în trepte.
- daca înalțimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de înalțime al cladirii fata de distanta între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai întoarcerile si racordarile de înalțime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale
- In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale
- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);

- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticala la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelilor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- este nerecomandata dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice
- se recomanda evitarea dispunerii supraterane a rețelilor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) si stabilirea unui program de trecere a rețelilor ezistente in subteran;
- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de rețelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim valorile prevazute pentru subzona C1A: **PENTRU DOTARILE COMERCIALE PROCENTUL MINIM NU ESTE REGLEMENTAT – se vor respecta prescriptiile privind spatiul verde si vegetatia inalta aferenta parcarilor la sol; se reglementeaza un minim de 5% spatiu verde.**
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- plantarea de vegetatie inalta in piata Unirii (vecinatate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere in valoare a monumentului
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Revederi specifice aferente C 1A - ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORASULUI, INCLUZAND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTARI DE SERVIRE MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, PRECUM SI LOCUINTE CU REGIM MARE DE INALTIME

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim:
 - 5% pentru constructii administrative si de birouri
 - 10% pentru constructii culturale si de cult
 - 20% pentru constructii de sanatate; pentru spitale suprafata se majoreaza astfel incat sa se asigure plantatii de aliniament perimetrare si parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
 - 20% pentru hoteluri
 - 25% pentru locuinte
 - 25% pentru invatamant

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea înaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu
- Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **Insertii in subzona centrala C1A: POT maxim = 60 %.**
- Insertii in subzona centrala C1B: POT maxim = 40 %.
- Insertii in subzona centrala C2: POT maxim = 50 %.
- Insertii in subzona centrala C3: POT maxim = 50 %.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele fara a depasi procentul de mai sus

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

- **Insertii in subzona centrala C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren. – RELATIV LA REGIMUL DE INALTIME SE RECOMANDA UN CUT DE MAX DE 1.8**
- Insertii in subzona centrala C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- Insertii in subzona centrala C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in subzona centrala C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren *dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta*

CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE
SE APLICA INTOCMAI LA LOTUL 2 (FARA PREVEDERI MODIFICATOARE)

Include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:
- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, imbarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- Spatii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariatii si pentru calatori

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta in Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a

drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;

- depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie;
- Latimea benzilor de circulatie rutiera vor fi cele prevazute in reglementarile de specialitate.
- Latimea trotuarelor va fi de minim 1,50 m in zonele exclusiv rezidentiale si minim 2,50 m in zonele comerciale si de dotari. La aceste latimi se adauga fasiile plantate de minim 1,0 m si pistele de biciclisti de minim 1,0 m pentru un sens de mers.
- Amplasarea de piste de biciclisti se va face treptat pe toate strazile avand mai mult de doua benzi de circulatie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;
- Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:
 - modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
 - modernizarea intersectiilor;
 - realizarea pasajelor supra si subterane;
 - realizarea spatiilor de parcare;

indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice constructii sau amenajari cu caracter definitiv – altele decat cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- conform studiilor de specialitate –

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform reglementarilor din UTR adiacent –

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform reglementarilor din UTR adiacent –

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- conform reglementarilor din UTR adiacent –

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spatiului circulatiei publice;
- de-a lungul arterelor din zone cu flux important de vizitatori se admite amplasarea de benzi suplimentare pentru parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea cladirilor în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici înaltimea maxima admisa în unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate
- în limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii orasului
- de-a lungul strazilor este necesara amplasarea de spatii verzi de aliniament; latimea minima a acestora va fi de 1,50 m. Amplasarea arborilor pe spatiile verzi se face numai daca distanta de la axul trunchiului pana la limita carosabilului este de minim 1,50 m iar distanta de la axul trunchiului si aliniamentul constructiilor este de minim 4,0 m. Aceste distante se pot majora, functie de gabaritul arborilor.
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata încat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp si tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltimi de maxim 2.00 metri, vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înaltime, între cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi la aliniament pentru a nu permite stationarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 7,5 mc/mp

IS 8 - SUBZONA MIXTA DESTINATA DOTARILOR ADMINISTRATIVE SI SOCIALE, IN ZONA CENTRALA

Se aplica la LOTUL 3

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

▪ zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4-8 niveluri situate in zona centrala a municipiului, pe terenul fostei unitati militare, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de înaltime mai mare se va studia în cadrul PUZ-ului zonei, care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente

▪ **Detalierea reglementarilor subzonei se va face prin PUZ**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel regional si municipal in zona C1
- unitati de invatamant superior – in zona C1
- unitati de invatamant prescolar si scolar
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, birouri;
- **servicii sociale, colective si personale;**
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- hoteluri;
- **restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;**
- parcaje la sol si multietajate;

- **comert cu amanuntul;**
- **spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;**
- **spatii plantate**
- alte utilizari stabilite prin PUZ

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite extinderea si supraetajarea constructiilor existente care au functiuni compatibile, cu conditia incadrarii in reglementarile permise in zona;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- se admit alte functiuni tertiare superioare, media, edituri, agentii, servicii profesionale si personale, recreere si turism

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se stabilesc prin PUZ:
- terenul este definit prin coordonatele punctelor de contur

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se stabilesc prin PUZ:
- **RETRAGEREA PROPUSA FATA DE ALINIAMENT – 4.50M - ESTE DATA DE PROSPECTUL PREEXISTENT AL STRAZII NOU PROPUSE;**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, in regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la comise, dar nu mai puțin de **5.00** metri; retragerile se vor putea reduce pana la $\frac{1}{4}$ din inaltime in baza PUZ-ului care va include desfasurari de fronturi si, studiu de altimetrie;
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumătate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACESTE ARTICOL: 5.00M**
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.00** metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala incaperilor;

- alte reglementari se stabilesc prin PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 6.00 metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înaltimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.00 metri – **functiuni alimentare publica si comert, cazul de fata**

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, în mod direct, dintr-o circulatie publica; **(zona de acces 19 ml in cazul lotului 3)** pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescriptiilor 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 adiacenta la o distanta de maxim 250 metri; **in etapele ulterioare de proiectare se va studia pabilitatea realizarii parcarilor care sa acopere necesarul pentru cele doua terenuri (lot 1 si lot 3), chiar si de preluare a suplimentului necesar de parcare de la un lot la altul, prin cooperare**
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca în suprafete dimensionate si dispuse astfel încat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Prevederi specifice – parcaje

Autorizarea executarii constructiilor si extinderilor la constructii existente se va putea face numai in cazul asigurarii prin proiect a parcajelor aferente functiunii, numai in afara circulatiilor publice.

Amplasarea parcajelor cu spatiile de manevra aferente se va face in incinta proprie.

In cazul existentei unor parcaje publice sau de uz public amenajate in raza de 250 m de amplasament este posibila, prin exceptie, acoperirea partiala a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numarul de locuri de parcare pe care il poate aloca utilizatorului si intervalul orar.

Utilizarea parcajelor publice se are in vedere de regula in zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate in considerare numai pentru vizitatori sau clienti, nu si pentru locatari sau salariatii. Pentru locatari si salariatii solutionarea parcajelor se va realiza in toate cazurile exclusiv in incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

Pentru utilizarea eficienta a terenului se recomanda ca parcajele pentru salariatii si locatari sa se inglobeze in constructia principala sau in cladiri separate multietajate. Aceeasi recomandare este valabila pentru cazurile in care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienti.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafata unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizati pentru spatii verzi plantate cu plantatii inalte.
Se recomanda amenajarea de parcare pentru biciclete in zona centrala, in zonele cu concentrare de locuri de munca si in zonele de agrement.

CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU

3. - Constructii comerciale

a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;
- un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.

b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.

c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

13. - Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea maxima admisibila în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea strazii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	înaltimea maxima admisa (metri)	Numar niveluri conventionale (3.0metri)	Numar niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fatadei la cladirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 1.5m +sp.verzi=12m (categoria III)	13*	P+4**	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***
13,01 - 60,00	15	P+4 (la inaltime mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

* - REGLEMENTAT 10M (pentru punerea in valoare a accentului existent in desfsurarea strazii – blocurile de locuinte P+4 din nord) – se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

** - REGLEMENTAT MAX P+2; SE RECOMANDA REGIMUL DE INALTIME PARTER TEHNOLOGIC SPECIFIC FUNCTIUNII CU ETAJ PARTIAL INGLOBAT IN VOLUM – se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

*** - REGLEMENTARE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***

- în intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma înca alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);

- pentru cladirile foarte inalte se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configuratiei de ansamblu tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie;

- în cazul racordarii între strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are mai mult de 2 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face în trepte.

- daca înaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de înaltime al cladirii fata de distanta între aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 6,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai întoarcerile si racordarile de înaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale
- In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale
- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii si avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticala la reseaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- este nerecomandata dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice
- se recomanda evitarea dispunerii supraterane a retelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) si stabilirea unui program de trecere a retelor ezistente in subteran;
- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim valorile prevazute pentru subzona C1A: **PENTRU DOTARILE COMERCIALE SI DE ALIMENTATIE PUBLICA PROCENTUL MINIM NU ESTE REGLEMENTAT – se vor respecta prescriptiile privind spatiul verde si vegetatia inalta aferenta parcarilor la sol; se reglementeaza un minim de 5% spatiu verde.**
- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m înaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- plantarea de vegetatie inalta in piata Unirii (vecinatate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere in valoare a monumentului
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile învecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m înaltime.;

Revederi specifice aferente C 1A - ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORASULUI, INCLUZAND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTARI DE SERVIRE MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, PRECUM SI LOCUINTE CU REGIM MARE DE INALTIME

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim:

- 5% pentru constructii administrative si de birouri
- 10% pentru constructii culturale si de cult
- 20% pentru constructii de sanatate; pentru spitale suprafata se majoreaza astfel incat sa se asigure plantatii de aliniament perimetrale si parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
- 20% pentru hoteluri
- 25% pentru locuinte
- 25% pentru invatamant

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea înaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu
- Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

- **Insertii in subzona centrala C1A: POT maxim = 60 %.**
- Insertii in subzona centrala C1B: POT maxim = 40 %.
- Insertii in subzona centrala C2: POT maxim = 50 %.
- Insertii in subzona centrala C3: POT maxim = 50 %.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele fara a depasi procentul de mai sus

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

- **Insertii in subzona centrala C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren. – RELATIV LA REGIMUL DE INALTIME SE RECOMANDA UN CUT DE MAX DE 1.8**
- Insertii in subzona centrala C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- Insertii in subzona centrala C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in subzona centrala C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren *dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta*

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
.dr.arh. Dragos Alexandru Negulescu