

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CETATEA GIURGIU, ANSAMBLU DE MONUMENTE
MUNICIPIUL GIURGIU**

Beneficiar:
MUNICIPIUL GIURGIU

Executant:
S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.
Administrator: arh. Andrei JELESCU
Sef proiect: arh. Andrei JELESCU

Denumirea fazei:
ETAPA 2. ÎNTOCMIREA P.U.Z. PRELIMINAR

Denumirea studiului:
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Data: Iunie 2019

Autori:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:
arh. Andrei JELESCU (sef proiect)
arh. urb. Ana PETRESCU
urb. Monica PĂTRĂȘCOIU



QUATTRO DESIGN
ARHITECTI ȘI URBANIȘTI ASOCIAȚI

DIONISIE LUPU NR. 50, AP. 9
010458 BUCUREȘTI, SECT. 1
TEL/FAX: (4021) 315.15.70
OFFICE@QUATTROD.RO

J40/7652/12.05.2004
C.U.I.: RO 16413534

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CETATEA GIURGIU, ANSAMBLU DE MONUMENTE
MUNICIPIUL GIURGIU**

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

arh. Andrei JELESCU (șef proiect)

urb. Ana PETRESCU

urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

PLAN URBANISTIC ZONAL CETATEA GIURGIU, ANSAMBLU DE MONUMENTE MUNICIPIUL GIURGIU

Denumirea fazei:

Faza II.1. Propuneri preliminare de reglementări urbanistice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cuprins:

1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul R.L.U.
- 1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.
- 1.3. Domeniul de aplicare a R.L.U.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
- 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 3.1. Zone și subzone funcționale

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE DIN TERITORIUL P.U.Z.

- 4.1. C – Zona de tip central cu funcțiuni complexe de importanță locală
- 4.2. IS – Zona de instituții publice și servicii publice de interes general
- 4.3. M – Zona cu funcțiuni mixte
- 4.4. GC – Zona pentru gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară
- 4.5. V – Zona spațiilor plantate publice
- 4.6. I – Zona unităților industriale și de depozitare
- 4.7. S - Zonă cu destinație specială

5. ANEXE

- 5.1. Definiții și termeni utilizați în R.L.U. al P.U.Z.
- 5.2. Condiții de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților
- 5.3. Reguli privind amenajarea plantațiilor din cadrul parcajelor

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat prin documentația de urbanism *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente*, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu.

R.L.U. însoțește *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente*, Municipiul Giurgiu și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. aferent *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările din P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente*.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau reglementările cuprinse în următoarele documentații de urbanism:

- P.U.G. Municipiul Giurgiu și RLU aferent acestuia, elaborator: Mina-M-COM SRL (șef proiect: arh. Valer Crișan), aprobat HCLMG nr. 37/2011
- PUZ – Zona Canal Cama, beneficiar: Municipiul Giurgiu, elaborator: SC TOO Architects SRL (șef proiect arh. Tiberiu Florescu), aprobat HCLMG nr. 424/26.10.2017
- PUZ Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canal Sf. Gheorghe, Municipiul Giurgiu, beneficiar: Municipiul Giurgiu, elaborator: 837 Urban Action (șef proiect arh. Dragoș Alexandru Negulescu), aprobat HCLMG nr. 73/29.03.2012
- PUZ Zona Centrală cu traseu reprezentativ: Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare, Str. Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului, Str. Canalului și Str. Parcului, beneficiar: Municipiul Giurgiu, elaborator: SC URBE Proiect SRL (șef proiect: arh. Tiberiu Florescu), aprobat HCLMG nr. 90/09.03.2016

Pentru perimetrul imobilului aferent Cetății Giurgiu (parțial), a fost realizat Studiul de Fezabilitate "Valorificarea Cetății Giurgiu și integrarea acesteia într-un circuit turistic", beneficiar: Municipiul Giurgiu, elaborator: SC Iona C Arte și Meserii SRL (șef proiect Mariana Croitoru), 2017.

1.2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare. El intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Giurgiu și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat și completat prin H.G. 490/2011;
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare

R.L.U. ține, de asemenea, cont de toate prevederile legale în vigoare conținute în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului, în primul rând în Constituția României și în Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil, precum și în alte legi, fără legătură directă cu domeniul urbanismului.

1.3. Domeniul de aplicare al R.L.U.

R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întregul teritoriu al *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente*, Municipiul Giurgiu.

Zona reglementată prin prezentul PUZ se suprapune peste următoarele zone funcționale aferente PUG Municipiul Giurgiu, aprobat 2011:

V2 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri,

V6 – Zone de agrement cu concentrare de regula în vecinătatea apei,

V7 – Situri arheologice,

IS2A - Subzona de comerț, servicii,

IS3 – Subzona de cult

S – Zona cu destinație specială,

LM1 – Subzona locuințe individuale cu maxim p+1 niveluri în zone protejate,

I3 – Subzona de producție și depozitare compatibile cu funcțiuni protejate adiacente

Zona reglementată prin prezentul PUZ se suprapune peste următoarele zone funcționale aferente PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017:

V6 - Zone de agrement în vecinătatea apei

V7 – Zona cu patrimoniu arheologic reperat

IS2A – Subzonă mixtă de comerț/ servicii/ loisir

Zona reglementată prin prezentul PUZ se suprapune peste următoarele zone funcționale aferente [PUZ Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canal Sf. Gheorghe, Municipiul Giurgiu](#), aprobat 2012:

R.L.U. - Versiune preliminară, iunie 2019

Corelarea definitivă a prezentului R.L.U. cu partea desenată se va realiza odată cu introducerea modificărilor ce rezultă din procesul de avizare și de consultare a populației.

I3 – IS2A – CC3' – Activități specific portuare, industriale și de depozitare, comerț și servicii

I1- Subzonă producție și depozitare

IS2A – Subzonă de comerț și servicii

CC3' – Zonă mixtă destinată transporturilor navale și serviciilor conexe

CC1 – Zonă transporturi rutiere

CC2iex – Zonă transporturi feroviare: căi ferate industriale existente.

Zona reglementată prin prezentul PUZ se suprapune peste următoarele zone funcționale aferente PUZ Zona Centrală cu traseu reprezentativ: Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare, Str. Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului, Str. Canalului și Str. Parcului, aprobat 2016:

IS0 - Subzona mixtă (echipamente publice / comerț și servicii / învățământ / cultura / sanatate)

IS2A1- Subzona de comerț, servicii și locuire, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orasului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;

LM 1 - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone protejate

V2 - Spații verzi tip parcuri și scuaruri

Teritoriul *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* este cel figurat în *Planșa nr. 2.1. – Situația existentă și disfuncționalități*.

Zonificarea funcțională a teritoriului *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* este stabilită în funcție de categoriile activităților umane desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie obținut.

R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă și subzonă funcțională din cadrul zonei reglementate aferente *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente*. Ele sunt detaliate în cadrul Cap. 4, *Prevederi privind zonele funcționale din intravilan*, din prezentul R.L.U.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Pe teritoriul studiat, aferent *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente*, este permisă autorizarea construirii, conform *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) **Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru de clasare în L.M.I.**
 - a. Imobilele clasate și cele propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice prin *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, elaborat de CCPEC București SRL (șef proiect arh. Ștefan Bălci), avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Canal Cama, aprobat 2017 și preluate prin prezentul P.U.Z, sunt cele marcate în *Planșa 3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.
 - b. Prevederile specifice monumentelor clasate se aplică în mod corespunzător și oricărui imobil pentru care s-ar declanșa ulterior o procedură de clasare, până în momentul clasării acestuia sau, după caz, respingerii documentației de clasare.
 - c. Se interzice desființarea (totală sau parțială) a clădirilor din imobilele înscrise în L.M.I. sau aflate în procedură de clasare. Prin excepție, pot fi desființate (total sau parțial) clădirile sau părțile de clădire din aceste imobile pentru care se elaborează, ulterior prezentului PUZ, un Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat în condițiile legii și ale prezentului R.L.U., prin care se stabilește o valoare culturală complexă mică sau nulă.
 - d. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilele monumentele istorice trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.
 - e. Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse la monumentele istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice se face doar având la bază următoarele piese, obligatorii:
 1. Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor (al imobilului / contextului urban în care este amplasat), elaborat în acest scop, întocmit și asumat, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice, studii / analize, urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, urbanism istoric, arheologie* (dacă este cazul);
 2. Expertiza tehnică a imobilului, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitatea *structuri portante istorice*;
 3. Documentație tehnică pentru autorizarea construirii / desființării, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru *proiectare intervenții monumente istorice* și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse;
 - f. Pentru intervențiile propuse în zonele de protecție ale monumentelor istorice, la imobile care nu sunt monumente istorice documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.

- g. De regulă, proiectele de intervenții asupra monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice vor avea ca obiect *consolidare, conservare, renovare, restaurare*. Orice alt tip de intervenție va trebui temeinic justificată și argumentată printr-un Studiu istoric de fundamentare, elaborat ulterior prezentului PUZ, în conformitate cu prevederile legislative.
- h. De regulă, proiectele de intervenții asupra monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice nu vor cuprinde intervenții care să modifice volumetria, fațadele și forma învelitorilor. Orice alt tip de intervenție va trebui temeinic justificată și argumentată printr-un Studiu istoric de fundamentare, elaborat ulterior prezentului PUZ, în conformitate cu prevederile legislative..
- i. În cazul monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în LMI unitățile de contorizare furnizare apă, energie electrică, gaze naturale, puncte de transformare electrice se vor amplasa îngropat.
- j. În cazul monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice, amplasarea de echipamente și instalații standardizate (părți de instalații de climatizare / unități exterioare de aer condiționat) se vor amplasa pe fațadele secundare, fără a fi vizibile în mod direct din domeniul public.
- k. În cazul amplasării de construcții aflate în zona de vizibilitate directă a monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice, este necesară realizarea unui studiu de vizibilitate din care să reiasă modul în care monumentele istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în LMI, sunt percepute, în raport cu noile intervenții arhitecturale.
- l. În imobilele clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice se interzice amplasarea de construcții / instalații cu înălțime mai mare decât înălțimea maximă la coamă a obiectivului protejat; dacă obiectivul protejat este edificiu de cult, maximul înălțimii se consideră înălțimea la cornișă.
- m. Documentațiile de urbanism ulterioare prezentei documentații de urbanism, care includ teritorii care sunt incluse (total sau parțial) în zone de protecție a monumentelor istorice vor fi întocmite și asumate, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice - urbanism, studii / analize - urbanism istoric* și vor conține și studii istorice de fundamentare, și (dacă este cazul) studii / rapoarte de diagnostic arheologic.
- n. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. (în categoriile „monument” și „ansamblu”) este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei Municipiului Giurgiu. Autorizarea construirii se va face după următorul flux:
1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U., însoțit de Obligația de folosință a monumentului istoric emisă de Direcției pentru Cultură a Județului Giurgiu (D.J.C. TL), care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pe parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) cel puțin următoarele avize favorabile:
 - (i) Avizul M.C. (Comisia Națională a Monumentelor Istorice - CNMI) pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se

eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor; avizul M.C. va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

- (ii) Avizul D.J.C. Giurgiu (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B, precum și pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (cf. Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor; avizul D.J.C. Giurgiu va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la alin. 2. de mai sus.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la alin. 2 de mai sus.
- o. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele clasate în L.M.I. se face conform aceluiași fluxului administrativ.
- (3) Orice lucrare de construire asupra unei construcții din interiorul zonei reglementate prin *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* și situată în interiorul Zonei Construite Protejate - Centrul Istoric, stabilită prin PUG Municipiul Giurgiu, în vigoare, se va face cu avizul D.J.C. Giurgiu, până la elaborarea PUZ ZCP Centrul Istoric Municipiul Giurgiu.
- (4) Orice lucrare de construire asupra unei construcții situată în raza de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul M.C.-C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A) sau M.C. – D.J.C. Giurgiu (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B).
- (5) **Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic**
- a. Prevederi speciale pentru siturile arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică A (Cetatea Giurgiu și imobilul aferent acesteia, cod LMI: GR-I-s-A-14756) (imobil delimitat cf. *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, elaborat de CCPEC București SRL, șef proiect arh. Ștefan Bălci, avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Canal Cama, aprobat 2017), precum și pentru monumentul istoric *Fragment din zidul cetății turcești – Tabia* (cod LMI: GR-II-m-A-14880):
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu (bazat pe concluziile cercetării arheologice preventive, în condițiile legii);
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - sunt admise următoarele categorii de construcții și amenajări: amenajări de semnalizare și punere în valoare a vestigiilor arheologice - inclusiv împrejmui, lucrări de conservare / restaurare, amenajări muzeale și servicii asociate acestora, monumente de for public;
 - sunt, de asemenea, permise lucrările de întreținere și amenajări peisagistice specifice parcurilor publice, lucrările aferente cercetării arheologice, precum și intervențiile prilejuite de situații de urgență sau siguranță națională, în condițiile legilor speciale;
 - este permisă, amenajarea în interiorul imobilului Cetății Giurgiu, a unei

subzone funcționale (C1) în care sunt amplasate clădiri cu regim mic de înălțime care adăpostesc centru de informare, unitate de alimentație publică, centru expozițional ș.a. în conformitate cu prevederile Cap. 4 al prezentului RLU și cu perimetrul zonei marcat pe Planșa 3.1 *Reglementări urbane – Zonificare funcțională.*

- efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.
- b. Prevederi speciale pentru perimetrul zonei cu potențial arheologic reperat, delimitată cf. *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, elaborat de CCPEC București SRL, șef proiect arh. Ștefan Bâlici, avizat MC nr. 154 / Z /2016),
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul Ministerului Culturii - C.N.M.I (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
 - costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale;
 - efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
- c. Prevederi speciale pentru zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu (delimitată cf. *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, elaborat de CCPEC București SRL, șef proiect arh. Ștefan Bâlici, avizat MC nr. 154 / Z /2016):
- orice autorizație de construire va avea la bază avizul M.C.-C.N.M.I;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;
 - în cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectiva atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă a acestora;
 - în cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, beneficiarul va modifica / completa proiectul, în așa fel încât acestea să nu fie afectate de lucrările propuse;
 - neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrajuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale este interzisă autorizarea construirii în lipsa unor studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (2) Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice, pe baza unor studii de specialitate detaliate.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.
- (4) Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și implicit pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale obiectivelor cu destinație specială este condiționată de obținerea avizului instituțiilor vizate.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor care, conform prevederilor Ordinului nr. 994/2018 *pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014*, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, este condiționată de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică Giurgiu.
- (7) În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor Ordinului nr. 994/2018 *pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014*, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară. Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare (vezi Cap. 5.2.).
- (8) Este interzisă amplasarea de construcții / instalații / amenajări în cadrul distanțelor de siguranță ale infrastructurilor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare (vezi Cap. 5.2.);
- (9) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în cadrul zonelor de siguranță / protecție ale rețelelor edilitare și ale altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației specifice în vigoare (vezi Cap. 5.2.) și este condiționată de obținerea avizului administratorului sau deținătorului rețelei.
- (10) Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.
- (11) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2), se pot amplasa doar instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (12) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- (13) În zona de protecție a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2) pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
- (14) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (cf. OUG 12/1998, art. 30):

- *Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;*
 - *Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;*
 - *Efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;*
 - *Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.*
- (15) În scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice, îmbunătățirii regimului de curgere al apelor și pentru prevenirea poluării resurselor de apă, Conform art. 40 din Legea nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție pentru cursurile de apă; lățimea zonei de protecție este de 5 m în lungul Canalului Cama și de 3m în lungul Canalului Sf. Gheorghe, în lungul zidului de sprijin. (vezi Cap. 5.2.).
- (16) În zona de protecție a cursurilor de apă (cf. Anexa 5.2), este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (17) Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel (Legea nr. 107/1996, Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare, Art. 16).
- (18) Procesul de colectare a deșeurilor va avea în vedere evacuarea deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice și activități economice corespunzător normelor și legislației în vigoare.
- (19) Clădirile cu destinație rezidențială, precum și clădirile destinate activităților economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipienți pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.
- (20) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.
- (21) Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor.
- (22) Toate studiile de specialitate care au ca obiectiv lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor se vor elabora luând în considerare căile de comunicație pe toată lungimea lor și ambele fronturi ale acestora.
- (23) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este condiționată de obținerea avizului administratorului acestora precum și al poliției rutiere

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat, în funcție de specificul parcelei și de prevederile prezentului R.L.U. și ale *Planșei nr. 3.1. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*.
- (2) Distanțele dintre clădiri și limitele laterale și posterioare ale parcelelor și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul RLU și în *Planșa nr. 3.1. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*, În situațiile în care nu sunt prevăzute reglementări specifice în prezentul RLU, se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și din servituțile de vedere, cu respectarea Noului Cod Civil (Legea 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil).
- (3) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. obținut la faza D.T.A.C.
- (4) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., obținut la faza D.T.A.C..
- (5) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, și servituțile de vedere.
- (6) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de noi calcane.
- (7) Este obligatorie amplasarea construcțiilor anexe în spatele clădirilor principale, cu excepția garajelor.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de 3,5m.
- (2) În mod excepțional, doar pentru unele zone dedicate locuirii individuale, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public. Lățimea minimă a drumului de servitute va avea minimum 3,5m.
- (3) Caracteristicile căilor de circulație și acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din *Normele generale de apărare împotriva incendiilor* aprobate cu *Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007*, cu modificările și completările ulterioare.
- (4) Pentru parcelele ce adăpostesc funcțiuni publice nu este permis accesul prin servitute de trecere. Pentru amenajarea acceselor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- (5) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- (6) Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în condițiile prezentului R.L.U., asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă în funcție de necesități (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică).
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (3) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare și industriale.
- (4) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (5) În cazul clădirilor amplasate pe aliniament se recomandă ca scurgerea apelor pluviale să se realizeze prin racordarea în subteran a rețelei de colectare a apelor meteorice la sistemul public de canalizare a apelor.
- (6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construire (realizare / înlocuire / extindere) a rețelelor edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
- (7) La proiectarea și executarea lucrărilor de modernizare și extindere a rețelelor edilitare (cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie termică, telecomunicații) se vor respecta prevederile normativelor și legislației în vigoare (condiții de evacuare, condiții de amplasare, montarea conductelor, distanțe de siguranță):
 - Evacuarea apelor uzate în rețeaua de canalizare se va efectua respectând prevederile H.G. 188/2002 pentru aprobarea Normelor privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare, modificat și completat prin H.G. nr. 352/2005, NTPA 002.
 - La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură și în Normativul NTE007- 2008.
 - La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice.
- (8) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (9) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră. Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.

- (10) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.
- (11) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (12) Se recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea de bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv cu suprafețe mai mari de 1000 mp, pentru a prelua atât vârful precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard – 1846 -2/2007.
- (13) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (14) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii zonei și asigurării securității circulației în zonă.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zonă funcțională la alta, în funcție de destinația parcelei. De regulă, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, cu un raport al dimensiunilor favorabil utilizării caracteristice a fiecărei parcele în parte.
- (2) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire. Densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicatorilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din divizarea unei parcele în mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea și completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- (4) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (cf. Legii nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în cel puțin 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil¹.
- (5) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) sau 3 (trei) parcele în vederea construirii, este permisă numai dacă parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să ilustreze modul de construire, modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonale pe parcele, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele și clădirile învecinate.
- (6) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- (7) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

¹ Extras din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul* cu modificările și completările ulterioare – Secțiunea a-4-a Certificatul de urbanism, Art. 29, alin (2);

R.L.U. - Versiune preliminară, iunie 2019

Corelarea definitivă a prezentului R.L.U. cu partea desenată se va realiza odată cu introducerea modificărilor ce rezultă din procesul de avizare și de consultare a populației.

- (1) Conform legislației în vigoare, este interzisă schimbarea destinației terenurilor încadrate prin *PUZ Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* în categoria spațiilor verzi publice, conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (3) Spațiile verzi din domeniul public al zonei studiate în *PUZ Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* se împart în mai multe categorii:
 - **V1** - Spații verzi de tip parc
 - **V2** - Spații verzi pentru terenuri de sport în aer liber și baze de agrement
 - **V3** - Spații verzi de protecție față de infrastructurile de transport
 - **V4a** - Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor
 - **V4b** - Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor, în zone cu potențial arheologic reperat
 - **V5** - Spații verzi aferente siturilor arheologice
 - **V6** - Spații verzi de agrement și recreere
- (4) Plantarea arborilor va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate. Pentru siguranța clădirilor, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 3,0 m de acestea.
- (5) Pentru arterele carosabile, se va respecta organizarea profilelor transversale (circulații pietonale, plantații de aliniament, circulații carosabile) indicată în *Planșa 3.1. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională*.
- (6) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- (7) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice zonei.
- (8) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (9) Împrejmuirile vor fi tratate în funcție de specificul zonei, atât în ceea ce privește împrejmuirea către domeniul public, cât și împrejmuirea către vecini. De asemenea, ele trebuie să răspundă exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 Zone și subzone funcționale

I. GENERALITĂȚI

Documentația are ca obiect teritoriul amplasat în partea de sud a zonei centrale a Municipiului Giurgiu, cu o suprafață totală de 55,3587ha. Teritoriul studiat include Cetatea Giurgiu, sit arheologic de importanță națională, inclus în Lista Monumentelor Istorice 2015, și zona sa de protecție (parțial), definită prin documentația "Cetatea Giurgiu, delimitarea monumentului și a zonei de protecție", beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, elaborator: CCPEC București SRL, UAUIM (elaboratori: arh. Ștefan Bâlici, arh. Petru Mortu, arh. Kazmer Kovacs, arh. Anamaria Mortu).

Suprafața totală a teritoriului studiat care va fi reglementat prin P.U.Z. este de 55,3587 ha.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul R.L.U. sunt structurate pe zone și subzone funcționale.

II. TIPURI DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

În Planșa 3.1. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională* sunt specificate zonele și subzonele funcționale în teritoriul P.U.Z..

În teritoriul studiat, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

L – ZONĂ DE LOCUIT

LC Subzonă de locuințe individuale și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică

C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

C1 Subzonă de comerț și servicii complementare zonelor de recreere, cu clădiri de înălțime mică (un nivel suprateran)

IS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

IS Subzona de instituții și servicii publice de interes general

M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

M Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț, spații comerciale de dimensiuni mici, activități de agrement și recreere CU EXCEPȚIA LOCUIRII, cu clădiri de înălțime mică

GC – ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE

V1 Spații verzi de tip parc

V2 Spații verzi pentru terenuri de sport în aer liber și baze de agrement

V3 Spații verzi de protecție față de infrastructurile de transport

V4a Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor

V4b Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor, în zone cu potențial arheologic reperat

V5 Spații verzi aferente siturilor arheologice

V6 Spații verzi de agrement și recreere

I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

I1 Unități industriale și de depozitare

R.L.U. - Versiune preliminară, iunie 2019

Corelarea definitivă a prezentului R.L.U. cu partea desenată se va realiza odată cu introducerea modificărilor ce rezultă din procesul de avizare și de consultare a populației.

- 12 Zonă mixtă cu unități industriale, comerciale și de depozitare specifice activităților portuare și servicii de interes general

S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Pentru fiecare zonă și subzonă funcțională regulamentul este structurat astfel:

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Art. 1 Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 2 Utilizări admise

Art. 3 Utilizări admise cu condiționări

Art. 4 Utilizări interzise

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art. 7 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art. 8 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Art. 9 Amplasarea clădirilor față de zonele supuse riscurilor naturale și antropice

Art. 10 Circulații și accese

Art. 11 Staționarea autovehiculelor

Art. 12 Înălțimea maximă a clădirilor

Art. 13 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 14 Echiparea edilitară

Art. 15 Spații libere și spații plantate

Art. 16 Împrejmuiri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 17 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Art. 18 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

4. PREVEDERI PRIVIND ZONELE FUNCȚIONALE

Notă: Se vor avea în vedere inclusiv prevederile Cap. 2 – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.

4.1. L – ZONĂ DE LOCUIT

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde frontul nordic al Bd. 1907, Str. Digului, Aleea Plantelor. Această zonă, aflată în vecinătatea unor obiective de interes public cuprinde, adițional funcțiunii de locuire, o serie de obiective comerciale și servicii de interes public.

Prevederile regulamentare pentru aceste zone își propun să încurajeze construirea în conformitate cu specificul zonelor, potențând calitățile acestora și reducând disfuncționalitățile.

Tipologia locuirii în zona studiată este variată, din punct de vedere al modului de amplasare al clădirilor pe parcele. Locuirea individuală este grupată pe un țesut rezidențial dezvoltat în urma proiectelor de sistematizare din anii 1830 și al intervențiilor ulterioare de dezvoltare urbanistică.

Tipuri de subzone funcționale:

CL Subzonă de locuințe individuale și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică ($\leq P+2, 3N$), H_{max} cornișă=10m.

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în construcții cu regim de înălțime mic.

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea rezidențială – locuire individuală / colectivă.
- Servicii și comerț de interes general

Funcțiuni complementare:

- Servicii și echipamente tehnico –edilitare specifice locuirii.
- Comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren).

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, al prezentului R.L.U.
- (2) Se admite construirea de maxim 2 clădiri principale distincte pe aceeași parcelă.
- (3) Construirea a mai mult de două clădiri principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii, care să illustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal către toate clădirile, precum și relația acestora cu parcelele învecinate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

R.L.U. - Versiune preliminară, iunie 2019

Corelarea definitivă a prezentului R.L.U. cu partea desenată se va realiza odată cu introducerea modificărilor ce rezultă din procesul de avizare și de consultare a populației.

- (1) Locuințe. individuale sau colective mici.
- (2) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (3) Unități comerciale: , structuri de vânzare cu suprafață mică (vezi Anexa 5.1.);
- (4) Structuri de cazare; unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare
- (5) Alimentație publică;
- (6) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)
- (7) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (8) Spații plantate, locuri de joacă pentru copii;
- (9) Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Structuri de vânzare cu suprafață medie (vezi Anexa 5.1.) cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între orele 8.00 și 20.00) și care nu atrag un trafic auto intens.
- (2) Activități de producție și manufactură nepuluantă de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată de maxim 250 mp.
- (3) Activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între orele 8.00 și 20.00), de exemplu: unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare, unități de învățământ (creșe și grădinițe private, after school), cu respectarea legislației în vigoare, , birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, servicii manageriale, tehnice, tehnice, profesionale, sociale etc.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (2) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- (3) Cazinouri
- (4) Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații de carburanți
- (5) Structuri de vânzare cu suprafață mare (vezi Anexa 5.1.) (centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall)
- (6) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată mai mare de 250 mp.
- (7) Spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- (8) Comerț și depozitare materiale de construcții
- (9) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (10) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.*
- (11) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (12) Exclusiv parcaje supraterane sau subterane

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

R.L.U. - Versiune preliminară, iunie 2019

Corelarea definitivă a prezentului R.L.U. cu partea desenată se va realiza odată cu introducerea modificărilor ce rezultă din procesul de avizare și de consultare a populației.

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Se consideră **parcele existente** acele parcele rezultate în urma trecerii în domeniul public al Municipiului Giurgiu a suprafețelor de teren necesare lărgirii arterelor existente.
- (2) În cazul **parcelelor existente**, construcțiile se pot amplasa în regim de construire **izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate sau înșiruite**.
- (3) Se consideră a fi construibile **parcelele existente** care au o suprafață minimă de **150 mp**.
- (4) Deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) a **parcelelor existente** considerate a fi construibile este de **8,0m**.
- (5) În cazul **parcelelor existente** de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,0m**.

- (6) Pentru **parcelele existente** –Suprafața și deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) precum și modul de ocupare al parcelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

| Regimul de construire | Suprafață | Aliniamentul / Deschiderea minimă* |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| Clădiri construite în regim izolat | 250 mp | 12,0m |
| Clădiri construite în regim cuplat | 200 mp | 10,0m |
| Clădiri construite în regim înșiruit | 150 mp | 8,0m |

* Deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil)

- (7) Pentru imobilele ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice (unități de învățământ, unități de sanatate, cultură), suprafața minimă va respecta prevederile RGU și normativelor tehnice în vigoare.
- (8) **Parcelele existente** care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață, conform Art. 5, alin. (3)) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele învecinate.
- (9) **Parcelele existente** care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, referitoare la suprafață, conform art. 5, alin (3) pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (10) Se consideră **parcele noi** acele parcele rezultate în urma operațiunii de divizare sau comasare a parcelor existente (descrise la alin. anterior).
- (11) În cazul **parcelor noi**, construcțiile se pot amplasa în regim de construire **izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate**.
- (12) Se consideră a fi construibile **parcelele noi** care au o suprafață minimă de **250 mp**.
- (13) Deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) a **parcelor noi** considerate a fi construibile este de **12,0m**.
- (14) În cazul **parcelor noi** de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **12,0m**.
- (15) Pentru **parcelele noi** - Suprafața și deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) precum și modul de ocupare al parcelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

| Regimul de construire | Suprafață | Aliniamentul / Deschiderea minimă* |
|------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| Clădiri construite în regim izolat | 500 mp | 15,0m |
| Clădiri construite în regim cuplat | 250 mp | 12,0m |

* Deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil

- (16) Pentru **parcelele noi**, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (17) În cazul imobilelor cu destinație exclusiv de locuire, sunt exceptate de la îndeplinirea condiției de la alin. (4) și (13), parcelele al căror acces carosabil se realizează la extremitatea unei străzi înfundate (fundătură). Lățimea minimă a drumului de servitute va avea minimum **3,5m**.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor noi față de aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza la o distanță de **minim 3,0m, respectiv 5,0m** în conformitate cu Planșa 3.1. Reglementări urbane - Zonificare funcțională.
- (2) În cazul parcelelor pentru care în Planșa 3.1. Reglementări urbane - Zonificare funcțională nu sunt prevăzute retrageri specifice față de aliniament, clădirile noi pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente.
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, retrasă de la aliniament, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul **parcelelor existente**, clădirile principale noi se pot amplasa în regim de construire **izolat, cuplat pe una dintre limitele de proprietate sau înșiruite**.
- (2) În cazul **parcelelor noi**, clădirile principale noi se pot amplasa în regim de construire **izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate**.
- (3) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, **se recomandă** ca noua clădire principală să se amplaseseze în regim de construire **izolat**. În cazul în care, deschiderea parcelei către drumul public nu permite amplasarea clădirii în regim de construire izolat, cf. prevederilor art. 5, se vor realiza un P.U.D. și care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele învecinate și un studiu de însorire.
- (4) Parcele cu **regim de construire izolat** - Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale** va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streșină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (5) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, **se recomandă** ca noua clădire să se amplaseze în regim de construire **cuplat** alipindu-se la calcanul clădirii existente, preluând alinierea acesteia.

- (6) **Parcele cu regim de construire cuplat** - Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale**, cu excepția limitei de proprietate pe care se realizează cuplarea clădirilor noi, va fi de **1/2 din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (7) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, **se recomandă** cuplarea noii clădiri la unul sau două calcane, dacă acest lucru este posibil, cu respectarea art. 17 și art. 18.
- (8) Clădirile principale dispuse în regim **cuplat** sau **înșiruit** vor avea o adâncime față de aliniere (**lungimea calcanului**) care nu va depăși **15,0m**.
- (9) Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile R.L.U. cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate la art. 5. În cazul unor contradicții între aceste prevederi și prevederile prezentului articol, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (10) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei, pentru clădirile principale noi va fi de **1/2 din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (11) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două **clădiri principale** distincte.
- (2) Construirea a mai mult de 2 (două) clădiri principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii, care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal către toate clădirile, precum și relația acestora cu parcelele învecinate.
- (3) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Parcelele având funcțiunea de locuire care au asigurat accesul la drumul public prin servitute de trecere, pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să ilustreze modul de construire și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă.
- (2) Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

- (3) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum **3,5m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (5) În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (6) Dacă există activități ce presupun lucrul cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (7) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (8) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).
- (9) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **10,0m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane **P+2**.
- (2) Pentru clădirile noi, poate fi adăugat suplimentar maxim 1 (unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**, rezultând un regim de înălțime **P+2+3R** Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor, alin(3).
- (3) Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**, rezultând un regim de înălțime **P+2+M**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior, alin (2).
- (4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii.
- (5) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (6) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (7) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minimum **3,0m**. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică.. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 5.1.)
- (8) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (9) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (11) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- (12) În cazul intervențiilor de restaurare / reabilitare a clădirilor monument istoric se vor respecta prevederile Cap. 2.1.
- (13) În cazul intervențiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile Cap. 2.1.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurii, al prezentului R.L.U.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.
- (4) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate cu vegetație
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) În cazul parcelelor cu acces public nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

| Suprafața parcelei | POT | CUT |
|---------------------------|-----|--------------------|
| | | P+2+M (et. retras) |
| St = 150 – 250 mp | 60% | 2,0 |
| St = 251 - 500 mp | 50% | 1.7 |
| St = 501 - 1000 mp | 40% | 1.4 |
| St > 1000 mp | 35% | 1,2 |

- (1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) În suprafața desfășurată calculată pentru CUT maxim este inclusă și suprafața mansardelor, precum și a etajului retras suplimentar, conform art. 12 (al prezentului R.L.U.).
- (3) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor;
- (4) Dacă o construcție nouă este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

4.2. C – ZONĂ DE TIP CENTRAL CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

- Zona de tip central se regăsește pe două amplasamente în cadrul zonei de studiu. În aceste zone sunt amplasate activități de comerț și servicii de interes general, subordonate spațiilor verzi de recreere adiacente: Parcul Alei și Cetatea Giurgiu: alimentație publică, comerț, centru de informare, pavilioane expoziționale.

Tipuri de subzone funcționale:

- C1** Subzonă de comerț și servicii complementare zonelor de recreere, cu clădiri de înălțime mică (un nivel suprateran) (**Parter, 1N**), **Hmax cornișă=4m**.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni comerciale
- Alimentație publică, comerț, centru de informare, pavilioane expoziționale aflate în legătură directă cu activitățile de recreere din Parcul Alei și cu cele culturale din zona cu valoare arheologică - Cetății Giurgiu

Funcțiuni complementare:

- nu este cazul

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, al prezentului R.L.U.
- (2) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor , al prezentului R.L.U.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Alimentație publică
- (2) Centru de informare aferent monumentelor istorice și siturilor arheologice
- (3) Spații expoziționale aferente monumentelor istorice și siturilor arheologice
- (4) Pavilioane de acces în incinta sitului arheologic

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice funcțiuni și activități, altele decât cele menționate la Art. 2.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea și limitele ale amplasamentelor sunt stabilite prin prezentul P.U.Z.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Nu este cazul.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Nu este cazul.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (2) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESEAccese carosabile:

- (1) Se va asigura accesul mașinilor de intervenție în caz de incendiu la toate clădirile.
 (2) Accesul mașinilor de aprovizionare se va realiza cf. Prevederilor Planșei 3.1. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.*

Accese pietonale:

- (1) Accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 (2) Amenajarea spațiilor libere se va realiza în legătură directă cu amenajările aferent spațiilor verzi adiacente: Parcul Alei și Situl arheologic Cetatea Giurgiu.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este permisă staționarea autovehiculelor în interiorul parcelelor.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor este limitată la un nivel suprateran, $H_{max} = 4.0$ m la cornișă/streașină.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
 (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
 (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
 (4) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (7) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- (9) În cazul intervențiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile Cap. 2.1.
- (10) Se admite amenajarea de terase deschise, acoperite cu structuri flexibile, sezoniere.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafețele mineralizate vor fi concepute astfel încât să se evite sigilarea solului pe suprafețe mari și să se permită scurgerea dirijată a apelor meteorice. Se vor utiliza materiale și configurații ale pavajelor cu mare permeabilitate la apele meteorice și rezistente la diferențele de temperatură specifice zonei.
- (2) Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice de pe alei și din spațiile plantate. Se va avea în vedere respectarea Noului Cod Civil cu privire la scurgerea apelor pluviale.
- (3) Amenajarea spațiilor libere și a spațiilor plantate se va realiza în legătură directă cu amenajările aferent spațiilor verzi adiacente: Parcul Alei și Situl arheologic Cetatea Giurgiu.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice împrejmuirea amplasamentelor.

VI. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Amplasamentul din cadrul Parcului Alei: POT_{max} = 80%
- (2) Amplasamentul din cadrul imobilului Cetății Giurgiu: POT_{max} = 100%
- (3) Amplasamentul din cadrul Parcului Alei CUT_{max} = 0,80
- (4) Amplasamentul din cadrul imobilului Cetății Giurgiu: CUT_{max} = 1,00

4.2 IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată instituțiilor publice este concentrată în mai multe zone ale arealului studiat, la nord de Canalele Cama și Sf. Gheorghe. Ea este formată din parcele care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative de importanță județeană, biserici, instituții culturale de interes județean și local).

Tipuri de subzone funcționale:

IS Subzona instituțiilor și serviciilor publice de interes general

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiuni publice reprezentative de importanță municipală și județeană (administrație, culte, cultură etc)

Funcțiuni complementare:

- Spații plantate și spații publice amenajate
- Parcaje la sol și parcaje subterane;

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor , al prezentului R.L.U.
- (2) Se admite construirea de maxim 2 clădiri principale pe aceeași parcelă.
- (3) Construirea a mai mult de două clădiri principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii, care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal către toate clădirile, precum și relația acestora cu parcelele învecinate.

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Instituții, servicii și echipamente publice ale autorităților publice locale, județene sau centrale (administrație publică, instituții publice descentralizate la nivel județean).
- (2) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (centre culturale, muzee, spații pentru expoziții)
- (3) Lăcașuri de cult: biserici, schituri, construcții anexe ale acestora
- (4) Unități de învățământ cu respectarea legislației specifice în vigoare
- (5) Unități de sănătate cu respectarea legislației specifice în vigoare
- (6) Locuințe sociale, cămine elevi
- (7) Servicii de formare – informare;
- (8) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
- (9) Circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale,
- (10) Spații plantate
- (11) Parcaje la sol, supraterane și subterane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate).
- (2) Comerț în structuri de vânzare cu suprafață mică / alimentație publică pentru personalul angajat

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
- (2) Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
- (3) Activități comerciale și servicii de interes general;
- (4) Activități de producție, manufactură, distribuție și depozitare.
- (5) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (6) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 *privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.*
- (7) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (8) Exclusiv parcaje la sol, supraterane sau subterane

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE ALE CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Dacă sunt necesare unele completări, extinderi ale construcțiilor existente sau în cazul apariției unor construcții noi, pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă următoarele caracteristici:
 - Suprafața minimă **800mp**,
 - deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) este de **18,0m**.
 - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni construibile numai prin divizare și comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (2) Pentru imobilele ce adăpostesc în instituții publice (unități de învățământ, unități de sănătate, cultură), suprafața minimă va respecta prevederile RGU și normativelor tehnice în vigoare.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate menționate la alin (1) referitoare la deschiderea minimă către domeniul public la pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D., care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente.
- (2) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, retrasă de la aliniament, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m.
- (3) La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire **izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate**.
- (2) Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, **se recomandă** ca noua clădire principală să se amplasazeze în regim de construire **izolat**. În cazul în care, deschiderea parcelei către drumul public nu permite amplasarea clădirii în regim de construire izolat, cf. prevederilor art. 5, se vor realiza un P.U.D. și care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se va realiza accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele învecinate și un studiu de însorire.
- (3) Parcele cu **regim de construire izolat** - Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale** va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (4) Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, **se recomandă** ca noua clădire să se amplaseze în

regim de construire **cuplat** alipindu-se la calcanul clădirii existente, preluând alinierea acesteia.

- (5) **Parcelle cu regim de construire cuplat** - Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale**, cu excepția limitei de proprietate pe care se realizează cuplarea clădirilor noi, va fi de **1/2 din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (6) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei, pentru clădirile principale noi va fi de **1/2 din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (7) În cazul **construcțiilor de cult**, retragerile față de **limitele laterale sau posterioare** vor fi de minimum **10,0m**. Sunt exceptate de la această prevedere clădirile anexe destinate activităților administrative, casa parohială.
- (8) În cazul **construcțiilor de cult**, retragerile față de limitele laterale sau posterioare vor respecta legislația în vigoare din domeniul sănătății populației, referitoare la clădirile destinate ritualului religios.
- (9) Clădirile principale dispuse în regim **cuplat** vor avea o adâncime față de aliniere (**lungimea calcanului**) care nu va depăși **15,0m**.
- (10) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (3) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum **3,5m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accese pietonale:

- (5) Accesesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși înălțimea maximă la cornișă de **12,0m**, echivalentul unor clădiri cu un regim de înălțime de **P+2**.
- (2) Pentru clădirile noi, poate fi adăugat suplimentar maxim 1 (unu) nivel, cu o retragere de la aliniere egală cu plusul de înălțime, dar nu mai puțin de **3,0m**, rezultând un regim de înălțime **P+2+3R**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de mansardarea prevăzută la alineatul următor, alin(3).
- (3) Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**, rezultând un regim de înălțime **P+2+M**. Nu se pot prevala de prevederile acestui articol construcțiile care beneficiază de nivelul suplimentar prevăzut la alineatul anterior, alin (2).
- (4) Prevederile alin (1) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat: elementele verticale ale lăcașurilor de cult.
- (5) Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
- (6) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii.
- (7) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (8) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
- (9) În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime de minimum **3,0m**. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.

- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică.. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 5.1.)
- (8) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (9) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (10) La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
- (11) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- (12) În cazul intervențiilor de restaurare / reabilitare a clădirilor monument istoric se vor respecta prevederile Cap. 2.1.
- (13) În cazul intervențiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile Cap. 2.1.
- (14) Pentru clădiri noi sau intervenții asupra celor existente, în vederea autorizării se vor prezenta ilustrări grafice, fotomontaje.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurii, al prezentului R.L.U.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.
- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) În cazul construcțiilor noi, procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public nu se admit împrejurii, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. școli, grădinițe și alte asemenea).

- (2) Se interzice realizarea de împrejmuiri opace către domeniul public. Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor, astfel: împrejmuirile dinspre stradă vor avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate cu vegetație.
- (3) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși **60%**.

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform temei program, fără a se depăși **2,0**.
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.3 M – ZONĂ PENTRU FUNCȚIUNI MIXTE

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților de agrement în legătură directă cu activitățile desfășurate în lungul Canalului Cama și în vecinătatea Lacului Veriga.

Tipuri de subzone funcționale:

M Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând servicii de interes general, activități culturale, comerț, spații comerciale de dimensiuni mici, activități de agrement și recreere CU EXCEPȚIA LOCUIRII, cu clădiri de înălțime mică ($\leq P+2$, **3N**), **Hmax cornișă=12m**.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară cuprinzând servicii de interes general, comerț

Funcțiuni complementare:

- Activități de agrement și recreere
- Spații verzi
- Parcări la sol

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, al prezentului R.L.U.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale;
- (2) Sedii de companii și firme
- (3) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (4) Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 5.1.);
- (5) Structuri de cazare; unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare
- (6) Alimentație publică;
- (7) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)
- (8) Activități de agrement și recreere: săli de sport, complexe sportive
- (9) Spații de comercializare a autovehiculelor,
- (10) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (11) Spații plantate;
- (12) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
- (13) Centre de tip park and ride.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (2) Structuri de vânzare cu suprafață mare (vezi Anexa 5.1.) (centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall).
- (3) Activități de depozitare; mici unități productive manufacturiere în clădiri de dimensiuni medii și mici.
- (4) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (5) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- (6) Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **Parcelele existente** sunt cele marcate în Planșa 3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (2) Pentru **parcelele noi**, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări:
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia;
 - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (4) Pentru **parcelele noi**, se consideră a fi construibile parcelele care au o suprafața minimă a parcelei de **3000mp** iar deschiderea minimă de **30,0m**, respectând normele tehnice în vigoare.
- (5) Construcțiile se pot amplasa exclusiv, în regim de construire **izolat**.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente este de **10,0m**.
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (3) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
- (2) Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale** va fi de **½ din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- (3) Distanța minimă față de **limita posterioară** a parcelei, pentru clădirile principale noi va fi de **1/2 din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (4) Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile R.L.U. cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate la art. 5. În cazul unor contradicții între aceste prevederi și prevederile prezentului articol, contradicțiile determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum **3,5m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accese pietonale:

- (5) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (7) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a clădirilor va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3(trei)** niveluri supraterane **P+2**.
- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii.
- (3) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (4) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică.. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 5.1.)
- (8) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi, al prezentului R.L.U.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.

- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,50m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.). Împrejmuirile vor putea fi dublate cu vegetație
- (2) Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
- (3) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.
- (4) În cazul parcelelor cu acces public nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

și

ART. 19 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT_{max}=60%

CUT_{max}=1,8

- (1) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.4 GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona reunește funcțiuni care aparțin gospodăriei comunale, adăposturi pentru animalele comunitare și funcțiuni care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se va face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Tipuri de subzone funcționale:

GC - Subzona pentru gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Adăposturi pentru animalele comunitare

Funcțiuni complementare:

- Funcțiunea secundară a zonei este cea de asigurare a unui nivel corespunzător de echipare edilitară.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor cf. Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 și H.G. nr. 930 / 2005 să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit.
- (2) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare (Anexa nr. 5.2. a R.L.U.) sau prevederile unor studii de specialitate aprobate.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Adăposturi pentru animalele comunitare
- (2) Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente de gospodărie comunală și echipamente tehnico-edilitare;
- (3) Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public;
- (4) Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii;
- (5) Spații plantate, parcaje.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea de gospodărie comunală sau echipare tehnico-edilitară.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în Ordinul nr. 994/2018 și HG 930 / 2005.
- (3) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **Parcelele existente** sunt cele marcate în Planșa 3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (2) Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
- (3) Construcțiile se pot amplasa exclusiv, în regim de construire **izolat**.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente adăposturilor pentru animalele comunitare față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente este de **10m**.
- (2) Amplasarea de funcțiuni tehnice noi se va face conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și respectarea normelor sanitare în vigoare.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale sau posterioare ale parcelei va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de **5,0m** cu respectarea normelor tehnice și sanitare specifice.
- (2) În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote, vibrații sau miros sau în caz de risc tehnologic se va urmări respectarea cu strictețe a normelor specifice în vigoare.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Pentru funcțiunile tehnice distanța minimă dintre două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și cu respectarea normelor sanitare.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum **3,5m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accese pietonale:

- (5) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (2) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Pentru funcțiunile tehnice conform studiilor de specialitate și a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare, se recomandă ca înălțimea maximă a clădirilor să nu depășească **5 m la cornișă (Parter)**, inclusiv in cazul clădirilor destinate adăpostului pentru animalele comunitare

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se vor evita construcții executate din materiale și culori stridente.
- (3) Se recomandă construirea posturilor de transformare în corpuri de clădire lipite de construcțiile existente sau propuse. Tratatrea fațadelor va fi în acord cu clădirea principală, și într-o maniera discretă.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi, al prezentului R.L.U.
- (2) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.

- (4) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.
- (6) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile se vor executa conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5m distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.
- (2) În cazul adăpostului pentru animale comunitare: POT max= 60%

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice și a legislației în vigoare.
- (2) În cazul adăpostului pentru animale comunitare: CUT max= 0,6%

V – ZONA SPAȚIILOR PLANTATE PUBLICE

DESCRIEREA ZONEI

Normele privind vegetația și spațiile plantate au un caracter general. În cazul fiecărei amenajări se va avea în vedere realizarea unei soluții dedicate, care să țină seama atât de condițiile pedo-staționale oferite de amplasament, cât și de politica la nivel de oraș privitoare la fondul vegetal, de condiționările socio-culturale și de capacitatea administrației publice locale de gestionare a efectivului vegetal.

În cazul imobilului aferent sitului arheologic Cetatea Giurgiu (V5) amenajarea spațiilor libere și a celor plantate va avea drept scop valorificarea și protejarea vestigiilor arheologice: Cetatea Cirgiu și zidul de tabie.

Tipuri de subzone funcționale:

- V1** Spații verzi de tip parc
- V2** Spații verzi pentru terenuri de sport în aer liber și baze de agrement
- V3** Spații verzi de protecție față de infrastructurile de transport
- V4a** Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor
- V4b** Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor, în zone cu potențial arheologic reperat
- V5** Spații verzi aferente siturilor arheologice
- V6** Spații verzi de agrement și recreere

I. GENERALITĂȚI

V1 - SPAȚII VERZI DE TIP PARC

Spațiile de tip parc sunt spații verzi cu suprafața mai mare de un hectar, cu acces nelimitat, formate dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite destinate activităților recreative, accesibile din căile de circulație pietonale și carosabile.

Subzona este formată din spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, joacă și odihnă, iluminat public și decorativ, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Aceste spații vor constitui nuclee ale desfășurării activității cotidiene pentru comunitățile locale, înglobând spații destinate diferitelor activități de petrecere a timpului liber, activități cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație. Aceste centre de socializare vor permite accesul facil, egal și echitabil tuturor membrilor comunității.

Subzona include spațiile plantate, circulațiile pietonale. Aceasta mai include mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

Parcul Alei prezintă, suplimentar, și o valoare culturală, istorică și artistică, fiind înscris în LMI 2015, ca ansamblu urban de importanță locală. De asemenea, în perimetrul parcului sunt localizate monumente de for public (Statuia lui Mihai Eminescu și Aleea Eroilor compusă din 23 busturi și placă comemorativă) de importanță locală, înscrise în LMI 2015, precum și monumente de for public, propuse, prin prezenta documentație de urbanism, pentru clasare în LMI.

Parcul Alei vor fi supus următoarelor operațiuni de punere în valoare a spațiului public și de valorificare a perspectivelor valoroase:

- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil ce poate fi utilizat pe o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului

(umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) și care favorizează perspectivele valoroase;

- Refacerea suprafețelor pavate, la nivelul circulațiilor pietonabile, care să permită preluarea apelor pluviale și infiltrarea lor în sol, prin utilizarea unor materiale permeabile (beton hidromedia, pietriș sau nisip stabilizat, etc);
- Toaletarea zonelor de vegetație înaltă care formează zone de umbră și care conduc la creșterea confortului urban și care să încurajeze utilizarea spațiului.
- Amenajarea unui foișor, a cărui arhitectură să se afle în conformitate cu statul de monument istoric al parcului
- În cadrul Parcului Alei se impune:
 - Amenajare de spații cu ambianțe, utilități și funcțiuni diferențiate;
 - Menținerea și diversificarea locurilor de joacă;
 - Asigurarea accesibilității: accesul pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - Realizarea de accese pietonale suplimentare de pe Aleea Plantelor
 - Realizarea de legături pietonale cu baza de agrement propusă în partea de est
- Se propune realizarea de circulații care să permită accesul auto de aprovizionare pentru unitatea de alimentație publică amplasată în parc
- Îndepărtarea împrejmuirilor perimetrare parcului
- În zonele cu diferențe semnificative de cotă a terenului, pentru a se asigura stabilitatea terenului, se vor realiza ziduri de sprijin, în cazul în care studiile de specialitate solicită acest lucru.

Spațiul plantat amplasat la sud de Str. Digului vor fi supus următoarelor operațiuni de punere în valoare a spațiului public și de valorificare a perspectivelor valoroase:

- Amenajarea spațiului plantat ținând cont de exigențele impuse de existența zonei de siguranță a căii ferate
- Realizarea unor plantații de aliniament viabile și adecvate, alcătuite din esențe rezistente la poluare și nepretențioase față de condițiile pedio-staționale;
- Îndepărtarea împrejmuirilor care fragmentează în prezent spațiul;
- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil ce poate fi utilizat pe o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului (umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) și care favorizează perspectivele valoroase;
- Realizarea de suprafețe pavate, la nivelul circulațiilor pietonabile, care să permită preluarea apelor pluviale și infiltrarea lor în sol, prin utilizarea unor materiale permeabile (beton hidromedia, pietriș sau nisip stabilizat, etc);
- Amenajarea de zone cu vegetație înaltă care formează zone de umbră și care conduc la creșterea confortului urban și care să încurajeze utilizarea spațiului.
- În cadrul zonei se impun:
 - Amenajare de spații cu ambianțe, utilități și funcțiuni diferențiate;
 - Asigurarea accesibilității: accesul pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv.

V2 - SPAȚII VERZI PENTRU TERENURI DE SPORT ÎN AER LIBER ȘI BAZE DE AGREMENT

Această subzonă conține un amplasament bine delimitat și este destinată amenajărilor sportive în aer liber de tip nautic, aferente canalului Cama și în spații închise. Subzona include spațiile plantate și circulațiile pietonale aferente activităților sportive.

Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizarea unei imagini coerente și a unei identități proprii pentru aceste dotări;
- Realizarea unor spații care să conțină zone vegetalizate, cu trasee pietonale coerente și ușor de folosit pentru toate tipurile de utilizatori (persoane cu dizabilități, copii, bătrâni etc.), care să ofere, pe lângă protecție și confort, și posibilitatea de delectare;
- Amenajarea suprafețelor pietonale astfel încât acestea să ofere un confort sporit și să nu permită apariția de conflicte între diverse tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu cerințele de utilizare;
- Alegerea elementelor vegetale noi în concordanță cu condițiile pedo-staționale și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil (umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer, etc.) care să ofere un decor interesant pe tot parcursul anului;
- Introducerea unei plantații realizate dintr-o esență de talia I cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă / textura specială a frunzișului / înflorire spectaculoasă / etc.).

V3 SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURILE DE TRANSPORT

Această subzonă este specifică spațiilor amplasate de-a lungul tramei stradale din zona de studiu și în lungul căii ferate industriale.

Aceste spații verzi sunt plantații realizate în lungul căilor de circulație majore sau în lungul căii ferate industriale, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

Spațiile verzi amenajate în lungul căilor de circulație sunt alcătuite din spațiile plantate și circulațiile pietonale, mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare a condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și care favorizează perspectivele valoroase;
- Realizarea unor plantații de aliniament viabile și adecvate, alcătuite din esențe rezistente la poluare și nepretențioase față de condițiile pedo-staționale;

- Realizarea de amenajări care să contribuie la crearea unui spațiu agreabil (prin umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) care să ofere un decor interesant pe tot parcursul anului;
- Realizarea unor spații, în lungul căilor de circulație, care să conțină zone vegetalizate, cu trasee pietonale coerente și ușor de folosit pentru toate tipurile de utilizatori (persoane cu dizabilități, copii, bătrâni, etc.), care să ofere, pe lângă protecție și confort, posibilitatea de delectare;
- Realizarea coborârii nivelului trotuarelor la cota carosabilului, în zonele de intersecție a circulației auto cu traseele pietonale, pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori;
- Sporirea confortului oferit de acest tip de spațiu public prin realizarea de spații umbrite generoase și prin oferirea unei protecții optime față de circulația auto;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu nevoile de utilizare;
- În zonele de protecție a infrastructurii tehnice (infrastructura feroviară) se va avea în vedere plantări cu rol de protecție, utilizarea de specii care să nu afecteze elementele de infrastructură terestră și aeriană;
- Îndepărtarea împrejmirilor care fragmentează în prezent spațiul;

Pentru realizarea acestor obiective se vor întocmi studii de specialitate (peisagistice, tehnice în cazul spațiilor plantate în lungul căii ferate).

V4A SPAȚII VERZI DE AGREMENT SITUATE ÎN VECINĂTATEA CANALELOR

și

V4B SPAȚII VERZI DE AGREMENT SITUATE ÎN VECINĂTATEA CANALELOR, ÎN ZONE CU POTENȚIAL ARHEOLOGIC REPERAT

Această subzonă este specifică spațiilor amplasate adiacent cursului de apă: Canalul Cama.

Această subzonă are dublu rol:

- plantații realizate în lungul cursurilor de apă, cu rol de protecție a acestora
- amenajarea de spații plantate de talii diferite și de echipamente specifice, destinate recreerii, promenadei cu acces nerestricționat publicului

În lungul canalului Cama se vor realiza următoarele operațiuni de punere în valoare:

- realizarea de circulații pietonale paralele cu malul canalului
- amenajarea de circulații pietonale care să urmărească cornisa taluzului
- amplasarea de foisoare panoramice
- Amenajarea suprafețelor pavate, la nivelul circulațiilor pietonabile, care să permită preluarea apelor pluviale și infiltrarea lor în sol, prin utilizarea unor materiale permeabile (beton hidromedia, pietriș sau nisip stabilizat, etc);
- Amenajarea unor perdele de vegetație înaltă cu rol de protecție vizuală adiacente activităților industriale și terțiare amplasate la sud de Str. Vestalpina. Plantațiile vor fi alcătuite din esențe rezistente la poluare și nepretențioase față de condițiile pedo-staționale
- amenajarea de circulații pietonale care să asigure legătura dintre malul Canalului Cama și circulația de cornisă
- Amajarea de locuri de joacă

- Amenajare de spații cu ambianțe, utilități și funcțiuni diferențiate;
- Realizarea lucrărilor de regenerare (tăieri de regenerare și de întreținere) a vegetației existente;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil ce poate fi utilizat pe o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului (umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) și care favorizează perspectivele valoroase;
- Amenajarea zonelor de vegetație înaltă care formează zone de umbră și care conduc la creșterea confortului urban și care să încurajeze utilizarea spațiului.
- Realizarea de amenajări care să contribuie la crearea unui spațiu agreabil (prin umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) care să ofere un decor interesant pe tot parcursul anului;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu nevoile de utilizare;
- Asigurarea unor amejări cu plantații care să ofere perspective valoare asupra zonei adiacente sitului arheologic
- Asigurarea accesibilității: accesele pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

În zonă imediat adiacentă cursului de apă se impun următoarele operațiuni de protejare și de punere în valoare:

- Menținerea sub control a dezvoltării vegetației spontane și realizarea amenajărilor specifice zonelor inundabile;
- Adoptarea metodelor moderne de water management specifice siturilor inundabile, utilizând specii de plante adecvate;
- Gestionare minimală, limitată la curățarea periodică a vegetației spontane.
- Realizarea unui drum tehnic de întreținere

Pentru a se asigura stabilitatea taluzurilor, trebuie să se țină cont de o serie de recomandări și interdicții de natură geotehnică și hidrogeotehnică, dintre care menționăm:

- Respectarea strictă a limitei de construibilitate pe versant;
- Implementarea unui sistem de colectare și dirijare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații;
- Implementarea unui sistem hidroedilitar de alimentare cu apă și de canalizare.

V5 SPAȚII VERZI AFERENTE SITURILOR ARHEOLOGICE

În cadrul acestei subzone amenajarea spațiilor libere și a celor platate va avea drept scop valorificarea și protejarea vestigiilor arheologice: Cetatea Cirgiu și zidul de tabie.

Se vor realiza operațiuni de cercetare și restaurare a vestigiilor arheologice existente pe sit.

Sistemul de platforme și alei pietonale principale este configurat pentru a permite perceperea cetății din zonele mai înalte.

Sistemul de alei secundare este menit să marceze elemente de importanță istorică și culturală: limitele fostei insule a cetății, direcțiile de legătură dintre Cetatea Giurgiu și fortificațiile din perioada otomană și rusă, distruse în sec. XIX.

Se va avea în vedere amenajarea de zone de umbrire în partea de nord a zonei, prin amplasarea de pergole, copertine în asociere cu vegetația înaltă, care să permită staționare vizitatorilor și care conduc la creșterea confortului utilizatorilor și încrajează utilizarea spațiului pe intervale mai lungi de timp.

Se vor realiza operațiuni de punere în valoare a vestigiilor arheologice prin amplasarea de panouri informative, amplasarea de instalații de iluminat arhitectural.

Se va avea în vedere amenajarea zonei, predominant cu vegetație joasă care să permită perceperea vestigiilor arheologice de pe întreaga suprafață a zonei.

În concordanță cu principalele direcții și axe compoziționale menționate în Planșa 3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, se va avea în vedere realizarea de subzone cu vegetație tematică care să asigure o diversitate a amenajărilor peisagistice aferente sitului arheologic.

Alte operațiuni de valorificare a sitului arheologic vor consta în:

- Amenajarea suprafețelor pavate, la nivelul circulațiilor pietonabile, care să permită preluarea apelor pluviale și infiltrarea lor în sol, prin utilizarea unor materiale permeabile (beton hidromedia, pietriș sau nisip stabilizat, etc);
- Amenajare de spații cu ambianțe, utilități și funcțiuni diferențiate;
- Menținerea sub control sau eliminarea acolo unde este necesar, a elementelor vegetale invadante pentru favorizarea perspectivelor valoroase;
- Alegerea corespunzătoare condițiilor staționale, a elementelor vegetale noi și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil ce poate fi utilizat pe o perioadă cât mai lungă de timp pe parcursul anului (umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) și care favorizează perspectivele valoroase;
- Utilizarea la nivel erbaceu, pentru acoperirea solurilor, a unor amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajște), în vederea generării unor spații care să necesite un minim de îngrijire (2-3 tăieri anuale); pentru spațiile umbrite se vor folosi amestecuri adaptate sau se vor utiliza înlocuitori de gazon (liane).
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu nevoile de utilizare;
- Asigurarea accesibilității: accesele pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Pentru a se asigura stabilitatea taluzurilor, trebuie să se țină cont de o serie de recomandări și interdicții de natură geotehnică și hidrogeotehnică, dintre care menționăm:

- Respectarea strictă a limitei de constructibilitate pe versant;

- Implementarea unui sistem de colectare și dirijare spre un emisar în funcțiune, a apelor de precipitații;
- Implementarea unui sistem hidroedilitar de alimentare cu apă și de canalizare.

V6 SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI RECREERE

Această subzonă este destinată amplasării de: terenuri de sport în aer liber, baze sportive, zone de recreere și funcțiuni comerciale complementare acestora.

Aceasta mai înglobează mobilierul urban dedicat și echipamentele pentru iluminat public și decorativ.

Spațiile aferente acestei subzone vor fi supuse următoarelor operațiuni de punere în valoare:

- Realizarea unei imagini coerente și a unei identități proprii pentru aceste dotări;
- Realizarea unor spații care să conțină zone vegetalizate, cu trasee pietonale coerente și ușor de folosit pentru toate tipurile de utilizatori (persoane cu dizabilități, copii, bătrâni etc.), care să ofere, pe lângă protecție și confort, și posibilitatea de delectare;
- Amenajarea suprafețelor pietonale astfel încât acestea să ofere un confort sporit și să nu permită apariția de conflicte între diverse tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare;
- Instalarea unui mobilier urban adecvat și a unui sistem de iluminat corespunzător, în concordanță cu cerințele de utilizare;
- Amenajarea de spații de socializare pentru diferite categorii de vârstă, inclusiv amenajarea de locuri de joacă
- Amenajarea de foisoare, zone umbrite cu pergole care să confere un caracter aparte zonei.
- Utilizarea unor elemente de mobilier urban versatile, care să confere unicitate spațiului
- Alegerea elementelor vegetale noi în concordanță cu condițiile pedo-staționale și amplasarea lor în amenajare astfel încât să contribuie la crearea unui spațiu agreabil (umbrire, protecție față de vânt și curenți de aer, etc.) care să ofere un decor interesant pe tot parcursul anului;
- Realizarea unor compoziții vegetale adaptate în funcție de particularitățile spațiului ce trebuie amenajat (tip de sol, însorire etc.);
- Introducerea unei plantații realizate dintr-o esență de talia I cu calități estetice superioare (colorit deosebit al frunzișului de toamnă / textura specială a frunzișului / înflorire spectaculoasă / etc.).
- Separarea părții ocazional carosabile (asigurarea accesului pentru aprovizionare către bazele sportive și terenurile de sport) față zonele plantate - acolo unde este cazul - prin intermediul unor elemente prefabricate destinate limitării accesului auto pe spațiul verde.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, al prezentului R.L.U.
- (2) **V4b** – Autoriarea lucrărilor de construire / amenajare se va face cu respectarea prevederilor *Cap. 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit*, **alin. (5), pct. b** - Prevederi speciale pentru perimetrul zonei cu potențial arheologic reperat
- (3) **V4b** - Proiectele de amenajare a spațiilor verzi aferente aflate în perimetrul zonei cu potențial arheologic reperat vor avea la bază avizul Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu (cercetare arheologică preventivă și certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
- (4) **V5** – Autoriarea lucrărilor de construire / amenajare se va face cu respectarea prevederilor *Cap. 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit*, **alin. (5), pct. a** - Prevederi speciale pentru perimetrul delimitat al sitului arheologic înscrise în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică A
- (5) **V5** - Proiectele de amenajare a spațiilor verzi aferente siturilor arheologice vor avea la bază avizul Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Giurgiu (bazat pe concluziile cercetării arheologice preventive, în condițiile legii);
- (6) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare a spațiilor plantate să fie însoțit de o notă explicativă care să justifice: alegerea speciilor, amplasarea lor, aportul în cadrul amenajării și al rețelei verzi a municipiului, etc. De asemenea, în respectivul document vor fi menționate și studiile/ reglementările/ cartările/ etc care au stat la baza elaborării compoziției vegetale.
- (7) Este obligatoriu ca în cadrul noilor proiecte de amenajare a spațiilor verzi să se specifice succesiunea optimă a lucrărilor preconizate (de exemplu: lucrări de modelare/consolidare a terenului > lucrări de ameliorare a solului > lucrări de drenaj > realizarea sistemului de irigație > implementarea sistemului de iluminat > realizarea elementelor construite > executarea suprafețelor pavate > plantarea arborilor și arbuștilor > înierbarea suprafețelor > lucrări de întreținere prevăzute) astfel încât la realizarea propriu-zisă a amenajării să nu apară situații care să ducă la perturbarea integrității elementelor componente (de exemplu: deteriorarea suprafețelor pavate pentru introducerea sistemului de iluminat / deteriorarea suprafețelor înierbate pentru modelarea terenului/ etc).
- (8) Este obligatoriu ca orice proiect nou de amenajare să conțină fișele elementelor vegetale nou introduse pentru înscrierea lor în "Registrul local al spațiilor verzi" Municipiul Giurgiu precum și planul de gestionare integrată a amenajării, care să includă tehnici de actualitate.
- (9) Implementarea oricărei amenajări noi se va face pe baza autorizațiilor emise de autoritățile locale abilitate. Autorizațiile se vor acorda în baza documentelor specificate la Art. 1, alin (1), (2) și (3), după verificarea conformității datelor cuprinse de acestea cu reglementările și politicile locale privitoare la efectivul vegetal și le zonele plantate.
- (10) Sunt exceptate de la obligativitatea elaborării documentațiilor de specialitate lucrările de întreținere.
- (11) Intervențiile ulterioare realizării unei amenajări noi (reparații ale sistemului de iluminat, refacerea pavajelor, reabilitarea elementelor construite, etc.) în cadrul acestor spații vor fi făcute numai cu aprobarea scrisă a autorității locale abilitate care se ocupă de gestionarea acestor spații. La începerea lucrărilor se va realiza un proces verbal care să ateste situația inițială (cărui i se vor atașa și imagini doveditoare). La finalizarea intervențiilor se va realiza un nou proces verbal

(cărui i se vor atașa și imagini doveditoare) care să ateste situația constatată în acel moment in-situ. În cadrul acestui document se vor consemna și eventualele deteriorări aduse celorlalte elemente componente (vătămări ale vegetației, deteriorarea mobilierului urban, etc- de asemenea, documentate cu ajutorul imaginilor) pe parcursul executării lucrărilor, precum și acțiunile ce trebuie întreprinse de către executant pentru aducerea la situația inițială sau despăgubirile ce trebuie suportate de către acesta.

- (12) În zona de protecție a cursurilor de apă (cf. Anexa 5.2), este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de locuințe sau anexe ale acestora.
- (13) Pentru orice construcție/ lucrare amplasate pe parcele incluse integral sau parțial în zonele de siguranță și de protecție a căilor ferate se va solicita avizul administratorului căilor ferate și avizul Ministerului Transporturilor.
- (14) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2), se pot amplasa doar instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (15) În cazurile în care limitele zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- (16) În zona de siguranță și protecție aferentă infrastructurii feroviare este interzisă autorizarea lucrărilor de construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- (17) În zona de protecție a infrastructurii feroviare (cf. Anexa 5.2) pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.
- (18) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejmuirilor) aflată pe o parcelă afectată de riscuri naturale, documentația care se va întocmi pentru construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale care vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor și va fi avizată și aprobată conform legii.
- (19) Tăierea arborilor se va cu autorizația autorității locale abilitate. Orice modificare adusă efectivului vegetal va fi menționată în "Registrul local al spațiilor verzi" Municipiul Giurgiu.
- (20) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zonele funcționale **V1, V2, V3, V4a, V4b, V5 și V6.**

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) **V4b, V5** – lucrări de cercetare arheologică
- (2) **V1, V2, V3, V4a, V4b, V5, V6** - Spații plantate.
- (3) **V1, V2, V3, V4a, V4b, V5, V6** - echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.
- (4) **V1, V2, V4a, V4b, V5, V6** - Mobilier urban
- (5) **V1, V4a, V4b, V6** - Amenajări pentru joacă și odihnă.
- (6) **V1, V2, V4a, V4b, V5, V6** – Platforme, circulații pietonale
- (7) **V4a, V4b** – drumuri de halaj care să asigure accesul autospecialelor și a mașinilor de întreținere a spațiilor plantate
- (8) **V1, V2, V5, V6** – Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.
- (9) **V3** - Circulații carosabile și pietonale care tranzitează subzonele de tip V3, pentru a asigura accesul către activitățile adiacente
- (10) **V1, V5, V6** – Construcții cu rol peisagistic: foișoare, pergole, fântâni, cișmele
- (11) **V4a, V4b** – Construcții cu rol peisagistic: foișoare, puncte de belvedere panoramice (suspendate), fântâni, cișmele, construcții semiîngropate
- (12) **V2, V6** – Construcții sportive: săli de sport, patinaj, bazine de înot
- (13) **V2, V6** - dotări sportive: săli de întreținere și recuperare fizică
- (14) **V2, V6** – Terenuri de sport în aer liber (inclusiv bazine de înot în aer liber; patinoare în aer liber), amenajări specifice (tribune, gradene, împrejurimi);
- (15) **V6** – Construcții anexe, de mici dimensiuni, realizate pe structuri ușoare, destinate vestiarelor, grupurilor sanitare, spații pentru administrare și întreținere, adiacente terenurilor de sport în aer liber
- (16) **V1, V4a, V4b, V5, V6** – Spații polivalente, spații de socializare
- (17) **V4a, V4b, V5** – gradene, mici amfiteatre în aer liber care să valorifice panta terenului
- (18) **V4a, V4b, V5**- Spații plantate cu rol de stabilitate a terenului și rol peisajer
- (19) **V4a, V4b** - Spații plantate cu rol de protecție a Canalului Cama
- (20) **V3** - Spații plantate cu rol de protecție a infrastructurii de transport
- (21) **V3, V4a, V4b** - Instalații tehnice / de întreținere
- (22) **V4a, V4b** – porturi de agrement
- (23) **V2, V4a, V4b** - cluburi nautice
- (24) **V2, V4a, V4b** – debarcadere, pontoane și platforme flotante
- (25) **V1, V4a, V4b, V6** – grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi
- (26) **V6** - dotări de agrement: popicarie, bowling, biliard, parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park), instalații de joc (de tip aventura park), etc.;
- (27) **V6** - dotări culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer liber;

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) **V1** – amenajări aferente unități de alimentație publică (restaurant) din Parcul Alei: platformă pietonală pe care se pot amenaja, sezonier, terase, acoperite cu structuri ușoare.
- (2) **V6** - unități de alimentație publică (restaurant) și amenajări în aer liber aferente acestora: platformă pietonală pe care se pot amenaja, sezonier, terase, acoperite cu structuri ușoare.
- (3) **V1, V4a, V4b** - expoziții temporare (amplasate în construcții, de mici dimensiuni, realizate pe structuri ușoare), activități socio – culturale în aer liber, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- (1) **V5** - expoziții temporare și activități socio – culturale în aer liber, organizate astfel încât să nu optureze perspectivei asupra Cetății Giurgiu
- (4) **V4a, V4b** - sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor realizate pe baza unor studii de specialitate

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (2) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (3) Orice schimbări ale destinației spațiilor verzi de tip **V1, V2, V3, V4a, V4b, V5** și **V6**.
- (4) **V5** – Activități și amenajări care conduc la distrugerea vestigiilor arheologice reperate și nereperate
- (5) **V5** – Activități și amenajări care conduc la opturarea perspectivei asupra Cetății Giurgiu
- (6) **V4b** – Activități și amenajări care conduc la distrugerea unor vestigii arheologice subterane, nereperate
- (7) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (8) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (9) Diminuarea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi prin realizarea de construcții, altele decât cele menționate la Art. 2

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Conform Planșei 3.1. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*.

ART. 6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) **V2** - Amplasamentul adiacent Parcului Alei: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente, către aleea pietonală de pe limita estice, este de **3,0m**, cu respectarea normelor tehnice și a legislației în vigoare, în conformitate cu Planșa 3.1. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.
- (3) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou

proapse sau a lărgirii celor existente se va realiza la o distanță de **minim 5,0m**, în conformitate cu Planșa 3.1. Reglementări urbane – Zonificare funcțională.

- (4)
- (5) **V6**- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau de la cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la o distanță de **minim 10,0m**, cu respectarea normelor tehnice și a legislației în vigoare, în conformitate cu Planșa 3.1. Reglementări urbane – Zonificare funcțională.

ART. 7 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.
- (2) **V2** - Amplasamentul adiacent Parcului Alei: Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre limitele către domeniul public (parcul Alei) și imobilele proprietate privată, va fi de **0,00m**, cu respectarea normelor tehnice și a legislației în vigoare
- (3) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: Distanța minimă dintre clădirile principale noi și **malul canalului Cama** va fi de 5,0m cu respectarea legislației în vigoare.
- (4) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: Distanța minimă dintre clădirile principale noi și limitele laterale va fi de 3,0m cu respectarea legislației în vigoare.
- (5) **V6** - Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale și limitele posterioare** va fi de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă / streșină a clădirii noi, dar nu mai puțin de **10,0m**.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform documentațiilor de specialitate întocmite (vezi Art. 1), a specificațiilor tehnice și cu respectarea legislației în vigoare.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Circulațiile și accesele vor fi realizate conform prevederilor documentațiilor de specialitate, cu următoarele condiționări:

- (1) Accesesele pietonale, dintre care unele ocazional carosabile, și cele destinate altor tipuri de utilizatori (de exemplu bicicliști) vor fi realizate la aceeași cotă.
- (2) În zonele de intersecție a suprafețelor pietonale cu circulația auto se va realiza coborârea nivelului trotuarelor la cota carosabilului pentru a înlesni deplasarea tuturor tipurilor de utilizatori.
- (3) Diferențierea între accesesele ocazional carosabile, cele pietonale și cele dedicate altor tipuri de utilizatori se va face prin alegerea de tipuri, materiale, texturi sau culori diferite ale pavajelor. Acolo unde este cazul, această diferențiere se va face și prin intermediul altor elemente (zone plantate, dispozitive de blocare a accesului auto, elemente constructive, obiecte de mobilier urban, etc.)
- (4) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure

colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere².

- (5) **V3** - Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori adiacente subzonelor V3 sau cele ce tranzitează subzonele V3 să asigure colectarea apelor meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare.

Accese carosabile:

- (6) **V1, V2, V4a, V4b, V5, V6** - Se va asigura accesul auto restricționat din circulațiile carosabile publice prin intermediul aleilor pietonale ocazional carosabile (pentru întreținere, evacuare, aprovizionare etc). Acestea vor fi tratate ca alei principale.
- (7) **V3** – se asigură circulații carosabile de tranzit pentru a asigura accesul către activitățile adiacente căii ferate
- (8) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție.
- (9) **V1, V2, V4a, V4b, V6** - Conform normativelor, circulațiile carosabile vor îngloba și circulațiile velo atunci când acestea nu au spații dedicate.

Accese pietonale:

- (10) Accesesele pietonale trebuie să permită circulația în condiții optime pentru toate tipurile de utilizatori pedestri (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii, bătrâni, etc).
- (11) Suprafețele minerale pietonale vor avea, de regulă, un grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteoice către suprafețele verzi/libere³.
- (12) **V3** - Suprafețele minerale pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori (cu excepția circulației auto) care tranzitează subzonele de tip V3, vor fi minime, cu grad mare de permeabilitate și vor avea asigurată colectarea și evacuarea apelor meteoice către suprafețele verzi/libere⁴.
- (13) **V1, V4a, V4b, V6** - În cadrul aleilor pietonale, este permisă amenajarea pistelor de biciclete cu condiția ca acestea să fie realizate în sit propriu (bandă dedicată, marcată corespunzător), să aibă dimensiuni adecvate și să nu încurce circulația pietonală.
- (14) **V4a, V4b, V5** - Pentru terenurile cu diferențe mari de nivel este obligatorie asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Este interzisă staționarea autovehiculelor în afara spațiilor special amenajate în acest scop.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJARILOR

- (1) **V1, V5** - Sunt admise construcții din structuri ușoare, cu înălțime maximă la cornișă de **4.0m**, desfășurate pe un nivel suprateran.
- (2) **V2** - Amplasamentul adiacent Parcului Alei: Sunt admise construcții destinate activităților sportive, cu înălțime maximă la cornișă de **10.0m**, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

² Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

³ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

⁴ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

- (3) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: Sunt admise construcții din structuri ușoare, cu înălțime maximă la cornișă de **4.0m**, desfășurate pe un nivel suprateran.
- (4) **V4a, V4b** - Sunt admise construcții cu înălțime maximă la cornișă de **6.0m**, desfășurate pe două niveluri supraterane (**P+1**)
- (5) **V4a, V4b** – fac excepție de la prevederile alin. (2), accentele verticale aferente activităților de agrement
- (6) **V6** - înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor destinate activităților sportive de **10.0m**, cu respectarea normelor tehnice în vigoare
- (7) **V6** - Sunt admise construcții cu înălțime maximă la cornișă de **10.0m**, desfășurate pe trei niveluri supraterane (**P+2**) destinate dotărilor de agrement, clădirilor administrative, construcțiilor anexe.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

- (1) Volumele elementelor construite înglobate de spațiile de tip **V1, V2, V4a, V4b, V5, V6** se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) **V5** – Aspectul construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor va ține cont de relația de co-vizibilitate cu Cetatea Giurgiu. Volumetria, materialele și finisajele utilizate vor fi alese astfel încât să se creeze o relație de subordonare în raport cu Cetatea Giurgiu
- (3) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.
- (4) Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.
- (5) Fațadele vor fi tratate în mod egal.
- (6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor.
- (7) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare și culorile stridente.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesele ocazional carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori să asigure colectarea apelor meteorice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere⁵.
- (2) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.
- (3) Acolo unde este cazul, se vor asigura instalațiile necesare udării spațiilor verzi. Amplasarea acestora nu trebuie să deranjeze desfășurarea funcțiunilor și activităților sau să altereze aspectul general al zonei. De asemenea, instalațiile pentru udarea spațiilor verzi vor fi concepute astfel încât să nu pună în pericol integritatea elementelor vegetale arborescente sau arbustive (de exemplu prin udarea frunzelor acestora⁶).
- (4) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează subzonele se vor realiza în subteran, respectând normele

⁵ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

⁶ În cazul acestui tip de efectiv vegetal, acoperirea cu apă a frunzelor împiedică procesul de respirație, fapt care duce în final la debilitarea învelișului foliar)

legale în vigoare. Pe traseul rețelor se prevăd sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri pentru reperarea operativă a poziției rețelelor în plan orizontal și vertical. Marcajele respective vor fi însă discrete pentru a nu altera aspectul general al amenajării.

- (5) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații și a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (6) Pentru toate subzonele de tip **V** se va asigura un iluminat unitar stabilit printr-un proiect complex de amenajare peisagistică, care să asigure siguranța și confortul tuturor utilizatorilor, precum și punerea în valoare a elementelor de peisaj - vezi Art.1. Sistemul de iluminat va fi realizat și în concordanță cu amenajările adiacente, pentru a evita suprapunerea rolului echipamentelor, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (7) **V5** - Se va asigura un iluminat unitar stabilit printr-un proiect de specialitate care să asigure punerea în valoare a vestigiilor arheologice
- (8) **V3** - Spațiile de tip V3 vor îngloba echipamente și dotări minimale, numărul și poziționarea acestora fiind calibrate în concordanță cu nevoile constatate in-situ.
- (9) Colectarea deșeurilor se va asigura prin amplasarea de coșuri de gunoi, proiectate în cadrul proiectului de mobilier urban dedicat pentru întreaga zonă.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi, al prezentului R.L.U.
- (2) În amenajarea spațiilor verzi, se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice, staționale și favorabile faunei antropofile specifice. De regulă, pentru aceste spații se vor utiliza esențe puțin pretențioase față de condițiile pedo-staționale și rezistente la poluare. Vor fi preferate specii și forme vegetale cu cerințe minimale cu privire la lucrările de întreținere.
- (3) Va fi favorizată utilizarea vegetației arborescente care contribuie la scăderea considerabilă a temperaturilor pe timp de vară, reținerea particulelor de praf prin intermediul învelișului foliar, diminuarea curenților de aer ce se formează între blocuri, etc și permite realizarea unui bun control vizual, inducând senzația de siguranță.
- (4) **V4a, V4b** - Este interzisă plantarea sau tăierea arborilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organismelor silvice de specialitate (conf. L. 107/1996 - Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare).
- (5) **V5** - exemplarele arbustive vor fi utilizate doar punctual, pentru direcționarea circulațiilor sau pentru evidențierea/ mascarea unor elemente, în ideea realizării unui ansamblu fluid, permeabil care să ofere posibilitatea unui bun control vizual care să genereze siguranță în utilizare. În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- (6) Nivelul erbaceu va fi reprezentat doar acolo unde există cantitatea de lumină necesară dezvoltării în bune condiții a acestui tip de efectiv vegetal. Pentru realizarea suprafețelor verzi se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiste). În spațiile foarte umbrite, suprafața orizontală va fi acoperită, de regulă, cu specii așa-zis înlocuitoare de gazon (liane / plante târâtoare de umbră). Pentru spațiile înierbate întrebuintate în mod curent de locuitori se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare.

- (7) Se va evita utilizarea de amestecuri gazonante care necesită un aport de apă considerabil, un regim de îngrijire susținut și care au un impact negativ din punct de vedere ecologic (din cauza folosirii erbicidelor).
- (8) **V1, V4a, V4b, V5, V6** - Organizarea activităților se recomandă a se face în jurul unor zone pavate/ minerale permeabile cu dimensiuni generoase, capabile să găzduiască diverse activități precum: jocuri de grup, întâlniri ale membrilor comunității, etc, ce nu necesită echipamente speciale.
- (9) **V1, V4a, V4b, V5, V6** - Spațiile vor îngloba echipamente și dotări adaptate pentru activitățile de petrecere a timpului liber. În disponerea acestora, se va evita segregarea pe tipuri de utilizatori sau tipare de utilizare.
- (10) **V1, V2, V4a, V4b, V5, V6** - Sistemul de iluminat va asigura securitate utilizatorilor și va fi conceput astfel încât să participe la punerea în valoare a elementelor remarcabile, evitând însă suprapunerea cu rolul echipamentelor de profil amplasate în spațiile adiacente, consumul inutil de resurse și poluarea cu lumină.
- (11) Caracterul estetic al spațiilor de tip **V1, V4a, V4b, V5, V6** va fi subliniat prin introducerea unor accente vegetale sau valorificarea celor existente.
- (12) **V3** - Pentru aliniamentele amplasate de-a lungul arterelor care nu fac parte din trama majoră a cartierelor vor fi utilizate cu precădere specii arborescente neutre (fără valențe estetice importante) de talia II și III.
- (13) **V3** - La selectarea speciilor, se va ține cont de faptul că, la nivel de municipiu, niciuna dintre speciile de aliniament nu va depăși ca pondere 10 % din totalul efectivului vegetal de acest tip (arbori de aliniament).
- (14) **V3** - Pentru acoperirea solului suprafețelor verzi care înglobează arborii de aliniament, se vor utiliza, de regulă, exemplare arbustive de talie mică sau medie.
- (15) **V3** - În amenajarea acestor spații, exemplarele arbustive nu vor fi folosite sub formă de gard viu.
- (16) **V3** - Acolo unde nu este posibilă utilizarea arbuștilor, pentru acoperirea solului se vor utiliza amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformătoare caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajște).
- (17) **V3** - În cazuri extreme, pe tronsoanele în care, din diverse motive, aceste benzi verzi nu pot fi realizate se va proceda la acoperirea respectivelor zone doar cu pavaje permeabile, care să permită infiltrarea apelor pluviale și să ofere posibilitatea aerisirii solului.
- (18) Se va avea în vedere faptul că elementele vegetale arborescente trebuie să fie amplasate astfel încât să se evite instalarea concurenței la nivelul rădăcinilor sau al coronamentelor acestora la ajungerea la maturitate a speciilor.
- (19) Pentru fiecare arbore se va asigura o suprafață minimă permeabilă în jurul trunchiului de 4 metri pătrați.
- (20) Exemplarele arborescente debilitate complet, vor fi înlocuite pe termen scurt cu speciile alese, rămânând ca restul efectivului vegetal de acest tip să fie înlocuit doar atunci când este cazul, în conformitate cu prevederile "Registrului local al spațiilor verzi" Municipiul Giurgiu.
- (21) La nivel arbustiv se vor utiliza paliere de înălțime diferite (arbuști de talia I, II sau III) în funcție de relațiile vizuale și spațiale ce se doresc a fi stabilite.
- (22) În amenajări se va utiliza un material săditor de o calitate superioară pentru realizarea grupurilor sau inserarea de exemplare solitare.

- (23) Pentru a permite dezvoltarea în bune condiții a arborilor, precum și pentru a garanta siguranța construcțiilor și a instalațiilor, arborii se vor planta la o distanță de cel puțin 3.00 m de acestea.
- (24) Orice arbore sau arbust va fi plantat la o distanță minimă de 0.50 metri față de aliniament sau orice alt element construit (zone pavate, echipamente, etc.).
- (25) Este interzisă postarea de elemente de semnalizare sau de echipamente (de exemplu componente ale sistemului de iluminat) pe arbori.
- (26) Se vor implementa lucrări de gestionare adecvate și adaptate pentru fiecare specie în parte și pentru fiecare tip de ansamblu vegetal. Acestea se vor realiza în conformitate cu prevederile "Registrului local al spațiilor verzi" Municipiul Giurgiu cu privire la gestionarea fondului vegetal și vor fi înscrise - după implementare - în această bază de date. În acest sens, vor fi făcute atât mențiuni referitoare la cantitatea cât și la calitatea elementelor vegetale.
- (27) **V1, V4a, V4b, V5** - Se impune utilizarea de specii vegetale cu o înrădăcinare profundă, capabile să fixeze terenuri în pantă.

ART. 16 IMPREJMUIRI

- (1) Către zona de acces a publicului, zonele plantate vor putea fi separate de restul amenajărilor cu ajutorul unor amenajări vegetale continue, de înălțime medie (inclusiv "gard viu") sau cu elemente constructive (parapet / soclu) cu o înălțime de aproximativ 0.45 metri și o lățime de circa 0.50 metri, care să permită șederea/așteptarea. Suprafețele orizontale ale acestor elemente constructive vor asigura scurgerea apelor pluviale către suprafețele verzi/libere⁷.
- (2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) **V1** - Procentul de spații plantate (zone vegetale exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale) nu va fi mai mic de **65%**.
- (2) **V2** - Amplasamentul adiacent Parcului Alei: **POTmax = 80%** (exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale)
- (3) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: **POTmax = 30%** (exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale)
- (4) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: Procentul de spații plantate (zone vegetale exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale) nu va fi mai mic de **30%**.
- (5) **V3** - Procentul de spații plantate (zone vegetale exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale) nu va fi mai mic de **85%**.
- (6) **V4b, V4a** - **POTmax = 30%** (cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale)
- (7) **V4b, V4a** - Procentul de spații plantate (zone vegetale exceptând construcții, platforme, circulațiile carosabile și pietonale) nu va fi mai mic de **70%**.
- (8) **V5** - Procentul de spații plantate (zone vegetale exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale) nu va fi mai mic de **65%**.
- (9) **V6** - Procentul de spații plantate (zone exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale) nu va fi mai mic de **40%**.
- (10) **V6: POTmax = 40%** din care maxim **10%** din suprafața parcelei pentru corpuri de clădiri desfășurate pe P+2 (inclusiv terenurile de sport în aer liber, dotările culturale în aer liber) (exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale)
- (11) **V6** - Procentul de spații plantate (zone vegetale exceptând platforme, circulațiile carosabile și pietonale) nu va fi mai mic de **40%**.

Notă: Prin zone vegetale, se înțeleg zonele fără construcții subterane la o adâncime de min. 2.0m

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **V1, V3, V4a, V4b, V5**: CUT maxim = nu este cazul.
- (2) **V2** - Amplasamentul adiacent Parcului Alei.: **CUTmax = 0.8**
- (3) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: **CUTmax = 0.3**
- (4) **V4a, V4b**: **CUT maxim = 0.6.**
- (5) **V6**: **CUTmax = 0.6**

⁷ Suprafețele libere sunt acele spații nepavate și care nu sunt ocupate obligatoriu de vegetație erbacee (amestecuri gazonante sau înlocuitori de gazon)

4.6 I - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

DESCRIEREA ZONEI

Zona este destinată activităților economice din sectorul secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari. În lungul Canalului Sf. Gheorghe, sunt reglementate activități industriale de depozitare care se subordonează activităților portuare ; de asemenea este stimulată dezvoltarea unor activități comerciale de interes local și municipal.

Tipuri de subzone funcționale:

- I1** Unități industriale și de depozitare
- I2** Zonă mixtă cu unități industriale, comerciale și de depozitare specifice activităților portuare și servicii de interes general

4.6.1. I1 – SUBZONA AFERENTA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Activitati de producție, depozitare, distribuție și manufactură.

Funcțiuni complementare:

- Servicii și administrație.
- Spații plantate și amenajate
- Parcaje la sol, supraterane și subterane

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor , al prezentului R.L.U.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Activități de producție nepoluantă
- (2) Formare profesională
- (3) Transporturi aferente activităților de producție.
- (4) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- (5) Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare.
- (6) Comercializarea bunurilor și materialelor produse.
- (7) Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat.
- (8) Unități de alimentație publică pentru personalul angajat.
- (9) Spații plantate, fâșii de protecție
- (10) parcaje la sol, subterane și supraterane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- (2) Stațiile de carbuanați sunt admise numai în cazul în care acestea deservește strict unitatea respectivă de producție.

- (3) Extinderea sau conversia activităților existente va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- (2) Comercializarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor ce prezintă riscuri.
- (3) Locuințe, inclusiv locuințe de serviciu.
- (4) Serviciile și echipamentele publice sau de interes general și alte funcțiuni complementare locuirii.
- (5) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
- (6) Depozitarea definitivă de materiale toxice sau poluante.
- (7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **Parcelele existente** sunt cele marcate în Planșa 3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (2) Pentru **parcelele noi**, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări
 - parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de **3000mp**.
 - parcelele trebuie să aibă o deschidere către domeniul public de **min. 30,0m**.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (4) Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- (5) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor respecta o retragere minimă de **10,0m** față de aliniamentul parcelei.
- (2) Această distanță trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- (3) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (4) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor amplasa în mod obligatoriu în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre **limitele laterale** sau **limitele posterioare** ale parcelei va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (3) În cazul clădirilor amplasate pe parcele învecinate cu alte zone funcționale decât **I1**, distanța prevăzută la alineatul anterior se majorează la minim **10,0m**.
- (4) Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile R.L.U. cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate la art. 5. În cazul unor contradicții între aceste prevederi și prevederile prezentului articol, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (6) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi stabilită conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la **3,0m** dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (2) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,0m** direct din drumul public.
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **5,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (5) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- (6) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- (7) Pentru toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevede asigurarea obligatorie a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (potrivit cerințelor art. 2.9.5. din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99 și a Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/10.04.200).

Accese pietonale:

- (8) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (10) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de **12,0m** la cornișă.
- (2) Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraetajate **P+3**.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri și administrative trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale ale clădirilor pentru birouri și administrative vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Aspectul clădirilor pentru birouri și administrative va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.
- (4) Se recomandă utilizarea materialelor naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (5) Se vor evita construcții executate din materiale și culori tari și/sau stridente.
- (6) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Anexa 5.1).
- (8) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi, al prezentului R.L.U.
- (2) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (3) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al zonei.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc se înierbează și se plantează.
- (5) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **15%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,0 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)****ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- (1) POT maxim = **60%**, din care maxim **30%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative.
- (1) CUT maxim = **0,9**
- (2) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.6.2. I2 - ZONĂ MIXTĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI DE DEPOZITARE SPECIFICE ACTIVITĂȚILOR PORTUARE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

Unități industriale, comerciale și de depozitare în asociere cu activitățile portuare

Funcțiuni terțiare cuprinzând servicii de interes general, comerț

Funcțiuni complementare:

- Servicii și administrație.
- Spații plantate și amenajate
- Parcaje la sol, supraterane și subterane

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor, al prezentului R.L.U.
- (2) Este interzisă amplasarea de clădiri și construcții tehnice aferente transportului naval în zona de protecție a monumentului istoric înscris în LMI 2015, "cheiul de piatră": 5,0m de la limita nordică a cheiului de piatră.
- (3) Pentru orice construcție ce se amplasează în zona I2, se va solicita avizul M.C. – D.J.C. Giurgiu.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sedii de companii și firme
- (2) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- (3) Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 5.1.);
- (4) Showroom-uri în construcții special amenajate;
- (5) Structuri de cazare; unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare
- (6) Alimentație publică;
- (7) Showroom-uri în construcții special amenajate;
- (8) Spații de comercializare a autovehiculelor,
- (9) Construcții și echipamente tehnice specifice activităților de transport naval
- (10) Stații de întreținere și reparații auto și pentru utilajele destinate transportului naval
- (11) Activități de producție nepoluantă de mici dimensiuni
- (12) Structuri de formare profesională specifice activităților de bază
- (13) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- (14) Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare.
- (15) Comercializarea bunurilor și materialelor produse.
- (16) Clădiri de birouri proprii și servicii pentru personalul angajat.
- (17) Unități de alimentație publică pentru personalul angajat.

- (18) Spații plantate, fâșii de protecție
- (19) parcaje la sol, subterane și supraterane.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- (2) Stațiile de carbuanați sunt admise numai în cazul în care acestea deservește strict unitatea respectivă de producție.
- (3) Extinderea sau conversia activităților existente va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- (2) Comercializarea, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor ce prezintă riscuri.
- (3) Locuințe, inclusiv locuințe de serviciu.
- (4) Serviciile și alte funcțiuni complementare locuirii.
- (5) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
- (6) Depozitarea definitivă de materiale toxice sau poluante.
- (7) Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) **Parcelele existente** sunt cele marcate în Planșa 3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (2) Pentru **parcelele noi**, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semi-regulate, care respectă concomitent următoarele condiționări
 - parcelele trebuie să aibă o suprafață minimă de **2000mp**.
 - parcelele trebuie să aibă o deschidere către domeniul public de **min. 20,0m**.
- (3) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (4) Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- (5) Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor respecta o retragere minimă de **5,0m** față de aliniamentul parcelei.
- (2) Echipamentele tehnice specifice transportului naval vor respecta o retragere minimă de **20 m** față de aliniamentul parcelei.

- (3) Această distanță trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirilor.
- (4) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (5) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile se vor amplasa în mod obligatoriu în regim izolat.
- (2) Distanța minimă dintre construcții și echipamente tehnice specifice transportului naval și oricare dintre **limitele laterale** ale parcelelor va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **5,0m**.
- (3) Distanța minimă dintre construcții și echipamente tehnice specifice transportului naval și **limitele posterioare** (cheiul Canalului Sf. Gheorghe) ale parcelelor va fi de 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **10,0m**.
- (4) Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile R.L.U. cu privire la relația dintre regimul de construire și deschiderea parcelei, detaliate la art. 5. În cazul unor contradicții între aceste prevederi și prevederile prezentului articol, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.
- (5) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (6) Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi stabilită conform studiilor de specialitate, a normelor tehnice specifice, dar nu mai puțin de **4,0m**.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la **3,0m** dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U., conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,0m** direct din drumul public.

- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim **5,0 m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (5) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- (6) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- (7) Pentru toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevede asigurarea obligatorie a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (potrivit cerințelor art. 2.9.5. din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99 și a Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/10.04.200).
- (7) Este permisă realizarea de drumuri de halaj pentru întreținere tehnologică, în lungul cheiului, având o retragere de minim **5,0m** de la limita nordică a cheiului de piatră respectând zone de protecție a monumentului istoric înscris în LMI "Cheiul de piatră" – zonă cu interdicție de construire.

Accese pietonale:

- (8) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (9) Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (10) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
- (2) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de **16,0m** la cornișă.
- (2) În cazul clădirilor destinate activităților terțiare înălțimea maximă a clădirilor va fi de **16,0m** la cornișă, echivalentul a **4(patru)** niveluri supraterane **P+3**.
- (3) Prevederile alin (1) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat: elementele verticale ale echipamentelor tehnice aferente transportului naval.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

- (1) În cazul clădirilor destinate activităților terțiare, aspectul exterior al acestora trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) În cazul clădirilor destinate activităților terțiare, aspectul clădirilor va fi subordonat unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.
- (3) În cazul clădirilor destinate activităților terțiare se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (4) Fațadele posterioare și laterale ale clădirilor cu destinație terțiară vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (5) În cazul clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare se recomandă utilizarea materialelor naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
- (6) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (7) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
- (8) Clădiri destinate activităților terțiare: pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică.. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (9) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Cap. 5.1).
- (10) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (11) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
- (12) În cazul intervențiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile Cap. 2.1.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (2) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurii, al prezentului R.L.U.
- (2) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (3) Spre zonele de locuire, în zona non-aedificandi, cuprinsă între aliniament și clădirile destinate activităților de producție și de depozitare, plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
- (4) Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al zonei.
- (5) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc se înierbează și se plantează.
- (6) Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul zonelor destinate activităților de producție și de depozitare Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejurirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,5m din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul zonelor destinate activităților terțiare, în zonele cu acces public nu se recomandă realizarea de împrejurii.
- (3) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,5 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,0 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- (4) Se interzice folosirea sârmei ghimpate, precum și a suprafețelor din policarbonat, PVC și alte materiale plastice sau care imită materiale naturale.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (2) POT maxim = **60%**
- (3) CUT maxim = **2,0**
- (4) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

4.7. S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona cu destinație specială găzduiește acele activități de interes național sau strategic, a căror importanță depășește cadrul local al municipiului Giurgiu. Prezența acestor utilizări în teritoriul intravilan se datorează unor factori de rang superior, ale căror interese subordonează imperatiile de dezvoltare locală (apărarea siguranței publice, paza și controlul frontierei de stat, apărarea teritoriului național etc).

Regimul de reglementare al acestei zone este unul special, orice construcție realizată aici trebuind să se supună exigențelor specifice impuse de importanța destinației acesteia.

În cadrul zonei reglementate, sunt amplasate următoarele unități aflate în subordinea Ministerul Afacerilor Interne:

- Inspectoratul de Poliție al Județului Giurgiu
- Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră
- Inspectoratul General pentru Imigrări
- Serviciile Publice Comunitare pentru Eliberarea și Evidența Pașapoartelor Simple

În cadrul zonei reglementate este amplasată o unitate aflată în administrarea Serviciului Român de Informații.

I. GENERALITĂȚI

Tipuri de subzone funcționale:

S – Subzona unităților cu destinație specială

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Funcțiunea dominantă a zonei este de asigurare a siguranței naționale.

Funcțiuni complementare:

- Nu e cazul.

ART. 1 CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor , al prezentului R.L.U.
- (2) Autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Ordinului comun MAI / MApN / SRI nr. M30/3422/4221 din 1995.
- (3) Se admit autorizări directe pentru lucrări de reparații capitale, modernizări, reamenajări, împrumuri și extinderi ale clădirilor existente.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Dotări și echipamente pentru asigurarea ordinii și siguranței publice (unități de poliție, pompieri și jandarmerie, poliție rutieră, poliție de frontieră ș.a.).
- (2) Instituții responsabile cu evidența persoanelor
- (3) Birouri în strictă legătură cu activitățile specifice funcțiunii.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul.

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte utilizări.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

- (1) **Parcellele existente** sunt cele marcate în Planșa 3.1 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz pe cel propus în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente.
- (2) La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.

ART. 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform normelor specifice.
- (2) Se recomandă respectarea unei distanțe minime a **clădirilor principale** noi față de **limitele laterale** și de **limitele posterioare** ale parcelelor de **5,0m**.
- (3) Respectarea prevederilor Codului Civil, a prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor).
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 8 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform normelor tehnice specifice.
- (2) Respectarea prevederilor ce țin de igiena publică (în special de corecta iluminare a construcțiilor), precum și a altor norme tehnice specifice.
- (3) Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire conf. O.M.S. nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. conform avizului, după caz.

ART. 9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ZONELE SUPUSE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

- (1) Se aplică prevederile din Cap. 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public, al prezentului R.L.U.

ART. 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile:

- (1) Este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (3) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită accesul autospecialelor de intervenție, conform normelor specifice.
- (4) Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minimum **3,5m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.

Accese pietonale:

- (1) Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (2) Pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.

ART. 12 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform normelor tehnice specifice.
- (2) În cazul în care aceste norme nu există, înălțimea maximă a clădirilor va fi de **13,0m** la cornișă, echivalentul a **4(patru)** niveluri supratereane **P+3**.
- (3) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii.
- (4) Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (5) În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (4) Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.

- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
- (7) Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.

ART. 14 ECHIPAREA EDILITARĂ

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.

ART. 15 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se aplica prevederile din Cap. 2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurii, al prezentului R.L.U.
- (2) Se recomandă ca retragerile față de limitele parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (3) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
- (4) Procentul minim recomandabil de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform normelor tehnice specifice.
- (2) În cazul în care activitățile ce se desfășoară pe parcelă nu impun nevoi suplimentare de protecție, împrejurirea către domeniul public nu trebuie să depășească înălțimea de 2,0 m.
- (3) Împrejurirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
- (4) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă, acolo unde este posibil, dublarea spre interior cu un al doilea gard transparent, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 17 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ART. 18 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) **POT** maxim conform normelor specifice, recomandabil 40%.
- (2) **CUT** maxim conform normelor specifice, recomandabil 1,2.

5. ANEXE

5.1. DEFINIȚII ȘI TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL P.U.Z

ALINIAMENTUL PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia imaginară pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public; poate coincide cu aliniamentul parcelelor sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, în spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este permisă construirea împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului.

ANEXE ALE LOCUINTELOR - clădiri de mici dimensiuni, realizate independent de clădirea principală, destinate garării a 1-2 mașini, adăpostirii animalelor, produselor agricole sau altor produse, adăpostirii unor utilaje ce deservește tehnico-edilatar construcția principală sau desfășurării unor activități de loisir.

ANSAMBLURI DE LOCUINȚE COLECTIVE – grupări coerente de construcții edificate concomitent, destinate locuirii colective și activităților conexe acestora și de spații libere (plantate, dalate sau neamenajate) situate între sau în proximitatea acestora. Limitele ansamblurilor sunt considerate a fi liniile de demarcație ale intervenției urbane față de țesutul urban înconjurător (de altă natură).

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)⁸ - coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

$$CUT = S_d / S_t$$

În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

CONSTRUCȚII CUPLATE/ÎNȘIRUITE – construcții situate pe parcele diferite a căror alipire (totală sau parțială) se realizează pe una dintre/pe ambele limite laterale de proprietate .

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren și punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren și cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - liniile de demarcație între parcelă și vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

⁸ Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - linia de demarcație între parcelă și vecini, opusă aliniamentului parcelei.

PARCELARE - În sensul prezentului R.L.U., parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 3 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea Funciară.

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, operațiunea de parcelare trebuie reglementată printr-o documentație de urbanism de tip P.U.Z..

Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.

Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

DIVIZARE – operațiune funciară de divizare a unei parcele în două părți. Părțile rezultate constituie parcele de sine stătătoare și se supun tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

Pentru ca parcelele rezultate să poată fi construibile, acestea trebuie reglementate printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D..

COMASARE – operațiune funciară de unire a două sau mai multe parcele într-o singură parcelă. Partea rezultată constituie o parcelă de sine stătătoare și se supune tuturor exigențelor din prezentul R.L.U..

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)⁹ - procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$$POT(\%) = Sc / St \times 100$$

Dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi; dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții.

RETRAGERILE LATERALE ALE CONSTRUCȚIILOR – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.

RETRAGEREA POSTERIOARĂ A CONSTRUCȚIILOR –distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limită posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.

MANSARDA FALSĂ este mansarda care nu se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**.

⁹ Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definierea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

R.L.U. - Versiune preliminară, iunie 2019

Corelarea definitivă a prezentului R.L.U. cu partea desenată se va realiza odată cu introducerea modificărilor ce rezultă din procesul de avizare și de consultare a populației.

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFATĂ MICĂ - structură de vânzare având o suprafață de vânzare de până la 400 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFATĂ MEDIE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare cuprinsă între 400-2.000 mp inclusiv;

STRUCTURĂ DE VÂNZARE CU SUPRAFATĂ MARE - structură de vânzare având o suprafață de vânzare mai mare de 2.000 mp;

5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură* stabilește următoarele:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minimum 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul 119/2014 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, stabilește:

- (1) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - 1.1. Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - 1.2. Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații/șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - 1.3. Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
- (2) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):
 - 2.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - 2.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - 2.3. Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.
 - 2.4. În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - 2.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fosse septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Culoarul de funcționare al unei linii electrice aeriene coincide cu zona de protecție și siguranță a acesteia. Aceste zone de protecție au următoarele dimensiuni, conform normativului NTE003/2004 și Ordinului ANRE nr 4/2007:

- 24 m pentru LEA 20kV;
- 37m pentru LEA 110kV;
- 55m pentru LEA 220kV;
- 75m pentru LEA 400kV.

La proiectarea și executarea rețelilor de alimentare cu energie electrică se vor respecta următoarele standarde și prescripții:

- NTE 101-08-00 Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 20 kV;
- NTE003-04-00- Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106-2003 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1-91-Amplasarea în localități a rețelilor subterane;
- STAS 234 - Branșamente electrice. Condiții de proiectare și execuție;
- NTE007/2008 - Normativ pentru proiectarea rețelilor de cabluri electrice;
- SR 13433 - Iluminatul căilor de circulație;
- Legea nr. 121/2014 privind eficiența energetică.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008*, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

| Nr. crt. | Instalația, construcția sau obstacolul | Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din PE de: | | | Distanța minimă în [m] de la conducta de gaze din oțel de: | | |
|----------|---|--|---------------|---------------|--|---------------|---------------|
| | | pj | pr | pm | pj | pr | pm |
| 1 | Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 3,0 |
| 2 | Clădiri fără subsoluri | 0,5 | 0,5 | 1,0 | 1,5 | 1,5 | 2,0 |
| 3 | Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc. | 0,5 | 0,5 | 1,0 | 1,5 | 1,5 | 2,0 |
| 4 | Conducte de canalizare | 1,0 | 1,0 | 1,5 | 1,0 | 1,0 | 1,5 |
| 5 | Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| 6 | Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane | 0,5 | 0,5 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| 7 | Copaci | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| 8 | Stâlpi | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| 9 | Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului | 1,5* 3,0** | 1,5* 3,0** | 1,5* 3,0** | 2,0* 5,5** | 2,0* 5,5** | 2,0* 5,5** |

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din pe se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

| Nr. crt. | Destinația construcțiilor învecinate | Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate: | | | | | | | |
|----------|---|---|------|-----|----------------------------------|------|-----|--------------------------------|-----|
| | | până la 6.000 m ³ /h | | | 6.000 - 30.000 m ³ /h | | | peste 30.000 m ³ /h | |
| | | Presiunea la intrare [bar] | | | | | | | |
| | | < 2 | 2..6 | > 6 | < 2 | 2..6 | > 6 | < 6 | > 6 |
| 1. | Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu | 7 | 10 | 12 | 11 | 13 | 18 | 22 | 27 |
| | | 7 | 10 | 15 | 12 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| | | 7 | 10 | 12 | 10 | 12 | 15 | 20 | 25 |
| 2. | Instalații industriale în aer liber | 7 | 10 | 13 | 11 | 13 | 18 | 18 | 27 |
| 3. | Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) - rezistență mare la foc - rezistență mică la foc. | 7 | 10 | 12 | 10 | 12 | 15 | 20 | 25 |
| | | 7 | 12 | 15 | 12 | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 4. | Linii de cale ferată : - curentă - de garaj | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 25 | 30 |
| | | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 25 |
| 5. | Marginea drumurilor carosabile | 4 | 5 | 8 | 4 | 6 | 10 | 6 | 10 |
| 6. | Linii electrice de înaltă tensiune | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 40 |

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

| Nr. Crt. | Obiective | ≤ 3000 | 3001... 5000 | 5001... 15000 | 15001... 30000 |
|----------|--|--------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1 | Autocisternă | 3 | 3 | 5 | 7,5 |
| 2 | Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special) | 5 | 7,5 | 10 | 15 |
| 3 | Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară | 15 | 15 | 20 | 30 |
| 4 | Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora) | 15 | 20 | 30 | 35 |
| 5 | Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora) | 20 | 20 | 25 | 30 |
| 6 | Limita de proprietate | 3 | 5 | 10 | 15 |

* Distanțe în metri, capacități în litri

Nota: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI FERROVIARE

Cf. Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, art. 29:

- (1) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului. În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- (2) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

cf. Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: 50 m
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: 100 m
3. Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: 50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: 100 m
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: 200 m
6. Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete: 500 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: 50 m
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: 200 m
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: 500 m
10. Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: 1.000 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete: 100 m
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: 200 m
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: 100 m
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: 200 m
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: 500 m
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: 1.000 m
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: 1.500 m
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: 100 m
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: 200 m
20. Ferme și crescătorii de struți: 500 m
21. Ferme și crescătorii de melci: 50 m
22. Spitale veterinare: 30 m
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: 100 m
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: 100 m
25. Abatoare: 500 m
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor: 200 m
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: 50 m
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: 500 m
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: 1.000 m
30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: 1.000 m
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone: 100 m
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone: 200 m
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m
35. Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m
36. Paturi de uscare a nămolurilor: 300 m
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: 500 m
38. Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase: 1.000 m
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: 500 m
40. Crematorii umane: 1.000 m
41. Autobazele serviciilor de salubritate: 200 m
42. Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane: 500 m
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport: 50 m
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri: 50 m
45. Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne: 100 m
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal): 1.000 m
47. Parcuri eoliene: 1.000 m
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: 200 m
49. Rampe de transfer deșeuri: 200 m.

LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, IN LUNGUL CURSURILOR DE APA, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR SI A ALTOR LUCRARI HIDROTEHNICE

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor, art. 3

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

| | | | |
|---------------------------------|--|-------|----------|
| Lățimea cursului de apă (m) | Sub 10 | 10-50 | peste 51 |
| Lățimea zonei de protecție (m) | 5 | 15 | 20 |
| Cursuri de apă regularizate (m) | 2 | 3 | 5 |
| Cursuri de apă îndiguite (m) | Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m | | |

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

– indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5.

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

– între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății publice.