

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
Şef proiect: arh. Andrei JELESCU
Contract nr. 54858/ 05.12.2018



QUATTRO DESIGN
ARHITECTI ŞI URBANIŞTI ASOCIAŢI

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

140/7652/12.05.2004
C.U.I.: RO 16413534

Denumirea fazei:

ETAPA 2. ÎNTOCMIREA P.U.Z. PRELIMINAR

Denumirea studiului:

MEMORIU GENERAL

Data: Iulie 2019

Autori:

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.:

arh. Andrei JELESCU (şef proiect)

arh. Şerban POPESCU CRIVEANU, expert MC

urb. Ana PETRESCU

urb. Monica PĂTRĂŞCOIU

urb. Cristina MOTOTOLEA-ZAHARIA

ing. geolog Sorin FLORESCU (Studiu geotehnic)

ing. Mariana DOROBANŢU (Alimentare cu apă şi canalizare)

ing. Luiza MINCULESCU (Alimentare cu gaze naturale şi energie termică)

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

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

arh. Andrei JELESCU (șef proiect)

arh. Șerban POPESCU CRIVEANU, expert MC

urb. Ana PETRESCU

urb. Monica PĂTRĂȘCOIU

urb. Cristina MOTOTOLEA-ZAHARIA

PLAN URBANISTIC ZONAL CETATEA GIURGIU, ANSAMBLU DE MONUMENTE MUNICIPIUL GIURGIU

Denumirea studiului:

PLAN URBANISTIC ZONAL – MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.1. Denumirea lucrării
- 1.1.2. Beneficiar
- 1.1.3. Proiectant
- 1.1.4. Data elaborării

1.2. Scopul studiului și obiectivele specifice ale P.U.Z. și RLU

- 1.2.1. Obiectul documentației de urbanism
- 1.2.2. Scopul și obiectivele documentației de urbanism
- 1.2.3. Stabilirea și delimitarea teritoriului care face obiectul P.U.Z. și R.L.U.

1.3. Surse documentare

- 1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
- 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
- 1.3.3. Bibliografie și surse documentare

2. STUDIU URBANISTIC – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în Municipiul Giurgiu

- 2.1.1. Contextul strategic al Municipiului
- 2.1.2. Contextul municipal
- 2.1.3. Relații cu teritoriul extravilan
- 2.1.4. Axe și direcții în teritoriu

2.2. Elemente de cadru natural

2.3. Încadrarea în documentații anterioare

- 2.3.1. Condiționări ale P.U.G. Municipiul Giurgiu asupra zonei studiate
- 2.3.2. Documentații de urbanism aprobate în teritoriul P.U.Z.
- 2.3.3. Prevederi ale Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu, 2016

2.4. Regimul juridic de protecție

- 2.4.1. Protecția patrimoniului construit
- 2.4.2. Aree naturale protejate

2.5. Evoluția istorică a teritoriului studiat în raport cu Municipiul Giurgiu

2.6. Caracteristicile teritoriului studiat

- 2.6.1. Caracteristicile țesutului urban
- 2.6.2. Perspective și vizibilitate asupra Cetății Giurgiu

2.7. Zone și subzone funcționale

- 2.7.1. Zone și subzone funcționale
- 2.7.2. Bilanț teritorial existent

2.8. Dotări și servicii publice

2.9. Calitatea spațiului public – spații plantate

2.10. Circulații și transporturile

- 2.10.1. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic
- 2.10.2. Caracteristicile tramei stradale
- 2.10.3. Sistemul de transportul public
- 2.10.4. Circulație pietonală
- 2.10.5. Concluzii și disfuncționalități

2.11. Statutul juridic și circulația terenurilor

2.12. Echipare edilitară

- 2.12.1. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră și pluvială
- 2.12.2. Alimentarea cu energie electrică
- 2.12.3. Telecomunicații
- 2.12.4. Alimentarea cu gaze naturale
- 2.12.4. Alimentarea cu energie termică

2.13. Condiții geotehnice și geoelectrice

- 2.13.1. Date geologice și geomorfologice

- 2.13.2. Nivelul apei
- 2.13.3. Caracteristici seismice
- 2.13.4. Date climatice
- 2.13.5. Zone de risc
- 2.13.6. Caracterizarea geotehnică a amplasamentului
- 2.14. Probleme de mediu**
 - 2.14.1. Starea factorilor de mediu
 - 2.14.2. Evidențierea disfuncționalităților și priorităților
- 2.15. Concluzii și disfuncționalități**
 - 2.15.1. Caracteristicile zonei studiate
 - 2.15.2. Sinteza disfuncționalităților zonei studiate
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
 - 3.1. Măsuri de protecție a patrimoniului cultural**
 - 3.1.1. Propuneri ale Studiului de fundamentare, preluate în documentația de urbanism
 - 3.1.2. Protecția patrimoniului construit
 - 3.1.3. Zone grevate de servituți arheologice
 - 3.2. Propuneri de dezvoltare spațială a zonei reglementate. Organizarea și dezvoltarea urbanistică a zonei reglementate**
 - 3.2.1. Modul de construire pe parcele
 - 3.2.2. Creșterea calității locuirii
 - 3.2.3. Îmbunătățirea imaginii urbane
 - 3.3. Zone și subzone funcționale**
 - 3.3.1. Zone și subzone funcționale
 - 3.3.2. Bilanț teritorial propus
 - 3.4. Dezvoltarea activităților economice, a dotărilor și serviciilor publice**
 - 3.4.1. Dezvoltarea activităților economice
 - 3.4.2. Dezvoltarea dotărilor și serviciilor publice
 - 3.5. Calitatea spațiului public - spații plantate**
 - 3.5.1. Propuneri generale privind spațiul public
 - 3.5.2. Propuneri specifice privind amenajarea spațiilor verzi
 - 3.6. Circulații carosabile și pietonale**
 - 3.6.1. Circulații carosabile
 - 3.6.2. Circulații pietonale
 - 3.7. Statutul juridic și circulația terenurilor**
 - 3.8. Dezvoltarea echipării edilitare**
 - 3.8.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor menajere și pluviale
 - 3.8.2. Alimentare cu energie electrică
 - 3.8.3. Telecomunicații
 - 3.8.4. Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.8.5. Alimentarea cu energie termică
 - 3.9. Măsuri de protecție geotehnice și hidrogeotehnice**
 - 3.10. Protecția mediului**

4. CONCLUZII

- 4.1. Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei studiate
- 4.2. Obiectivele generale și subobiectivele P.U.Z.– schema obiectivelor
- 4.3. Obiective de utilitate publică

5. BIBLIOGRAFIE

6. ANEXE

Anexa 1 Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Anexa 2 Distanțele de securitate între stații sau posturi de reglare sau reglare – măsurare și diferite construcții sau instalații

Anexa 3 Distanțe minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterrane și obiectivele învecinate

PIESE DESENATE:

- 1.1. Încadrarea în PUG – sc. 1/4.000
- 1.2. Încadrare în documentații de urbanism aprobate, sc. 1:2000
- 2.1. Regim juridic de protecție, sc. 1:2000
- 2.2. Analiza situației existente. Disfuncționalități, – sc. 1/2.000
- 3.1. Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională – sc. 1/2.000
- 3.2. Reglementări urbanistice. Organizarea circulațiilor – sc. 1/2.000
- 3.3. Regimul juridic și circulația terenurilor – sc. 1/2.000
- 3.4 – 1. Rețele de alimentare cu apă și canalizare – sc. 1/2.000
- 3.4 – 2. Rețele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații – sc. 1/2.000
- 3.4 – 3. Rețele de alimentare cu gaze naturale și termoficare – sc. 1/2.000

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal – Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente

1.1.2. Beneficiar

Municipiul Giurgiu

1.1.3. Proiectant

S.C. QUATTRO DESIGN S.R.L.

Șef proiect: arh. Andrei JELESCU

1.1.4. Data elaborării

Iulie 2019

1.2. Scopul studiului și obiectivele specifice ale P.U.Z. și R.L.U.

1.2.1. Obiectul documentației de urbanism

Documentația are ca obiect teritoriul amplasat în partea de sud a zonei centrale a Municipiului Giurgiu, cu o suprafață totală de 55,36ha. 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 (autori: arh. Ștefan Bâlici, arh. Petru Mortu, arh. Kazmer Kovacs, arh. Anamaria Mortu) elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z / 2016, aferent PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017.

Reglementările urbanistice definite prin *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente*, sunt fundamentate pe analiza, concluziile și recomandările *Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici, elaborat 2016.

Se urmărește restructurarea arealului studiat prin stabilirea reglementărilor specifice pentru zonă în conformitate cu apartenența la zona istorică a orașului, în acord cu specificul urbanistic și arhitectural al zonei din care face parte (arealul sistematizat la jumătatea sec. XIX, având la bază proiectul Ing. Von Ott realizat în 1830-1832), cu existența sitului arheologic Cetatea Giurgiu și a cursurilor Canalelor Cama și Sf. Gheorghe și în corelare cu tendințele actuale de dezvoltare ale Municipiului Giurgiu.

Analiza teritoriului delimitat pentru *P.U.Z. Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* are ca scop stabilirea principalelor sale caracteristici urbanistice, relevante pentru dezvoltarea sa urbanistică și pentru stabilirea reglementărilor urbanistice aferente P.U.Z.

1.2.2. Scopul și obiectivele documentației de urbanism

a. Scopul contractului este acela de a stabili direcția și prioritățile de dezvoltare urbanistică pentru zona aferentă Cetății Giurgiu, în raport cu vecinătățile, stabilirea reglementărilor specifice pentru zonă, în corelare cu tendințele actuale de dezvoltare ale Municipiului Giurgiu și cu documentațiile de urbanism aflate în vigoare, precum și asigurarea elementelor de regulament care să susțină restructurarea arealului reglementat.

b. Obiectivele urmărite în elaborarea documentației de urbanism includ:

- Asigurarea unor reglementări urbanistice de protecție și valorificare pentru situl arheologic Cetatea Giurgiu, înscris în LMI 2015
- Asigurarea unor reglementări urbanistice care să creeze un cadru operațional pentru intervențiile ulterioare de amenajare peisagistică a imobilului aferent Cetății Giurgiu
- Definirea unor reglementări urbanistice care să asigure un cadru operațional pentru dezvoltarea activităților de agrement și recreere din vecinătatea Canalului Cama
- Perpetuarea profilului mixt al zonei, prin atragerea de noi activități de interes general, nepoluante, care să transforme zona într-un pol de interes la nivel municipal; dezvoltarea activităților culturale, recreative și terțiare

- Formularea unor reglementări urbanistice care să sprijine revitalizarea arealului reglementat și prin extensie a zonei învecinate, parte a zonei centrale a municipiului și care să contribuie la formarea unui țesut urban coerent, specific orașului format la jumătatea sec. XIX pe baza unui plan prestabilit:
 - reglementarea modului de construire pe parcele prin: stabilirea modului de amplasare a clădirilor pe parcele, reglementări privind modului de ocupare a terenurilor, stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.), conformarea arhitecturală a clădirilor, reglementări privind zone non-edificandi; reglementări privind funcțiunile admise sau interzise; reglementări privind regimul de construire, toate acestea având la bază o analiză multicriterială privind modul de construire din zona de studiu. Aceste reglementări vor fi particularizate pentru fiecare zonă funcțională, în funcție de caracteristicile specifice ale acestora
 - reglementarea modului de dezvoltare spațială a zonei ținând cont de caracterul zonei, în coroborare cu prevederile PUG Municipiul Giurgiu aprobat și cu reglementările de dezvoltare prevăzute în PUZ anterioare, pentru zona reglementată și cu recomandările studiilor istorice de specialitate realizate pentru Cetatea Giurgiu și zona sa de protecție
 - adaptarea zonificării funcționale a terenurilor la cerințele arealului pericentral și la tendințele de dezvoltare economică a zonei, formând relații funcționale cu restul zonei centrale a municipiului;
 - organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane a zonei reglementate și ținând cont de caracterul zonei învecinate, conducând la crearea de relații spațiale echilibrate;
 - redefinirea relației funcționale, vizuale și spațiale dintre zona urbană și cursul de apă aferent Canalului Cama
 - realizarea de operațiuni urbanistice de amenajare a spațiilor libere adiacente sitului arheologic Cetatea Giurgiu și de integrarea a acestora într-un circuit urban
 - Stabilirea zonelor de protecție și a zonelor cu interdicție temporară sau definitivă de construire aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
 - Evidențierea regimului juridic de protecție al monumentelor istorice de valoare națională și locală, cu impact asupra zonei reglementate;
- Îmbunătățirea calității arhitectural-ambientale a zonei prin reglementarea modului de intervenție asupra fondului construit existent, având în vedere valoarea arhitecturală a acestuia și de realizare de noi clădiri care să se integreze în zonă, ținând cont de caracterul țesutului urban, de valorile de patrimoniu construit și natural existente;
- Stabilirea/evidențierea statutului juridic, efectuarea măsurărilor topografice ale terenurilor analizate, obținerea avizului OCPI.
- Reglementarea statutului viitor al proprietății în relație cu utilizările preconizate și a transferurilor de proprietate din domeniul privat în domeniul public al municipiului;
- Valorificarea terenurilor aflate în proprietatea administrației publice locale și transformarea acestora în spații urbane de interes general, atractive pentru comunitatea locală și pentru turiști
- Completarea frontului la apă adiacent Canalului Sf. Gheorghe, mal nordic, cu activități tributare specificului portuar și activități care să creeze legătura cu zona centrală a Municipiului Giurgiu
- Reglementarea tramei stradale principale și a diviziunii parcelare viitoare (configurația, traseele și gabaritele circulațiilor publice) din interiorul zonei reglementate, accesele carosabile și pietonale. Se vor analiza și reglementa la nivel de detaliu:
 - necesitatea configurării legăturilor pietonale dintre zona aferentă Cetății Giurgiu și principalele obiective din vecinătatea acesteia
 - necesitatea redimensionării/reconfigurării tramei stradale/pietonale existente conform prevederilor legale;
 - crearea de trasee pietonale care să permită accesul către spațiile de agrement și recreere din lungul Canalului Cama și din jurul Cetății Giurgiu
- Creșterea calității spațiului public existent/rezultat prin reabilitarea urbană a zonei, prin:
 - reconfigurarea și mobilarea diferitelor categorii de spații, circulații pietonale și carosabile, zone verzi interstițiale, etc;

- crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unui peisaj contemporan prin valorificarea perspectivelor interesante (către Cetatea Giurgiu, către Canalul Cama), ritmarea parcurgerii spațiului public (prin mobilierul urban utilizat, prin arhitectura fațadelor, prin integrarea de alinamente plantate decorative), reabilitarea și completarea spațiului construit, etc.;
- asanarea, reconversia, reabilitarea spațiilor nefolosite/neutilizate.
- Creșterea nivelului de confort al locuirii și implicit a atractivității zonei prin reglementarea modului de ocupare a parcelelor și a modului de amplasare a clădirilor de locuit în raport cu alinimanteul, clădirile vecine și activitățile desfășurate în vecinătate.
- Reglementarea operațiunilor urbanistice de dezmembrare/comasare a parcelelor, de parcelare și de reparcelare;
- Modernizarea și reabilitarea rețelelor edilitare în scopul creșterii calității vieții în zonă și asigurarea capacităților de alimentare a tuturor clădirilor din zona reglementată;
- Măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice, dacă vor fi identificate în zona reglementată;
- Măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice.

c. Baza legislativă și normativă

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat conform conținutului-cadru stabilit prin:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutului cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT nr 176/N/16 august 2000, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- HG nr 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.

1.2.3. Stabilirea și delimitarea teritoriului care face obiectul P.U.Z. și R.L.U.

1.3.2.1. Limitele zonei reglementate și limitele zonei analizate

Zona reglementată este situată în partea de sud a Municipiului, parțial în interiorul teritoriului intravilan și parțial în teritoriul extravilan (suprafața de teren aferentă canalului Cama) și are o suprafață de 55,36ha.

Zona reglementată prin prezentul PUZ este delimitată după cum urmează:

- Nord: frontul de nord al Bulevardului 1907, frontul vestic al Str. I.L. Caragiale, frontul nordic al str. Digului, linia de cale ferată industrială;
- Nord-est: frontul de nord-est al străzii Constantin Dobrogeanu Gherea, frontul nordic al străzii Parcului, Str. G. Coșbuc și strada Episcopiei;
- Sud-est: frontul nordic al Canalului Sf. Gheorghe, Podul Bizetz, Șos. Portului
- Sud: frontul sudic al străzii Voestalpine; linia de cale ferată industrială
- Vest: limita zonei de protecție a Cetății Giurgiu.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

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
- Plan de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Giurgiu, beneficiar: Municipiul Giurgiu, elaborator: SC Special Consulting SRL, 2015

Studii istorice de fundamentare

- Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție Beneficiar Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bălici elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017
- Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu, proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bălici, elaborat 2016

Sudii 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.
- Amenajare Spațiu de agrement pe Canal Cama – Etapa II, beneficiar: Primăria Giurgiu, elaborator: SC D.S. Birou de Arhitectură SRL (șef proiect: arh. Adrian Arendt), 2018.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Realizarea suportului topografic
- Studiul geotehnic
- Studiul de circulație

1.3.3. Bibliografie și surse documentare

Lista lucrărilor și a documentelor consultate este prezentată în Cap. 5. BIBLIOGRAFIE

2. STUDIU URBANISTIC – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în Municipiul Giurgiu

2.1.1. Contextul strategic al Municipiului Giurgiu

Strategia de dezvoltare a teritoriului municipal Giurgiu elaborată pentru orizontul anului 2020, este orientată către stimularea dezvoltării economice, sociale și spațiale, prin asigurarea unei oferte cât mai diversificate pentru atragerea investițiilor din inițiativă publică și privată, în condițiile respectării simultane a intereselor naționale, ale comunității locale și ale fiecărui locuitor în parte.

În condițiile dezvoltării orașului, circulația rutieră se schimbă, viteza de circulație crește, volumul de transport crește în concordanță cu tendințele de dezvoltare materială și socială a locuitorilor. Se impune deci, transformarea vechiului sistem al rețelei de circulație, într-un nou sistem eficient, corespunzător unui oraș nou, cu vitalitate sporită în toate domeniile, producția materială, activitatea administrativă, politico-socială, strategică, etc.. În acest context, studiile de urbanism/circulație urmăresc urmatorul concept de zonificare a teritoriului orașenesc și de realizare a sistemului radial-inelar al rețelei stradale majore. Principiile care au stat la baza organizării rețelei stradale principale sunt:

- Asigurarea circulației între importante puncte de interes: cartiere de locuințe, platforme industriale, port, etc.;
- Asigurarea unei structuri a rețelei stradale urbane, pe principiul arborescent (artere orașenești cu bifurcații de artere în cartiere, iar acestea din urmă, cu ramificații în străzi locale de acces la obiective);
- Asigurarea unor condițiuni ecologice, prin dispunerea arterelor orașenești la limita exterioară a unor zone funcționale importante (ansambluri de locuințe sau locuri de muncă), în interiorul cărora să pătrundă numai artere locale de deservire și de acces);
- Prevederea de artere către zonele verzi, de odihnă, de recreere);
- Dimensionarea capacității de circulație a arterelor, astfel încât să se asigure cel puțin un minim în viabilitatea orașului, în raport cu mărimea sa.

2.1.2. Contextul municipal

2.1.2.1. Situatia în teritoriul Municipiului Giurgiu

Zona reglementată este amplasată în partea de sud a municipiului Giurgiu, în imediata apropiere a portului și a zonei libere.

Zona reglementată, reprezintă, în prezent, 55,36ha, dintre care 48,76ha sunt amplasate în teritoriul intravilan al municipiului iar restul sunt reprezentate de canalul Cama, situat în teritoriul extravilan.

Zona reglementată prin prezentul PUZ este delimitată după cum urmează:

- Nord: frontul de nord al Bulevardului 1907, frontul vestic al Str. I.L. Caragiale, frontul nordic al str. Digului, linia de cale ferată industrială;
- Nord-est: frontul de nord-est al străzii Constantin Dobrogeanu Ghenea, frontul nordic al străzii Parcului, Str. G. Coșbuc și strada Episcopiei;
- Sud-est: frontul nordic al Canalului Sf. Gheorghe, Podul Bizetz, Șos. Portului
- Sud: frontul sudic al străzii Voestalpine; linia de cale ferată industrială
- Vest: limita zonei de protecție a Cetății Giurgiu.

Situarea periferică, în imediata vecinătate a canalului Cama, a portului și a Zonei Libere Giurgiu îi conferă zonei reglementate un caracter mixt, în care funcțiuni precum industria și depozitarea se combină cu zone de locuințe individuale. De asemenea, aceeași localizare determină prezența a numeroase tipuri de spații verzi.

2.1.2.3. Relații funcționale

Relațiile ce se stabilesc între teritoriul reglementat și teritoriul municipal pot fi clasificate în:

- relații funcționale - ca parte a localității - accesibilitatea serviciilor publice, activități economice, locuri de muncă, transport;
- relații de proximitate cu teritoriile vecine - interacțiunea cu zonele vecine determină specificul funcțional al zonei, dezvoltarea anumitor activități economice, fluxuri bazate pe atractivitatea zonelor vecine; de asemenea dezvoltarea întregii zone este influențată de interacțiunea cu aceste vecinătăți - favorizarea anumitor activități.

2.1.3. Relații cu teritoriul extravilan

Zona reglementată este situată în extremitatea sudică a municipiului Giurgiu, fiind situată parțial în teritoriul intravilan și parțial în teritoriul extravilan (suprafața ocupată de canalul Cama).

Zona reglementată este legată, din punct de vedere al infrastructurii, de teritoriul extravilan al municipiului prin intermediul principalelor artere de circulație, astfel:

- str. Mircea cel Bătrân, situată în partea de nord-est a zonei reglementate, care se continuă pe aceeași direcție cu bulevardul București, DN5C și DN5 Giurgiu – București; aceasta asigură principala legătură către București precum și cu zona centrală a municipiului Giurgiu;
- Aleea Plantelor, situată în partea de est a zonei reglementate, care se continuă cu strada Unirii și DN5 Giurgiu – București;
- Bulevardul 1907, care traversează zona reglementată pe direcția est-vest și care se continuă cu DN5C (Șoseaua Sloboziei) Giurgiu – Zimnicea;
- șoseaua Portului, care traversează zona reglementată pe direcția nord-sud, în prelungirea bd. Mircea cel Bătrân și face legătura cu malul Dunării, zona portului și zona liberă.

2.1.4. Axe și direcții în teritoriu

Între zona reglementată și întregul teritoriul al municipiului se conturează relații de interacțiune ce se constituie ca vectori de interes local. Datorită prezenței numeroaselor instituții publice și a zonelor industriale și de depozitare se poate vorbi în principal despre relații de acces ale locuitorilor la serviciile municipale, relații generate atât de necesitatea serviciilor publice prezente în zona reglementată cât și relații de acces către puncte de agrement și culturale (parcul Alei, centrul de agrement canal Cama, Cetatea Giurgiu, Muzeul Județean etc).

Relațiile pe care zona reglementată le generează în teritoriul municipal sunt în principal relații spre serviciile și dotările prezente în zonă, acestea deservind întreg teritoriul municipiului, și se manifestă prin intermediul principalelor artere de circulație (Bd. 1907, Strada Mircea cel Bătrân - Șos. Portului, Aleea Plantelor – Str. Digului). Aceste artere principale de circulație (precum și cele ce se intersectează cu acestea) asigură legătura cu zona centrală a municipiului, adică zona de concentrare a dotărilor.

Fluxurile de trafic adiacente zonei reglementate sunt generate de prezența portului, a Zonei Libere Giurgiu precum și a zonelor industriale și de depozitare.

Astfel, principalele fluxuri de trafic din cadrul zonei reglementate sunt date de :

- fluxurile de pietoni, în special din afara zonei reglementate către aceasta, datorită prezenței numeroaselor instituții publice prezente în zonă ;
- fluxuri auto, generate de prezența zonelor industriale în partea de est și sud a zonei reglementate precum și de zona liberă, situată în imediata vecinătate a zonei reglementate, în partea de sud-est.

2.1.4.2. Relații de vecinătate

Relația cu teritoriile vecine din intravilan este bazată în special pe utilizarea dotărilor din aceste zone. Din cauza inexistenței dotărilor publice, populația din zona reglementată este nevoită să se deplaseze în afara acesteia pentru a avea acces la dotări de bază precum cele pentru sănătate, educație și comerț.

Existența străzii Mircea cel Bătrân, arteră importantă de circulație la nivel municipal și supramunicipal (face legătura cu DN 5 Giurgiu – București), facilitează considerabil accesul populației către zona centrală a municipiului.

Este important de menționat faptul că majoritatea relațiilor dintre zona reglementată (al cărui principal obiectiv este reprezentat de cetatea Giurgiu) și vecinătăți se desfășoară radial din partea centrală a zonei reglementate către nord. Zona de sud are un caracter specific (activități portuare) care generează și atrage un anumit tip de trafic, ocazional iar vecinătățile acesteia sunt reprezentate de zona portului la Dunăre.

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Cadrul Geografic

În zona orașului Giurgiu, Dunărea, în evoluția ei, a părăsit mai multe terase pe malul stâng, care apar retezate, pe când cele de pe malul drept sunt pronunțat dezvoltate. Acțiunea de erodare a Dunării, începută la sfârșitul cuaternarului mediu, a îndreptat cursul fluviului spre sud, iar pe vechea albie au apărut brațe și bălți.

Teritoriul orașului Giurgiu reprezintă unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al acțiunii Dunării (în holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe). Suprafața dintre fluviu și Câmpia Burnazului, cu lățimi de peste 10 km, este subdivizată în: grind, lunca internă, lunca externă și uneori terasa de luncă, dispuse longitudinal și inegal dezvoltate; lângă albia minoră se desprinde fâșia grindurilor, cu înălțimi de 1-5 m și cu lățimi de la câteva zeci până la câteva sute de metri.

După o fâșie de tranziție, se conturează zona mai joasă a depresiunilor și cuvetelor lacustre mai spre nord, la contactul cu terasele detașându-se uneori încă o fâșie. Prima terasă, situată la doar 3-4 m deasupra luncii, este urmată de o a doua, ce se înalță cu 13-14 m deasupra luncii, culminând cu cea mai înaltă, Câmpia Burnazului, de 60-65 m, ce domină lunca fluviului. Depozitele au grosimi cuprinse între 15 m și 35 m, fiind constituite structural din două complexe litologice: complexul bazal, alcătuit din nisipuri și pietrișuri și complexul superior, predominant argilo-nisipos. În spațiul municipiului Giurgiu lunca are altitudini de 20-27 m, fiind îndiguită și canalizată pe mari suprafețe și transformată în teren agricol. În apropiere de Giurgiu se întâlnesc brațe și canale, adaptate pe foste gârle, a căror utilitate este legată de navigație, agricultură sau potențial turistic.

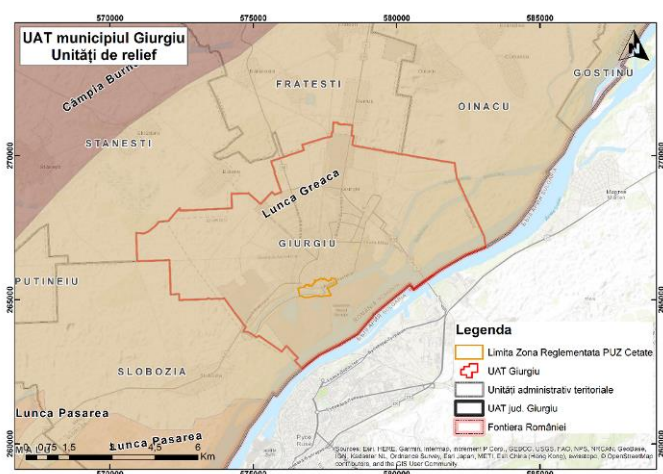


Figura 1 - Unitățile de relief din municipiul Giurgiu

2.2.2. Geologia

Din punct de vedere geomorfologic zona Municipiului Giurgiu se încadrează în marea unitate structurală denumită Câmpia Română – subunitatea “Platforma MOESICA”, caracterizată printr-un relief relativ plat, brăzdat de câteva cursuri de apă și de văi largi. Ca microzonă, formele de relief din Municipiul Giurgiu sunt în special lunca și terasa inferioară de pe malul stâng a fluviului Dunărea și contactul cu zona înaltă a Câmpiei Burnazului.

Terasa inferioară

Zona de terasă inferioară a Dunării este zona pe care se dezvoltă în mare parte Municipiul Giurgiu, inclusiv zonele viitoare de extindere (zonele I și II menționate anterior).

În cadrul terasei inferioare se pot delimita trei zone caracteristice, și anume:

- Terasa inferioară propriu-zisă având cote de 20 – 25 m (Marea Neagră);
- Zona depresionară identificată în interiorul terasei inferioare propriu-zise, cu cote variind între 15.00 – 20.00 m (Marea Neagră);
- Zona înaltă dezvoltată la contactul cu lunca și având cote cuprinse între 23 – 32 m (Marea Neagră).

Zona de luncă

Zona de luncă se dezvoltă cu deosebire în zona de sud a Municipiului Giurgiu și are în general cote de 16 – 18 m (Marea Neagră).

În această zonă s-a dezvoltat partea industrială a Municipiului Giurgiu (șantierul naval, combinatul chimic). Trebuie menționat faptul că de-a lungul Dunării și a brațului Smarda a fost construit un dig de apărare a orașului împotriva inundării acestuia de apele Dunării, (zona de Vest – zona III menționată anterior).

Din punct de vedere geologic forajele de prospecțiuni de mare adâncime au pus în evidență formațiuni atribuite următoarelor vârste geologice :

- Permianul (cca. 3000 m adâncime) este reprezentat prin alternanțe de marne, marne grezoase, gresii și argile cenușii roșcate;
- Triasicul (între 1300 – 3000 m adâncime) este reprezentat în bază dintr-o alternanță de argile și argile marnoase, urmate de gresii silicioase roșcate peste care s-au depus calcare și dolomite de culoare cenușie – albicioasă. La partea superioară s-au interceptat marne și argile marnoase cenușii verzui;
- Jurasicul (între 1300 – 3000 m adâncime) este reprezentat de gresii și nisipuri cenușii, siltite argiloase negricioase, peste care urmează calcare și dolomite brecioase la partea inferioară;
- Cretacicul este reprezentat prin calcare marnoase (cca. 50 m grosime) peste care s-au interceptat calcare microdetritice oolitice. La partea superioară se interceptează gresii glauconitice, marno – calcare și marne cenușii;
- Cuaternarul este reprezentat prin depozite aluvionare peste care s-au depus pamanturi loessoide.

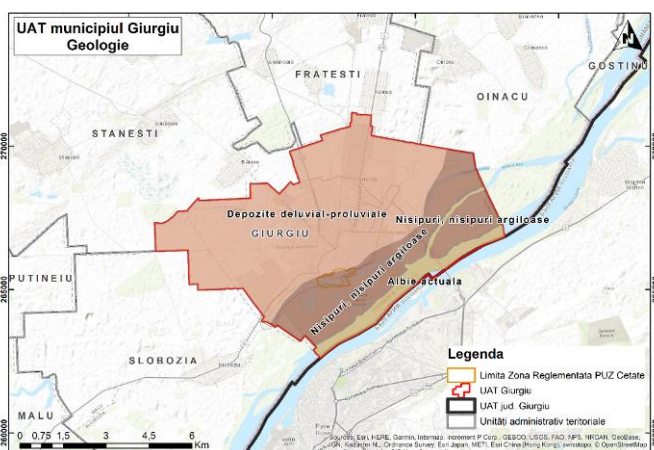


Figura 2 - Geologia din zona municipiului Giurgiu

Din punct de vedere seismic zona studiată este situată încadrată conform Normativului P100 – 1/2006, în zona unde accelerația terenului, pentru proiectare este $a_g = 0.20$ g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMP = 100 ani. Pentru perioadele de colț se va considera $T_c = 1.0$ sec.

În secțiunea V din PATN – Zone de risc, Giurgiu este înscris în Anexa 3 - Unități Administrativ-Teritoriale Urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK) – la poz. 88.

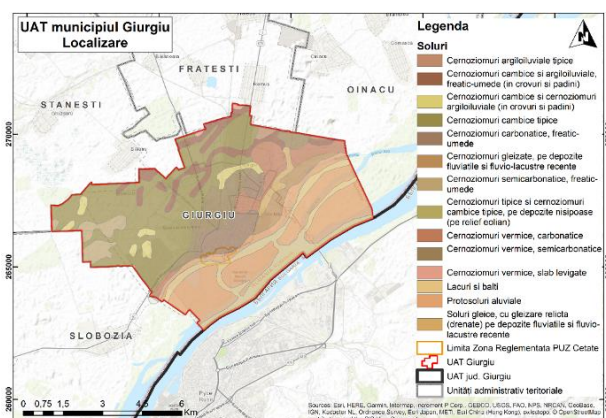


Figura 3 - Tipurile de sol din zona municipiului Giurgiu

2.2.3. Clima

Clima continentală, cu ierni reci și veri călduroase, se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,50 C. În luna iulie media termică depășește 230C, iar în ianuarie oscilează între 1,50 C și – 5,40 C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm2, determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Zona orașului Giurgiu se află sub influența deplasării unor mase de aer, a căror frecvență, durată și intensitate diferă de la o direcție la alta. Astfel, Crivățul, vânt puternic și rece, bate iarna dinspre nord-est și determină geruri, înghețuri intense, polei și viscole. Austrul, cunoscut ca un vânt uscat, bate aproape în toate anotimpurile dinspre sud sau sud-vest, aducând ger iarna și secetă vara. Băltărețul, vânt umed specific bălților Dunării, bate mai ales toamna și primăvara dinspre sud-est, spre nord-vest, fiind însoțit de nori groși care aduc o ploaie mărunță și caldă. Suhoveiul este specific sezonului cald, bate cu frecvență mai mare dinspre est, și fiind un vânt fierbinte și uscat, provoacă secetă, eroziunea solului și furtuni de praf.

Pentru zona strict limitată a orașului Giurgiu, Valea Dunării prezintă o influență parțial moderatoare în contextul microclimatului local, prin efectul său de canalizare al curenților de aer. Pe vale se pot acumula însă și mase de aer rece care, prin stagnare și poziție, favorizează formarea inversiunilor termice.

Luna	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Media lunară (°C)	-1,7	+1,5	7,5	13,5	18,3	22,4	24,3	24,6	19,9	12,4	6,8	1,2

Tabelul 1. Temperaturi medii multianuale la stația meteorologică Giurgiu (*valori ANM pentru perioada 2009-2018)

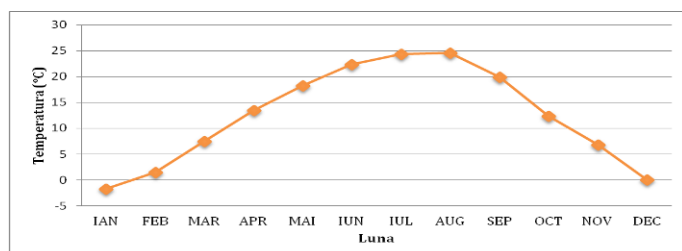


Figura nr. 4 - Temperaturile medii multianuale, înregistrate la stația meteorologică Giurgiu, între anii 2009-2018 (Sursa: ANM)

Evoluția temperaturilor medii anuale, precum și temperaturile minime și maxime anuale, înregistrate la stația meteorologică Giurgiu, între anii 2009-2018, este reprezentată în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Anul	Stația meteorologică	Temperatura medie anuală (°C)	Temperatura minimă anuală (°C/data)	Temperatura maximă anuală (°C/data)
1	2009	Giurgiu	10,3	-11,9 / Februarie	37,8 / Iulie
2	2010	Giurgiu	14,4	-21,7 / 26 Ianuarie	36,7 / 13 Iulie
3	2011	Giurgiu	12,4	-14,3 / 30 Ianuarie	37,3 / 20 Iulie
4	2012	Giurgiu	12,9	-24,1 / 1 Februarie	41,9 / 7 August
5	2013	Giurgiu	9,7	-12,9 / 10 Ianuarie	34,5 / 22 Iunie
6	2014	Giurgiu	12,3	-16 / 31 Ianuarie	36,8 / 25 August
7	2015	Giurgiu	13	-18,5 / 1 Ianuarie	39,8 / 30 Iulie
8	2016	Giurgiu	11,1	-19,3 / 20 Ianuarie	38 / 1 August
9	2017	Giurgiu	12,6	-18,1 / 10 Ianuarie	41,6 / 1 Iulie
10	2018	Giurgiu	12,8	-17,9 / 1 Martie	34,6 / 13 Iunie

Tabelul 2. Temperaturile medii anuale, pentru județul Giurgiu, între anii 2009-2018 (Sursa: ANM)

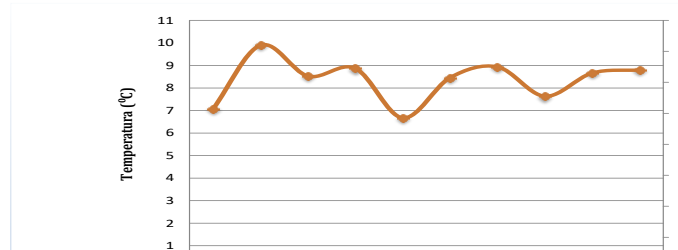


Figura 1 - Evoluția temperaturilor medii anuale, înregistrate de stațiile meteorologice din Giurgiu, între anii 2009-2018 (Sursa: ANM)

Precipitațiile atmosferice cuprind totalitatea produselor de condensare și cristalizare a vaporilor de apă din atmosferă, denumite și hidrometeori, care cad de obicei din nori și ajung la suprafața pământului sub forma lichidă (ploaie și aversă de ploaie, burniță etc.), solidă (ninsoare și aversă de ninsoare, grindină, măzăriche etc.) sau sub ambele forme în același timp (lapovița și aversă de lapoviță). Nivelul precipitațiilor este redus, fenomenul de secetă afectând aceasta regiune.

Cantitățile anuale de precipitații atmosferice, înregistrate la stația meteorologică Giurgiu, în ultimii ani, sunt redată în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Anul	Stația meteorologică	Cantitatea anuală (l/mp)	Cantitatea maximă în 12 ore (l/mp/data)
1	2010	Giurgiu	591	22 / iunie
2	2011	Giurgiu	407	27 / august
3	2012	Giurgiu	554	25 / august
4	2013	Giurgiu	513	33 / iunie
5	2014	Giurgiu	930	24 / mai
6	2015	Giurgiu	700	55 / august
7	2016	Giurgiu	659	21 / iunie
8	2017	Giurgiu	831	43 / iulie
9	2018	Giurgiu	1122	24 / noiembrie

Tabelul 2 Cantități anuale de precipitații înregistrate la stația meteorologică Giurgiu, în perioada 2010-2018 (Sursa: ANM)

Particularitățile și repartitia precipitațiilor, ca și a altor elemente meteorologice, depind direct de caracterul mișcărilor aerului, respectiv de gradul de dezvoltare al convecției termice, dinamice sau orografice, precum și de deplasările advecive. Principala caracteristică a regimului precipitațiilor atmosferice și a repartitiei lor spațio-temporale o reprezintă marea variabilitate și discontinuitatea în timp și în spațiu. Regimul precipitațiilor decurge din interacțiunea factorilor genetici generali (la nivel continental) cu factorii locali.

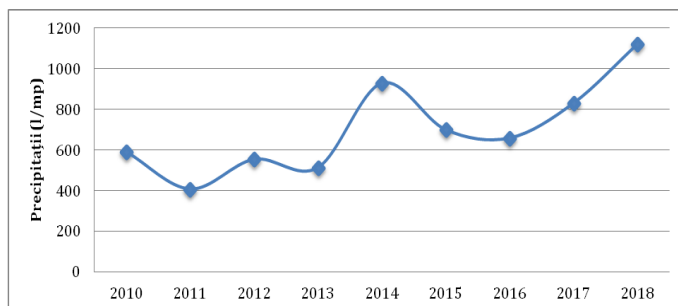


Figura 7 - Evoluția cantităților anuale ale precipitațiilor, înregistrate la stațiile meteorologice din Giurgiu, pentru perioada 2010-2018 (Sursa: ANM)

Precipitațiile atmosferice înregistrează printre cele mai scăzute medii anuale pe teritoriul României, remarcându-se perioada lunii iunie cu cele mai ridicate cantități, precum și martie cu valorile cele mai scăzute. În sezonul cald precipitațiile au caracter torențial. În sezonul rece stratul de zăpadă persistă cca 25 zile pe sezon. Suma anuală de precipitații atmosferice în anul 2018 a fost de 1122 l/mp iar cantitatea maximă în 24 ore a fost 55 l/mp înregistrată în luna august 2015, valori înregistrate la stația meteorologică Giurgiu.

Precipitațiile atmosferice fiind un element meteorologic dificil de măsurat, comportă unele erori inerente, legate, în principal, de acțiunea vântului și de evaporare. Odată cu creșterea altitudinii și implicit sporirea ponderii precipitațiilor solide din totalul precipitațiilor anuale, acțiunea vântului determină creșterea erorii de măsurare, prin diminuarea cantității reale.

Circulația generală a atmosferei are ca trăsături principale frecvența relativ mare a advecțiilor lente de aer temperat - oceanic din V și NV (mai ales în sezonul cald), frecvența de asemenea mare a advecțiilor de aer temperat - continental din NE și E (mai ales în anotimpul rece), precum și advecțiile mai puțin frecvente de aer arctic din N și aer tropical maritim din SV și S.

Calmul atmosferic deține cele mai reduse valori medii primăvara iar cele mai mari toamna, cu o frecvență maximă în lunile septembrie și octombrie.

2.2.4. Hidrografia

Teritoriul administrativ al municipiului Giurgiu este mărginit spre sud-est, pe distanța de 7,3 km, de fluviul Dunărea. Debitul mediu al acestuia este de cca. 5600 mc/s, atingând primăvara, după topirea zăpezilor, peste 10 000 mc/s.

În prezent, din Dunăre, în dreptul intravilanului municipiului, pornesc canalele Cama și Sfântul Gheorghe, precum și, în extravilan, în aval de localitate, brațele Smârda și Ara.

Din fostul braț Veriga, modificat inițial în 1905 prin realizarea portului în Ostrovul Ramadan și mai apoi, în penultimul deceniu al secolului XX prin amplasarea Combinatului Chimic, au mai rămas trei ochiuri de apă stătătoare. Restul bălților se păstrează în Ostrovul Cioroiu (Lacul Neamțului), Insula Mocanu (Lacul Lung și Lacul Mare) la vest de canalul Sfântul Gheorghe, în dreptul legăturii cu fluviul și la vest de brațul Smârda (Lacul Ciobănașul).

Suprafața totală a luciului de apă este de 423 ha, reprezentând 8,54% din teritoriul administrativ existent.

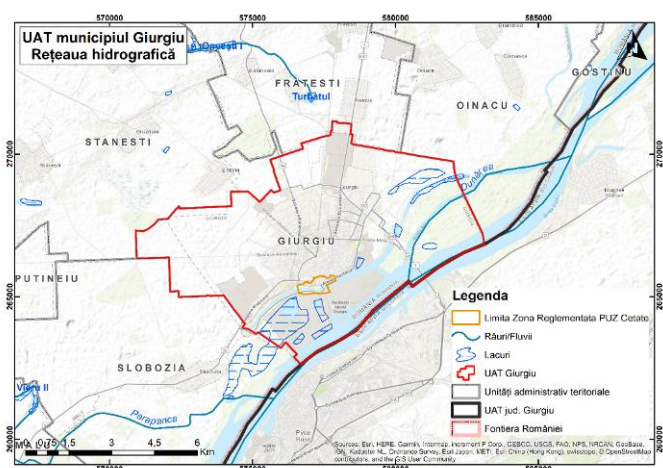


Figura 8 - Harta hidrografică a municipiului Giurgiu

2.3. Încadrarea în documentații anterioare

2.3.1. Condiționări ale P.U.G. Municipiul Giurgiu asupra teritoriului studiat

Pentru zona reglementată a fost aprobată documentația de urbanism "Plan Urbanistic General Municipiul Giurgiu", conform Hotărârii Consiliului Local Giurgiu nr. 37/2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu completările și modificările ulterioare. Documentația a fost pusă la dispoziție de către Beneficiar prin intermediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul Giurgiu, aceste unități beneficiază de următoarele reglementări:

V2 - SPAȚII VERZI TIP PARCURI ȘI SCUARURI

-P.O.T. maxim 15%

-C.U.T. maxim 0.2 mp ADC /mp teren

-H max.= P+1

V6 – ZONE DE AGREMENT CU CONCENTRARE DE REGULĂ ÎN VECINĂTATEA APEI (ZONE PLANTATE, ZONE DE SPORT, ZONE DE AGREMENT, PORTURI DE AGREMENT, ȘTRANDURI, SERVICII ȘI COMERȚ COMPLEMENTAR)

-P.O.T. maxim 40%

-C.U.T. maxim 0.6 mp ADC /mp teren

-H max.= P + 2 niveluri (H max = 15,0 m)

V7 - SITURI ARHEOLOGICE

- Conform studii de specialitate și PUZ

IS 2A - SUBZONA DE COMERȚ, SERVICII

-P.O.T. maxim

- Inserții în subzona centrală C1A: POT maxim = 60 %.

- Inserții în subzona centrală C1B: POT maxim = 40 %.

- Inserții în subzona centrală C2: POT maxim = 40 %.

- Inserții în subzona centrală C3: POT maxim = 50 %.

- Inserții dispersate în alte zone funcționale: POT maxim = 50 %.

-C.U.T. maxim

- Inserții în subzona centrală C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren.

- Inserții în subzona centrală C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .

- Inserții în subzona centrală C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.

- Inserții în subzona centrală C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.

- Inserții dispersate în alte zone funcționale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren *dar nu mai mult de 1,5*

CUT zona adiacenta

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

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

- P.O.T. maxim 40%

- C.U.T. maxim 1,0 mp ADC /mp teren

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

IS3 – SUBZONA DE CULT

-P.O.T. maxim , C.U.T. maxim: - conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se insereaza.

-H max.= aceasta se stabilește prin PUD

IS5 – SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU CULTURĂ

- P.O.T. maxim 40%

- C.U.T. maxim 1,0 mp ADC /mp teren

Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categoria III)	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- P.O.T. maxim 50%

- C.U.T. maxim 2,0 mp ADC /mp teren

-- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă din UTR-urile adiacente;

LM1 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1 NIVELURI ÎN ZONE PROTEJATE

- P.O.T. maxim 50%

- C.U.T. maxim 1,0 mp ADC /mp teren

- H max.= P+1 niveluri (H max = 7,0 m)

I3 – SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCȚIUNI PROTEJATE ADIACENTE

- P.O.T. maxim 40%

- C.U.T. volumetric 6 mc/mp

- H max. = 15,0 m, cu excepția instalațiilor tehnice

CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

CC2 – ZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

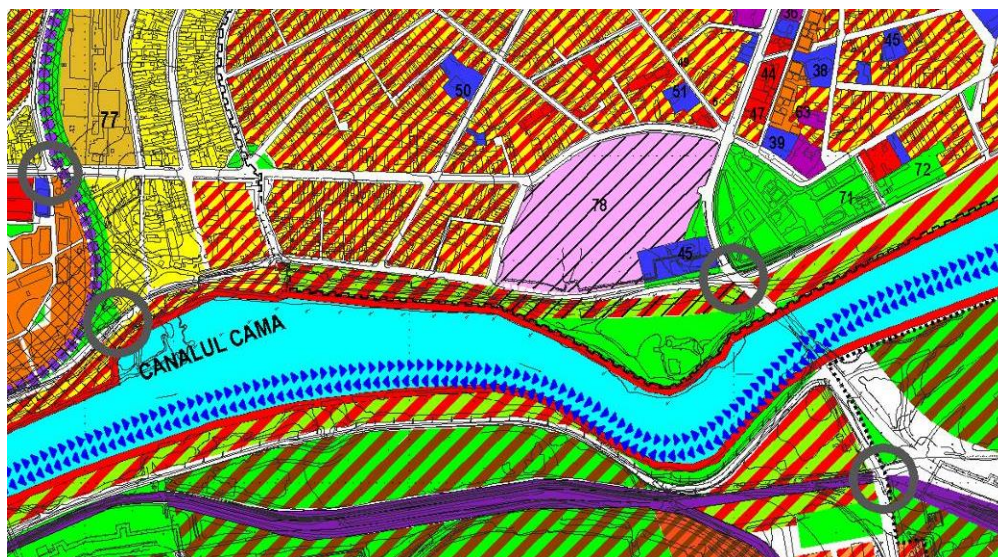


Figura 9. Încadrarea în PUG Municipiul Giurgiu, aprobat 2011

2.3.2. Documentații de urbanism aprobate în teritoriul P.U.Z.

Pe teritoriul care a generat prezenta documentație de urbanism au fost aprobate prin HCLMG, următoarele documentații de urbanism:

- 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
- PUZ – Zona Canal Cama, beneficiar: Municipiul Giurgiu, elaborator: SC TOO Architects SRL (șef proiect arh. Tiberiu Florescu), aprobat HCLMG nr. 424/26.10.2017.

2.3.2.1. PUZ Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canal Sf. Gheorghe, Municipiul Giurgiu, 2012



Figura 10. Încadrarea în PUZ Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canal Sf. Gheorghe, Municipiul Giurgiu, 2011

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, prevede, pentru zona inclusă în zona reglementată prin PUZ Cetatea Giurgiu – ansamblu de monumente, următoarele zonificări funcționale:

I3 – IS2A – CC3' – ACTIVITĂȚI SPECIFIC PORTUARE, INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE, COMERȚ ȘI SERVICII

I1- SUBZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

-P.O.T. maxim 60%

-C.U.T. maxim 2.4 mp ADC /mp teren

-H max.= P+3 (20 m**);

** echipamentele tehnice pot depăși local această valoare

IS2A – SUBZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII

-P.O.T. maxim 50%

-C.U.T. maxim 2 mp ADC /mp teren

-H max.= P+3* (15 m);

* cu posibilitatea de accent P+4 în zonele menționate în plan

CC3' – ZONĂ MIXTĂ DESTINATĂ TRANSPORTURILOR NAVALE ȘI SERVICIILOR CONEXE

-P.O.T. maxim 50%

-C.U.T. maxim 1 mp ADC /mp teren

-H max.= P+1* (20 m**);

** echipamentele tehnice pot depăși local această valoare

CC1 – ZONĂ TRANSPORTURI RUTIERE

CC2iex – ZONĂ TRANSPORTURI FERROVIARE: CĂI FERATE INDUSTRIALE EXISTENTE.

2.3.2.2. 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, 2016



Figura 11. Încadrarea în PUZ Zona Centrală cu traseu reprezentativ, 2011

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, prevede, pentru zona inclusă în zona reglementată prin PUZ Cetatea Giurgiu – ansamblu de monumente, următoarele zonificări funcționale:

IS0 - SUBZONA MIXTĂ (ECHIPAMENTE PUBLICE/COMERȚ ȘI SERVICII / ÎNVĂȚĂMÂNT / CULTURA / SANATATE)

-P.O.T. maxim 40%

-C.U.T. maxim 1.2 mp ADC /mp teren

-H max.= P+2 (10-11,00 m);

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;

- P.O.T. maxim 70%

- C.U.T. maxim 3,5 mp ADC /mp teren

- H max.= P+4 (20,00 m);

LM 1 - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI ÎN ZONE PROTEJATE

- P.O.T. maxim 40%

- C.U.T. maxim 1mp ADC /mp teren

- H max.= P+1 (7,00 m);

- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

V2 SPAȚII VERZI TIP PARCURI ȘI SCUARURI

- P.O.T. maxim 15%

- C.U.T. maxim 0.20

- H max.= P+1 (7m.).

2.3.2.3. PUZ - Zona Canal Cama, 2017

PUZ – Zona Canal Cama (beneficiar: Municipiul Giurgiu, elaborator: SC TOO Architects SRL, șef proiect arh. Tiberiu Florescu), aprobat HCLMG nr. 424/26.10.2017, prevede, pentru zona inclusă în zona reglementată prin PUZ Cetatea Giurgiu – ansamblu de monumente, următoarele zonificări funcționale:

V6 - ZONE DE AGREMENT ÎN VECINĂTATEA APEI

- POT maxim = 30%
- CUT maxim 0,60 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii
- înălțimea maxima a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 12,0 m)

V7 – ZONA CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC REPERAT

- Conform studii de specialitate, dar nu mai mult de POT maxim = 10%
- Conform studii de specialitate, dar nu mai mult de CUT maxim = 0,2 mp ADC/ mp teren.
- Înălțimea maximă a clădirilor. Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Cu excepția accentelor de înălțime și a instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P/H_{max} = 4m$.

IS2A – SUBZONĂ MIXTĂ DE COMERT/ SERVICII/ LOISIR

- POT maxim = 50 %
- CUT maxim = 1 mpADC/mp teren.
- Înălțimea maxima admisibila a clădirilor înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși $P+1/H_{max} = 12m$, cu excepția accentelor de înălțime și a instalațiilor.



Figura 12. Încadrarea în PUZ - Zona Canal Cama, 2017

2.3.3. Prevederi ale Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu, 2016

Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu, elaborat de CCPEC București SRL, șef proiect arh. Ștefan Bălici, 2016, împarte zona de protecție a Cetății Giurgiu, peste care zona reglementată prin prezentul PUZ se suprapune parțial, în 11 SIR, după cum urmează:

- Subzona I: caracterizată de prezența cetății medievale Giurgiu (cca 2,8 ha)
- Subzona II: caracterizată de prezența Canalului Plantelor. Componentă peisagistică semnificativă (vegetație de luncă – cca 12 ha) (cu subzonele IIa – malul nordic al Canalului Cama, IIb – malul sudic al Canalului Cama și IIc – malul nordic al Canalului Sf. Gheorghe).
- Subzona III: subzonă de tranziție între peisajul dezvoltat natural și zona portuară)
- Subzona IVa: cu specific industrial (amplasată pe malul sudic al Canalului Cama, se suprapune parțial peste zona reglementată prin prezentul PUZ)
- Subzona IVb: cu specific industrial – cca 0,4 ha
- Subzona V: caracterizată de prezența funcțiunilor de loisir: Parcul Alei și extinderile ulterioare ale acestuia – cca 2,7 ha)
- Subzona VI: caracterizată de prezența locuirii și a comerțului ocazional (frontul nordic al bd. 1907 și Aleea Plantelor, se suprapune parțial peste zona reglementată prin prezentul PUZ)
- Subzona VII caracterizată de prezența funcțiunilor administrative cca 0,4 ha
- Subzona VIII caracterizată de prezența Unității militare – cca 5,7 ha
- Subzona IX caracterizată de prezența funcțiunilor religioase și a celor culturale – 0,6 ha
- Subzona X caracterizată de circulații carosabile pietonale inclusiv poduri
- Subzona XI zonă cu patrimoniu arheologic reperat – cca 24 ha

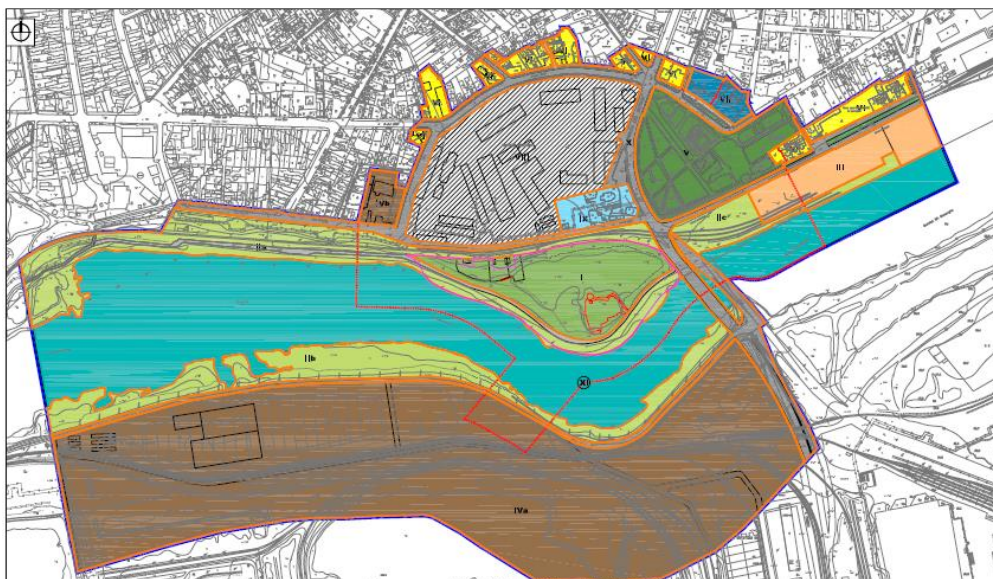


Figura 13. Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu. Împărțirea zonei reglementate în SIR

2.4. Regimul juridic de protecție

2.4.1. Protecția patrimoniului construit

2.4.1.1. Zone Construite Protejate

În cadrul PUG Municipiului Giurgiu, aprobat 2011, este delimitată Zona Construită Protejată – Centrul Istoric.

Zona reglementată prin *PUZ Cetatea Giurgiu – ansamblu de monumente*, se suprapune parțial peste ZCP – Centru Istoric al Municipiului Giurgiu, în conformitate cu *Planșa 2.1. Regimul juridic de protecție*: arealul amplasat la nord de Canalul Sf. Gheorghe, imobilul Cetății Giurgiu, linia de cale ferată industrială, Str. Digului. În concluzie, din Zona Construită Protejată Centrul Istoric al Municipiului Giurgiu, face parte zona constituită în urma lucrărilor de sistematizare având la baza proiectul realizat de ing. Moritz von Ott și imobilul aferent Cetății Giurgiu.

2.4.1.2. Valori de patrimoniu cultural de interes național cf. Legii nr. 5/2000

Cetatea Giurgiu din Municipiul Giurgiu, este identificată ca monument istoric clasat, prin Legea nr. 5/2000, ca valoare de patrimoniu cultural de interes național (VPCIN), având valoare excepțională.

Categorie	Tip	Denumire	Cod LMI 2015
1. Monumente și ansambluri de arhitectură	a) Cetăți	a)21. Cetatea Giurgiu	GR-I-s-A-14756

2.4.1.3. Monumente istorice înscrise în LMI 2015 și zonele de protecție aferente acestora

În cadrul zonei reglementate sunt amplasate o serie de monumente istorice de importanță națională (grupă valorică A) și locală (grupă valorică B), înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015.

În zona reglementată sunt identificate 16 monumente istorice din care 2 sunt monumente istorice de importanță națională și 14 monumente istorice de importanță locală.

În interiorul zonei reglementate sunt amplasate un sit (sit arheologic), trei ansambluri și 12 monumente.

a. Situri arheologice

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
1	GR-I-s-A-14756	Cetatea Giurgiu	Pe malul stâng al Brațului Sf. Gheorghe, la V de Șos. Portului	Sec. XIV-XVIII, Ep. Medievală

b. Monumente de arhitectură

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
229	GR-II-m-B-14846	Cheul de Piatră	Pe canalul Sf. Gheorghe	1876
254	GR-II-m-B-14872	Casa Dr. Filip Păunescu, azi Fundația Bethel	Str. Coșbuc George 6	1890
255	GR-II-m-B-14873	Casă, azi secție a Muzeului Județean	Str. Coșbuc George 14	1910
258	GR-II-m-B-14875	Casa Vasile Dorobanțu	Str. Dobrogeanu Ghenea Constantin, 1	1905-1928
259	GR-II-m-B-14876	Prefectura, azi Muzeul Județean	Str. Dobrogeanu Ghenea Constantin, 3	1870-1903
260	GR-II-m-B-14877	Tribunalul, azi Prefectura	Str. Dobrogeanu Ghenea Constantin, 5	1935
261	GR-II-a-B-14878	Ansamblul urban „Parcul Alei, cu imobile limitrofe”	str. Dobrogeanu Ghenea Constantin, perimetrul zonei urmează limitele posterioare ale loturilor imobilelor limitrofe parcului. Delimitare cf. PUG avizat	sec. XIX-XX
263	GR-II-m-A-14880	Fragment din zidul cetății turcești -Tabia	Str. Dunării, în spatele loturilor	sec. XVIII
272	GR-II-a-B-14886	Ansamblul urban "Str. Mircea cel Bătrân"	Str. Mircea cel Bătrân, frontul nr. 16-32, respectiv nr. 17-25 (inclusiv clădirea de colț cu adresa pe str. C.D. Ghenea nr. 1) până la limita posterioară a loturilor	sec. XIX-XX
276	GR-II-m-B-14890	Biserica Sf. Nicolae	Str. Mircea cel Bătrân, 38	1830
277	GR-II-m-B-14891	Casa Stelian Vasilescu	Str. Parcului 22	1880
279	GR-II-m-B-14894	Podul Bizet	Șos. Portului, peste canalul Sf. Gheorghe	1905

c. Monumente de for public

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
509	GR-III-m-B-15103	Bustul lui Mihai Eminescu	Parcul Alei	1938
510	GR-III-a-B-15104	Aleea Eroilor (1877-1878) – 23 de busturi și placă comemorativă	Parcul Alei	1977
511	GR-III-m-B-15105	Bustul lui Aristide Paulopol	Str. Berthelot Henri M., colț cu Str. Parcului	1920

Zona reglementată este inclusă, aproape în întregime, în Zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu, delimitată prin Studiul *Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție* Beneficiar Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Canal Cama, aprobat 2017:

Limita zonei de protecție a monumentului¹ este definită de: axul liniei ferate până în dreptul străzii Digului, după care urmărește axul străzii Digului până când acesta intersectează limita zonei cu potențial arheologic reperat (în dreptul imobilului nr. poștal 10 din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea). După aceasta limita urmează mimetic conturul acesteia până în Aleea Plantelor. I se adaugă imobilele orientate spre Aleea Plantelor până în dreptul str. Portului, traversează zona CF, pentru a continua până la podul nou de peste canalul Sf. Gheorghe / Cama / Plantelor urmărind talvegul apei. Limita continuă pe axul șos. Portului până la o distanță de 200 m de axul str. Voestalpine și urmărește acest reper până când intersectează drumul ce limitează spre vest adăpostul de câini. Conturul se închide pe axul liniei ferate.

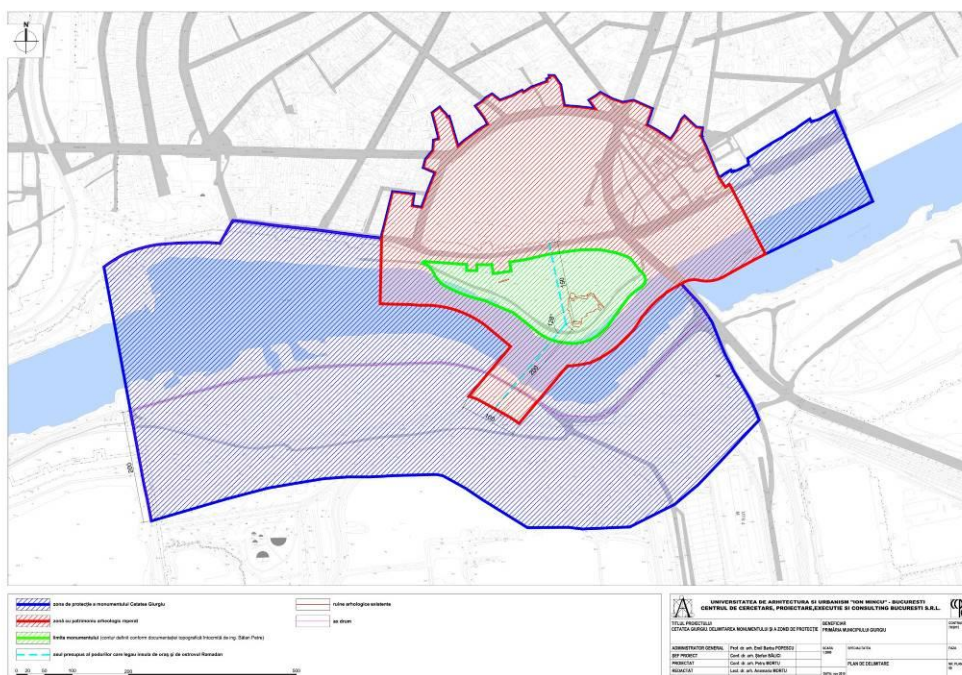


Figura 14. Limitele imobilului Cetății Giurgiu, a zonei de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu, a zonei cu patrimoniu arheologic reperat (Sursa: Studiul *Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție*, 2015)

Zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu este preluată în cadrul *Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, proiectant CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici, elaborat 2016 și în prezenta documentație de urbanism *PUZ Cetatea Giurgiu – ansamblu de monumente*.

Mențione: În prezenta documentație de urbanism, limita zonei de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu a primit modificări minore pentru a se adapta la limitele imobilelor rezultate în urma realizării ridicării topografice aferente prezentului PUZ.

În cadrul PUG Municipiul Giurgiu, aprobat 2011, au fost definite zonele de protecție ale monumentelor istorice incluse în zona reglementată prin prezentul PUZ. Aceste imobile sunt marcate în *Planșa 2.1. Regimul juridic de protecție*.

¹ Conturul și hașura albastră în planșa 09 – *Plan de delimitare*.

În cadrul *Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, elaborat de CCPEC București SRL (șef proiect arh. Ștefan Bâlici), elaborat 2016, au fost identificate 4 imobile pentru care se propune clasarea acestora în Lista Monumentelor Istorice, în urma realizării unor studii de clasare de specialitate, realizate ulterior prezentei documentații de urbanism. Aceste imobile sunt marcate în *Planșa 2.1. Regimul juridic de protecție*:

1. Prăvălie, Bulevardul 1907 nr. 18 / Strada Plevnei
2. Moara Harich, Strada Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 10 / Strada I. L. Caragiale
3. Monumentul Armatei Franceze a Dunării, în Parcul Alei
4. Ansamblul de clădiri industriale (depozite), Str. Digului / Strada I. L. Caragiale

2.4.1.4. Situri arheologice înscrise în RAN

În Registrul Arheologic Național (R.A.N.), în zona reglementată, sunt înscrise două situri arheologice, înscrise în LMI 2015.

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Cronologie	Cod LMI
100530.01	Cetatea medievală Giurgiu - Insulă. Situl se află în partea de sud a orașului, pe malul de nord al Canalului Plantelor, vis-a-vis de Muzeul Teohari Antonescu și de Parcul Alei, la sud de strada Digului.	locuire civilă	cetate	Epoca medievală / sec. XIV - XV	GR-I-s-A-14756
100530.04	Fragmente din zidul cetății turcești Tabia de la Giurgiu - str. Dunării	fortificație	fortificație	Epoca modernă / sec. XVIII	GR-II-m-A-14880

2.4.1.5. Zone cu patrimoniu arheologic reperat

În cadrul *Studiului Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție* Beneficiar Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z / 2016, aferent PUZ – Canal Cama, aprobat 2017, este definită o zonă cu patrimoniu arheologic reperat. Această zonă este inclusă în întregime în zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu și este marcată în *Planșa 2.1. Regimul juridic de protecție*.

Zona cu patrimoniu arheologic reperat cuprinde vestigii ale fortificațiilor rusești și turcești precum și podurile care legau insula Sf. Gheorghe (Insula Cetății) de Municipiul Giurgiu și de Ostrov Ramadan. Această zonă este definită prin *Studiul Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție* (Beneficiar Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL, șef proiect arh. Ștefan Bâlici):

Zona cu potențial arheologic reperat este definită de: str. Ion Luca Caragiale, b-dul 1907, str. Dobrogeanu Gherea, traversează în dreptul străzii G-ral Berthelot, Parcul Aleii, secționează str. Canalului și zona căii ferate, iar mai apoi urmărește talvegul canalului Sf. Gheorghe și se încheie în dreptul str. Ion Luca Caragiale, traversând str. Canalului. Acestei suprafețe i se adaugă o parte a imobilelor orientate spre circulațiile descrise anterior, acolo unde se presupune existența fostelor bastioane ale fortificației ruse / otomane, precum și o zonă orientată spre sud-est unde există posibilitatea unor mărfuri arheologice aflate în directă legătură cu podul care făcea legătura între insula Ramadan și cetatea din insulă. Axul acestuia începe de la limita dintre parcelele bisericii Sf. Ierarh Nicolae și cea a Serviciului Român de Informații, continuă spre sud urmărind direcția „turnului circular” pe o lungime de 150 m pentru ca mai apoi să-și schimbe direcția după un unghi de 128° spre sud-vest traversând canalul Cama și str. Voestalpine. Lungimea acestui segment este de 200 m, iar limita zonei cu potențial arheologic reperat se extinde cu 50 de m de o parte și de alta a acestui ax.

Zona cu patrimoniu arheologic reperat este preluată în cadrul *Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, proiectant CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici, elaborat 2016 și în prezenta documentație de urbanism *PUZ Cetatea Giurgiu – ansamblu de monumente*.

Mențione: În prezenta documentație de urbanism, limita zonei de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu a primit modificări minore pentru a se adapta la limitele imobilelor rezultate în urma realizării ridicării topografice aferente prezentului PUZ.

2.4.2. Arii naturale protejate

Zona reglementată, nu se suprapune sau învecinează cu nicio arie naturală protejată conform legislației naționale în vigoare.

2.5. Evoluția istorică a teritoriului studiat în raport cu Municipiul Giurgiu

Mențiune: Informațiile istorice și datele din acest capitol sunt preluate, fără citat, din *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici, 2016

Zona studiată prin prezenta documentație de urbanism se împarte în două principale subzone, în funcție de modul în care acestea s-au format și au evoluat începând cu jumătatea sec. XIX:

- Malul nordic al canalelor Cama și Sf. Gheorghe face parte din țesutul istoric rezultat în urma procesului de sistematizare a orașului de la jumătatea sec. XIX, având la bază proiectul de sistematizare elaborat de inginerul Moritz von Ott, elaborat în 1830-1832, rezultând un oraș dezvoltat pe baza unui plan prestabilit. Lucrările de sistematizare de la jumătatea sec. XIX au condus la distrugerea fortificațiilor ruso-turcești, astuparea șanțurilor aferente fortificațiilor și construirea unei trame stradale radial concentrică. În zona studiată, trama stradală amintește de traseul vechilor fortificații.
- Malul sudic al Canalelor Cama și Sf. Gheorghe, dezvoltat în perioada comunistă și restructurat după 1990, reprezintă o zonă fără o identitate clară, cu un aspect haotic, aflată încă în curs de dezvoltare.

Scurtă cronologie a evoluției zonei analizate, începând cu perioada medievală:

- **Probabil 1396**, apare prima mențiune cartografică a Cetății Giurgiu, pe Harta Codex Latinus Parisinus.
- În **1403** apare prima mențiune documentară a Cetății și a localității dezvoltate în vecinătatea cetății
- În **1420** Cetatea Giurgiu este cucerită de Mehmet I, intrând, împreună cu teritoriul învecinat, în componența Imperiului Otoman.
- În perioada **1420-1768** cetatea este modificată și transformată în mai multe rânduri.
- **Ulterior anului 1420** orașul Giurgiu începe să se dezvolte semnificativ, devenind important sediu militar, administrativ, judecătoresc, vamal și negustoresc; reprezintă un punct de legătură între Imperiul Otoman și Țara Românească.
- În **1659** este construit un șanț de apărare al orașului, în lungul căruia sunt construite tabii de pământ. În sec. XVIII este construit un al doilea șanț de apărare, paralel cu primul.
- În **1770** Cetatea Giurgiu, a cărei configurație nu mai corespundea tehnicilor de luptă specifice perioadei, a fost cucerită de armata rusă condusă de generalul Olitz.
- **Post 1771** rușii încep construcția unui fort modern pe țărmul nordic, care ajunge să depășească în importanță Cetatea amplasată pe insulă. Ulterior recucerii orașului de către turci, aceștia refac și amplifică fortificațiile, rolul defensiv deținut de Cetatea amplasată pe insulă devenind din ce în ce mai mic. Lucrările sunt finalizate de turci în perioada 1779-1785.

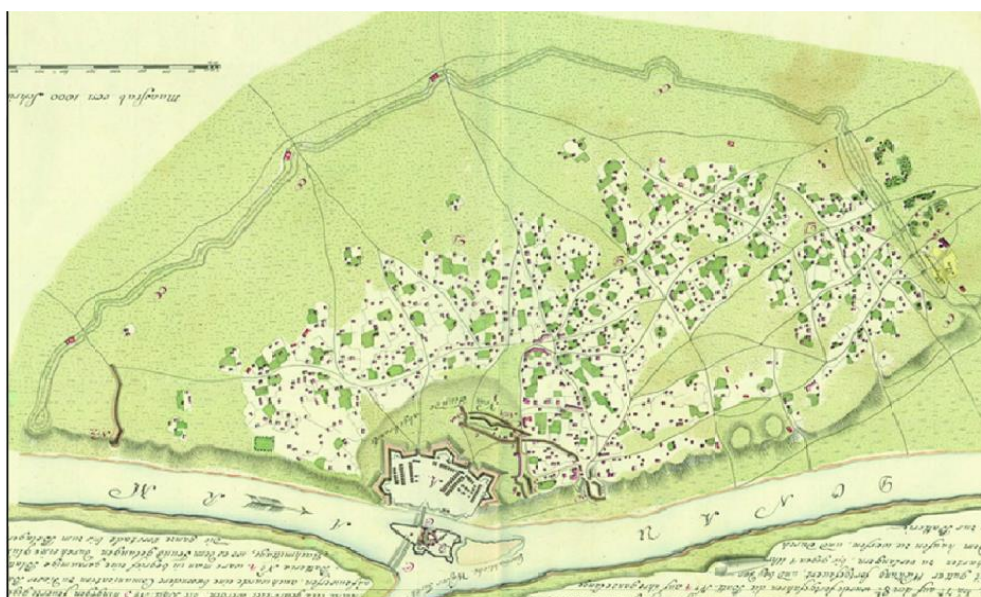


Figura 15. Planul Orașului Giurgiu, 1790 (Sursa: Studiul Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție, 2015, Pl. 2)

- **La sfârșitul sec. XVIII**, Giurgiu este un oraș cu străzi neregulate și nepavate, fondul construit este alcătuit din case de lemn și acoperite cu olane. Zona fortificată adiacentă Dunării (perimetrul cuprins în prezent între Bd. 1907 și Canalele Cama și Sf. Gheorghe) este ocupat de depozite de pulbere, magazine cu provizii pentru garnizoană, locuințe ale autorităților civile și militari, o geamie și conacul Pașei. Zidurile fortificației sunt dublate de șanțuri care se puteau umple cu apă.
- În **1824-1825** sunt efectuate ultimele reparații ale Cetății, sub domnia lui Grigore Ghica al IV-lea, domnitorul Țării Românești.
- Ulterior Păcii de la Adrianopol din **1829** și restituirii Orașului Giurgiu către Țara Românească, Cetatea Giurgiu intră într-un rapid proces de degradare pierzându-și rolul defensiv.
- În **1829-1831** geamia din interiorul fortului este transformată în Biserica Sf. Nicolae.



Figura 16. Planul Orașului Giurgiu realizat de ing. Moritz von Ott, 1830-1832 (Sursa: Studiul Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție, 2015, Pl. 2)

- În **1830-1832** a fost elaborat, de către inginerul Moritz von Ott, planul de sistematizare a Orașului Giurgiu, prin care se prevede desființarea tuturor fortificațiilor rusești și otomane și reconfigurarea țesutului urban al orașului. Din vechea fortificație a fost menținut un fragment de zid, amplasat către Dunăre.

Trama stradală nou realizată este tributară formei și limitelor vechiului oraș, are o structură policentrică și este alcătuită, la nivelul orașului, din o serie de străzi rectilinii care converg către cele două piețe principale și trei piețe secundare. Vechile străzi ale orașului au fost sistematizate pentru a deveni rectilinii și au fost lărgite, acolo unde aceste lucrări au fost posibile. Insulele rezultate în urma trasării noilor străzi sau a reconfigurării celor existente, au fost împărțite în parcele de forme regulate sau cvasi-regulate.

În zona centrală a orașului, realizarea de noi clădiri s-a realizat în baza unui regulament de construire, care prevedea realizarea de clădiri cu două niveluri. Proiectul de reconfigurare a orașului a inclus și lucrări de pavare a piețelor și străzilor, de introducere a iluminatului public și de amenajare peisagistică a grădinilor publice și a scuarurilor.

În partea de est a orașului, trama stradală suferă modificări mai puține, rămânând mărturie vechii structuri urbane a orașului.

În interiorul zonei reglementate prin prezentul PUZ, pe traseul vechilor fortificații a fost proiectat un bulevard semicircular - Bulevardul 1907. Zona interioară a arcului a rămas în continuare în proprietatea armatei, propunându-se realizarea unei fâșii plantate de protecție a zonei aflate în proprietatea armatei.

- În **1831-1840** a fost înființat și amenajat actualul Parc Alei – prima grădină publică a orașului, în interiorul arcului trasat de bulevardul amplasat pe traseul fostelor fortificații ruso-turce. Parcul a fost extins către vest, în sec. XX.
- În **1841** inundațiile provocate de Dunăre au afectat o mare parte a localității deoarece șanțurile de apărare ale Cetății nu au mai putut prelua apele Dunării.

- Între **1845-1846** a fost construit digul de apărare din lungul Canalului Sf. Gheorghe, în partea de vest a oraşului, iar la **sfârşitul sec. XIX** a fost construit digul de apărare transversat Calului Sf. Gheorghe care asigură legătura dintre oraş şi Insula Ramadan. Aceste lucrări de infrastructură au condus la transformarea Insulei Sf. Gheorghe (Insula Cetăţii) în peninsulă.
- Între **1869-1918** se desfăşoară numeroase operaţiuni urbanistice de regularizare a tramei stradale şi de trasare de noi străzi. Aceste operaţiuni şi procesul de îndesire a fondului construit, sporesc după finalizarea Războiului de Independenţă din 1877-1878. La finalul sec. XIX fondul construit al oraşului este bine conturat, ilustrând curentul eclectic specific perioadei.
- În **1870-1903** este construită clădirea Prefecturii care acum este destinată Muzeului Judeţean, amplasat pe Str. Constantin Dobrogeanu Gherea (cf. LMI 2015).
- În **1876** este construit cheiul de piatră amplasat pe malul nordic al Canalului Sf. Gheorghe (cf. LMI 2015).
- În **1880** este construită Casa Stelian Vasilescu de pe str. Parcului (cf. LMI 2015).
- În **1890** este construită Casa dr. Filip Păunescu de pe str. George Coşbuc, nr. 6 (cf. LMI 2015).
- În **1898** a fost construit linia de cale ferată industrială, paralelă cu canalul Sf. Gheorghe.
- La **începutul sec. XX**, în zona reglementată sunt amplasate numeroase întreprinderi industriale, în zona cuprinsă între fosta fortificaţie ruso-turcă, linia de cale ferată şi Canalul Sf. Gheorghe. Printre acestea se numără moara amplasată la intersecţia Str. Digului şi I.L. Caragiale.
- În **primele decenii ale sec. XX** are loc dezvoltarea portului la Dunăre şi reconfigurarea ostrovului Ramadan, prin sistematizarea şi asanarea bălţilor, desfiinţarea Canalului Veriga (canalul pornea din dreptul Cetăţii Giurgiu şi se ajungea până la portul Ramandan). Lucrările au fost continuate până spre **finalul perioadei comuniste** când zona a căpătat un predominant caracter industrial.



Figura 17. Planul Oraşului Giurgiu, 1900 (Sursa: Studiul *Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului şi a zonei de protecţie*, 2015, Pl. 3)

- În **1905** a fost construit linia de cale ferată industrială, care traversează Canalul Sf. Gheorghe (Podul Bizetz) şi deserveşte Ostrovul Ramadan.
- În **1910** este construită clădirea care în prezent găzduieşte o secţie a Muzeului Judeţean pe Str. George Coşbuc, nr. 14 (cf. LMI 2015).
- În **1905-1928** este construită casa Vasile Dorobanţu amplasată la intersecţia Str. Constantin Dobrogeanu Gherea şi Str. Mircea cel Bătrân (cf. LMI 2015).
- În **1920** este realizat bustul soldatului Aristide **Paulopol**, amplasat în la intersecţia Str. Parcului şi Berthelot (cf. LMI 2015).

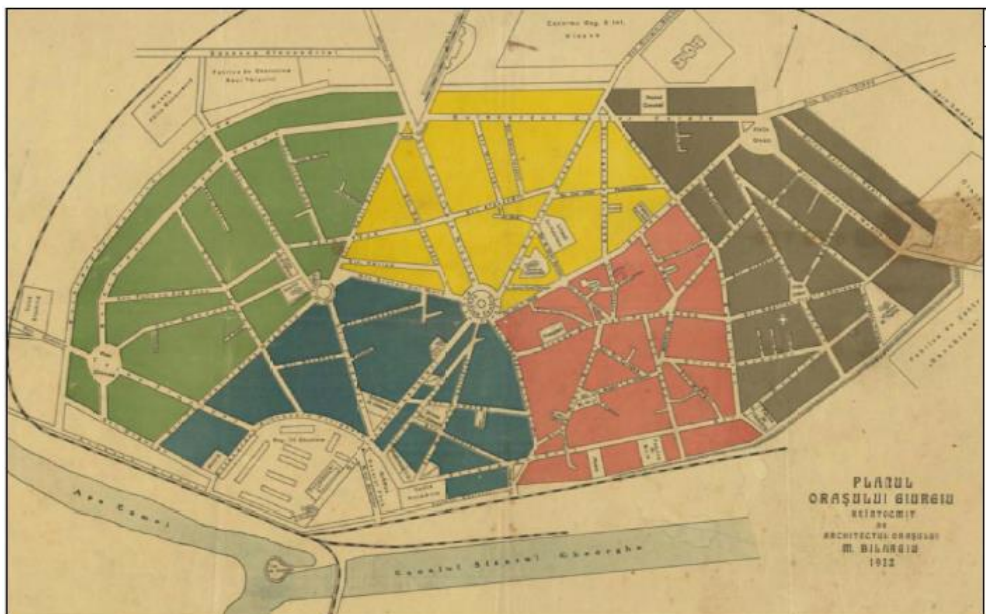


Figura 18. Planul Oraşului Giurgiu, 1922 (Sursa: Studiul Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului şi a zonei de protecţie, 2015, Pl. 3)

- **Ante 1922** a fost înfiinţată moara Harich, de pe Str. Digului care a funcţionat până după al Doilea Război Mondial.
- În perioada **1922-1939** este realizată strada care face legătura din Str. Mircea cel Bătrân şi Ostrovul Ramadan, traversând Canalul Sf. Gheorghe.
- În **anii 1930** are loc extinderea Parcului Alei către vest; strada care delimitează parcul în partea de vest este înglobată în parc, devenind aleea principală.
- În **1935** este construită clădirea Tribunalului care ulterior a găzduit Prefectura Giurgiu, amplasată pe Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, în prezent fiind nefuncţională (cf. LMI 2015).
- În **1938** este realizat bustul lui Mihai Eminescu, amplasat în Parcul Alei (cf. LMI 2015).

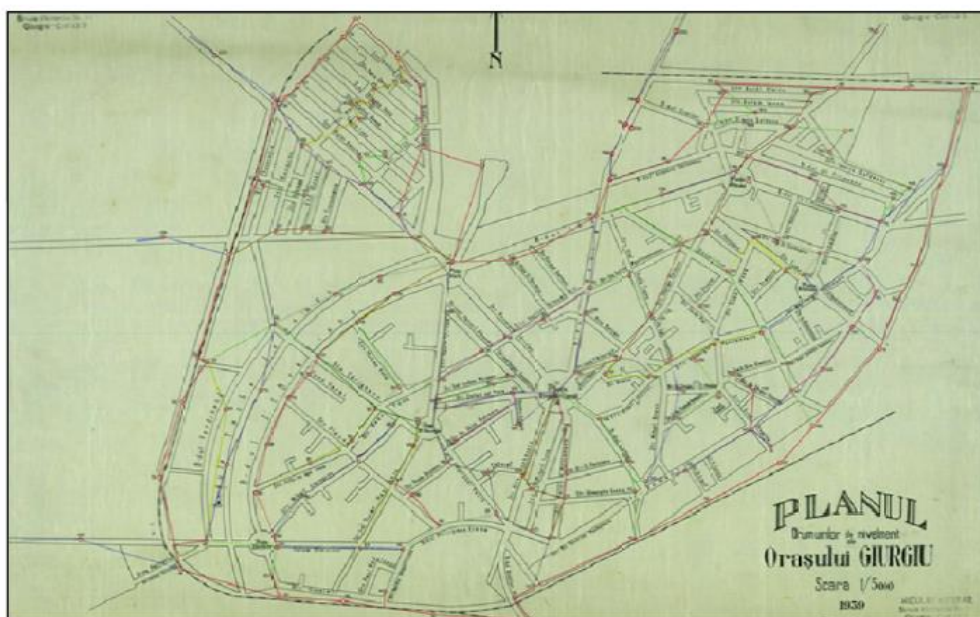


Figura 19. Planul Oraşului Giurgiu, 1939 (Sursa: Studiul Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului şi a zonei de protecţie, 2015, Pl. 3)

- În **anii 1970** este construit digul de apărare împotriva inundaţiilor amplasat în partea de sud a Cetăţii Giurgiu.
- În **1977** este realizat ansamblul compus din 23 busturi şi placa comemorativă dedicate Războiului de Independenţă din 1877-1878, amplasat în Parcul Alei (cf. LMI 2015).

- În **1996** este înființată Zona Liberă Giurgiu, amplasată la sud de Canalul Sf. Gheorghe, accesul principal în zonă fiind asigurat prin intermediul Șos. Portului
- În **2011** este elaborat P.U.G. Municipiul Giurgiu și RLU aferent acestuia, elaborator: Mina-M-COM SRL (șef proiect: arh. Valer Crișan), aprobat HCLMG nr. 37/2011, prin care este delimitată Zona Construită Protejată Centrul Isotric Municipiul Giurgiu care include, parțial, zona reglementată prin prezentul PUZ
- **Ulterior 2011** este construit un nou pod rutier peste Canalul Cama care preia circulația rutieră de legătură dintre oraș și Ostrovul Ramadan.
- În **2012** este construită fabrica Voestalpine, amplasată pe malul sudic al Canalului Cama
- În **2015** este construit centrul nautic Canal Cama, pe malul sudic al Canalului Cama, vis-a-vis de Cetatea Giurgiu
- În **2015** este realizat Studiul Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție Beneficiar Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bălci, avizat MC nr. 154 / Z / 2016, aferent PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017, prin care sunt delimitate zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu și zona cu patrimoniu arheologic reperat.
- În 2016 au început lucrările de realizare a unor hale și silozuri pe malul Canalului Sf. Gheorghe, la vest de Parcul Alei.
- În **2016** este realizat Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu, proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bălci,
- În **2017** este aprobat PUZ – Zona Canal Cama, aprobat HCLMG nr. 424/26.10.2017, care prevede amenajarea malurilor Canalului Cama ca zonă de recreere.
- În **2017** este 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), prin care se prevede amenajarea parțială a imobilului Cetății Giurgiu
- În anul **2018** este construit digul de apărare, paralel cu podul Bietz.

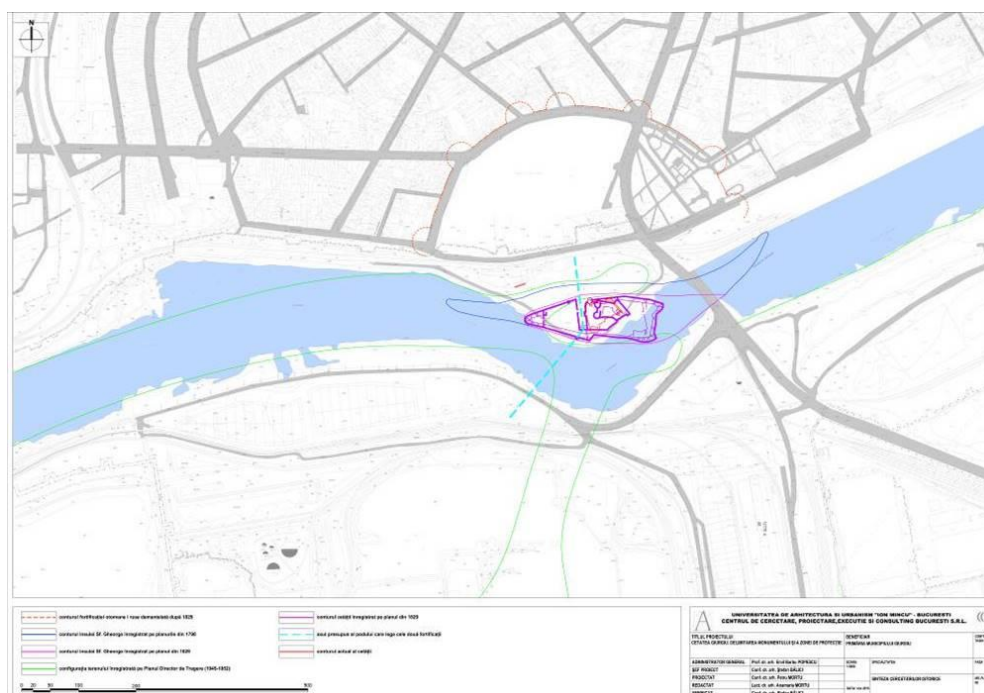


Figura 20. Sinteza evoluției istorice a Cetății Giurgiu și a insulei acesteia (Sursa: Studiul *Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție*, 2015, Pl. 06.)

2.6. Caracteristicile teritoriului studiat

2.6.1 Caracteristicile ţesutului urban

2.6.1.1. Caracteristicile tramei stradale

Menţiune: Informaţiile istorice şi datele din acest capitol sunt preluate, fără citat, din *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, proiectant: CCPEC Bucureşti SRL - Universitatea de Arhitectură şi Urbanism Ion Mincu, şef proiect arh. Ştefan Bălici, 2016

Identificarea tipologiei ţesutului urban existent în arealul studiat contribuie la definirea atitudinii specifice de reglementare faţă de subzonele delimitate.

În procesul de definire a caracteristicilor ţesutului urban s-a utilizat metoda analizei unor anumite tipologii de ţesut urban (ţesutului urban format având la bază un plan prestabilit) şi tipuri de intervenţii urbanistice. În cadrul analizei s-a avut în vedere: conformarea parcelelor, regimul de înălţime al construcţiilor, modul de constituire al ţesutului, gradul de ocupare al parcelelor, suprafaţa parcelelor, raportul între funcţiune şi parcellar, gradul de constituire al ţesutului şi tipologia tramei stradale.

Zona reglementată, amplasată pericentral în Municipiul Giurgiu, face parte, parţial, din zona dezvoltată la jumătatea sec. XIX pe baza unui proiect de sistematizare, la nord de Canalele Cama şi Sf. Gheorghe şi parţial, din zona industrială, dezvoltată în a doua jumătate a sec. XX, la sud de Canalele Cama şi Sf. Gheorghe.

Înainte de operaţiunile de sistematizare a oraşului Giurgiu, din anii 1830, o parte a zonei reglementate era ocupată de construcţiile militare de apărare realizate de ruşi şi turci în sec. XVIII. Ulterior proiectului din 1830 zidurile fortului ruso-turc au fost înlocuite de un bulevard semicircular (Bd. 1907, Str. I.L. Caragiale, Str. Dobrogeanu Gherea), iar străzile existente până în acel moment au fost sistematizate, îndreptate, lărgite.

Trama stradală existentă la nord de canalul Cama şi Canalul Sf. Gheorghe, coincide, cu puţine modificări, cu trama stradală trasată prin proiectul de sistematizare din 1830-1832.

Reţeaua de străzi principale din zona studiată este tributară sistemului policentric de circulaţii al Municipiului Giurgiu, prevăzut prin planul Ing. Moritz von Ott, elaborat în 1830-1832. Astfel Str. Mircea cel Bătrân, Libertăţii, N. Iorga, Episcopiei, Berthlot, Foch converg către nucleele urbane materializate prin Pieţele Unirii şi Piaţa Sf. Gheorghe. La acestea se adaugă o serie de străzi radial concentrice (Str. Plevnei, Bd. 1907), menite să asigure legătura dintre marile inele semicirculare ale municipiului (Bd. 1907, Bd. I.C. Brătianu), care amintesc de existenţa celor două fortificaţii şi ziduri de apăare ale oraşului existente până la jumătatea sec. XIX.

Existenţa cursului de apă care străbate zona reglementată este marcată de existenţa celor două străzi paralele cu acesta: Str. Digului – Aleea Plantelor (formate la sf. sec. XIX) şi Str. Voestalpine (fosta Şosea de Centură) care asigură accesul către zona industrială din partea de sud.

La sf. sec. XIX şi în perioada interbelică sunt create o serie de fundături şi circulaţii de deservire locală, pentru o utilizare cât mai judicioasă a terenurilor (Fundătura 1907, Str. Barbu Delavrancea, Aleea Digului).

În cadrul zonei studiate un rol funcţional deosebit îl deţine artera formată din Str. Mircea cel Bătrân – Şos. Portului, dezvoltată în etape succesive începând din anii 1830, extinsă în partea de sud în perioada interbelică şi continuând până în perioada comunistă şi post comunistă. Aceasta asigură legătura dintre zona portuară, zona liberă Giurgiu, zona centrală – administrativă a municipiului şi legătura cu circulaţiile extramunicipale.

Trama stradală existentă la sud de canalul Cama s-a dezvoltat în timp, fiind influenţată de existenţa cursului de apă, a liniei de cale ferată. Circulaţiile carosabile au fost dezvoltate pentru a asigura accesul către principalele activităţi din zonă: activităţi industriale şi de depozitare, zona liberă, activităţi portuare.

2.6.1.2. Caracteristicile parcellarului.

În zona predominant rezidenţială, parcellarul este format din terenuri de dimensiuni mici şi medii, rezultate în urma procesului de sistematizare din sec. XIX. În general este vorba de parcele de forme regulate sau cvasi-regulate, cu formă uşor alungită, cu deschideri reduse către stradă. În zona str. Digului, zonă periferică a oraşului la jumătatea sec. XIX se remarcă formarea unor parcele de mici dimensiuni, destinate locuirii.

Un rol semnificativ în cadrul zonei reglementate este ocupat de terenurile care, până recent au aparţinut Ministerului Apărării, formând o bază militară, în interiorul fostei cetăţi ruso-turce din ec. XVIII. În prezent, teritoriul, aflat în proprietatea statului este divizat în numeroase parcele de forme neregulate şi cu

dimensiuni foarte variate. Modul în care au fost configurate aceste parcele, în raport cu fondul construit preexistent, face dificilă realizarea de noi clădiri în vederea păstrării unui caracter urban coerent.

Parcelele de pe malul sudic al Canalului Cama, au forme cvasi-neregulate, sunt de mari dimensiuni fiind un rezultat al utilizării anterioare a zonei în scopuri industriale și de depozitare dar și al modului în care circulațiile carosabile au fost dezvoltate.

Funcțiunile cu destinații speciale beneficiază, în partea de nord a zonei reglementate, de parcele de dimensiuni mari, adecvate destinației: parcul; fosta bază sportivă Cetatea; fosta bază sportivă Gloria; terenurile adiacente canalului Sf. Gheorghe destinate activităților portuare; terenurile adiacente canalului Cama cu rol de protecție a cursurilor de apă.

Imobilul aferent Cetății Giurgiu s-a format, în etape succesive, în ultimul secol și jumătate: Insula Cetății Giurgiu, existentă în anii 1830 când a început procesul de sistematizare a orașului, s-a transformat în peninsulă la sf. sec. XIX când a fost construit digul de apărare transversal Canalului Sf. Gheorghe și ulterior a fost înglobată în teritoriul uscatului, în anii 1970 când a fost realizat digul împotriva inundațiilor din lungul Canalului Cama, căpătând forma actuală.

2.6.1.3. Caracteristicile fondului construit.

În zona reglementată fondul construit este foarte variat, în strânsă legătură cu activitățile desfășurate în zonă:

- Clădiri rezidențiale, cu regim mic de înălțime (P+P+1) care formează front discontinuu, amplasate pe aliniament sau retrase față de aliniament, cu formă alungită, perpendiculare pe stradă, amplasate pe una din limitele de proprietate laterale. Excepții de la această regulă sunt câteva clădiri cu formă compactă amplasate pe parcele cu adâncime mică, probabil rezultate în urma unor procese succesive de îndeșire a parcelarului



Figura 21. Clădiri destinate locuirii din cadrul zonei reglementate

- Ruina Cetății Giurgiu este un element singular, reper în cadrul zonei reglementate și în cadrul Municipiului Giurgiu.
- Clădiri destinate activităților și instituțiilor publice (muzeu, prefectura, tribunal, culte) cu volumetrie și dimensiuni tributare destinației acestora și cu un limbaj arhitectural care le transformă în repere urbane de importanță locală.



Figura 22. Clădiri destinate instituțiilor publice, din cadrul zonei reglementate

- Clădiri aparținând activităților de depozitare sau industriale, amplasate în lungul Bd. 1907, adaptate funcțiunii și țesutului istoric în care au fost amplasate la sfârșitul sec. XIX și începutul sec. XX.



Figura 23. Clădiri destinate activităților de depozitare sau industriale, din cadrul zonei reglementate

- Clădiri industriale și de depozitare, de mari dimensiuni, realizate după 1990, în vecinătatea canalului Cama și Canalului Sf. Gheorghe (fabrica Voestalpine, depozitul de fructe de mare). Limbajul arhitectural, materialele și finisajele moderne utilizate în realizarea acestor clădiri se află în contrast cu zona istorică învecinată și cu existența sitului arheologic Cetate Giurgiu.
- Clădirile care formează fosta bază militară, construite în etape diferite, începând cu sf. sec. XIX, ilustrează o mare varietate arhitecturală, stilistică și tipologică; aceste clădiri au un regim de înălțime care variază între parter și P+3.



Figura 24. Clădiri destinate activităților speciale amplasate în partea centrală a zonei reglementate

În concluzie, zona reglementată se compune, în partea de nord dintr-un țesut urban bine definit, creat pe baza unui plan prestabilit, cu modificări minore apărute în timp, și, în partea de sud, dintr-un țesut urban destructurat, în curs de dezvoltare, tributari activităților industriale și portuare dezvoltate în zonă, în special în perioada comunistă. La acestea se adaugă teritoriul adiacent canalelor, inclusiv Cetatea Giurgiu, care în prezent prezintă tendințe de integrare într-un circuit urban.

2.6.2. Perspective și vizibilitate asupra Cetății Giurgiu

În prezent Cetatea Giurgiu este amplasată la o cotă mai joasă în raport cu circulațiile perimetrice, situație rezultată în urma lucrărilor de realizare a digurilor de apărare, de realizare a liniei de cale ferată industrială și de realizare a podurilor de legătură între cele două maluri ale Canalului Sf. Gheorghe.

Între cota terenului din jurul Cetății Giurgiu și cota circulațiilor perimetrice există o diferență de nivel de circa 5 metri. Acest fapt asigură o bună perspectivă descendentă asupra ruinelor Cetății Giurgiu.

Vestigiile arheologice, aferente Cetății Giurgiu, sunt vizibile din domeniul public, după cum urmează:

- de pe strada Digului, pe tronsonul cuprins între Șos. Portului și clădirile aparținând cantonului CFR, în lungul străzii nu există vegetație de aliniment sau împrejmuiri opace care să împiedice vizibilitatea către cetate.
- de pe Șos. Portului și podul aferent acestuia care se află la o cotă mai înaltă,
- de pe drumul de taluz aferent digului de apărare construit în anii 1970 în lungul canalului Cama, de la intersecția cu Șos. Portului, până în zona cantoanelor CFR și a liniei de cale ferată.
- Din interiorul imobilului aferent Cetății, vestigiile arheologice beneficiază în prezent de o bună vizibilitate, datorită taluzurilor perimetrice și a lipsei vegetației înalte.



Figura 25. Vizibilitatea asupra Cetății Giurgiu

2.7. Zone și subzone funcționale

2.7.1. Zone și subzone funcționale

În **zona reglementată** principalele funcțiuni sunt următoarele:

- Instituții și servicii publice: Prefectura Giurgiu, 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
- Locuire individuală, localizată în special de-a lungul Bulevardului 1907, Străzii Digului, precum și de-a lungul aleii Plantelor, în partea de est.
- spații verzi pentru recreere: Parcul Alei

Funcțiunile secundare care se regăsesc în interiorul zonei reglementate sunt:

- cultură (Muzeul județean Teohari Antonescu, Centrul județean pentru conservarea și promovarea culturii tradiționale);
- culte (Schitul Sf. Nicolae);
- unități de depozitare și unități productive nepoluante (Str. Digului, Bulevardul 1907, Aleea Plantelor, Strada Voestalpine).

Zona reglementată este traversată, pe direcția est-vest, de canalul Cama. Acesta are rol de agrement, în partea de sud a canalului, în cadrul zonei reglementate fiind situat centrul de agrement "Canal Cama".

De asemenea, pe direcția nord-sud zona reglementată este traversată de strada Mircea cel Bătrân – strada Portului, arteră principală ce face legătura cu zona centrală a municipiului (în partea de nord) și cu zona liberă (în partea de sud).

2.7.2. Bilanț teritorial existent

În cazul zonei reglementate în cadrul prezentei documentații de urbanism, bilanțul funcțional existent este următorul:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ P.U.Z. "CETATEA GIURGIU, ANSAMBLU DE MONUMENTE" MUNICIPIUL GIURGIU		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SITUAȚIA EXISTENTĂ	SUPRAFAȚA (ha)	PROCENT % din total zonă reglementată
Locuire individuală	4.2768	7.7%
Comerț și servicii de interes general	0.2001	0.4%
Instituții și servicii publice	0.3864	0.7%
Instituții și servicii publice aflate în subordinea M.A.I., S.R.I. sau M.A.P.N.	5.6264	10.2%
Culte	0.3503	0.6%
Cultură	0.3810	0.7%
Unități industriale și de depozitare	4.0000	7.2%
Unități industriale și de depozitare în domeniul naval	1.3948	2.5%
Gospodărie comunală	0.3003	0.5%
Spații verzi de tip parc	2.3599	4.3%
Terenuri de sport și baze de agrement	0.2203	0.4%
Spații verzi de protecție față de infrastructurile de transport	1.1387	2.1%
Spații verzi - grădini urbane	0.2020	0.4%
Terenuri cu vegetație spontană situate în lungul canalelor	10.9373	19.8%
Spații verzi aferente siturilor arheologice	3.4558	6.2%
Terenuri libere / neamenajate	3.3387	6.0%
Căi ferate	0.7452	1.3%
Parcări publice	0.1297	0.2%
Circulații carosabile și pietonale	9.3205	16.8%
Ape (situate în extravilan)	6.5945	11.9%
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ AFERENTĂ P.U.Z.	55.3587	100.0%

2.8. Dotări și servicii publice

În cadrul zonei reglementate se regăsesc o serie de dotări social-culturale, importate la nivelul întregului municipiu. De asemenea există o serie de clădiri ce adăpostesc servicii de interes public.

Dotările analizate vizează: cultura, cultele, spațiile plantate, comerțul și serviciile publice.

Dotări pentru activități cultural-recreative

În zona de studiu, dotările pentru activități cultural-recreative sunt reprezentate de parcul Alei, situat în partea central estică a zonei reglementate, ocupând o suprafață de cca. 2,3ha, și de Centrul de agrement Canal Cama. De asemenea, în zonă se regăsește Schitul Sfântul Nicolae, situat la nord de strada Digului.

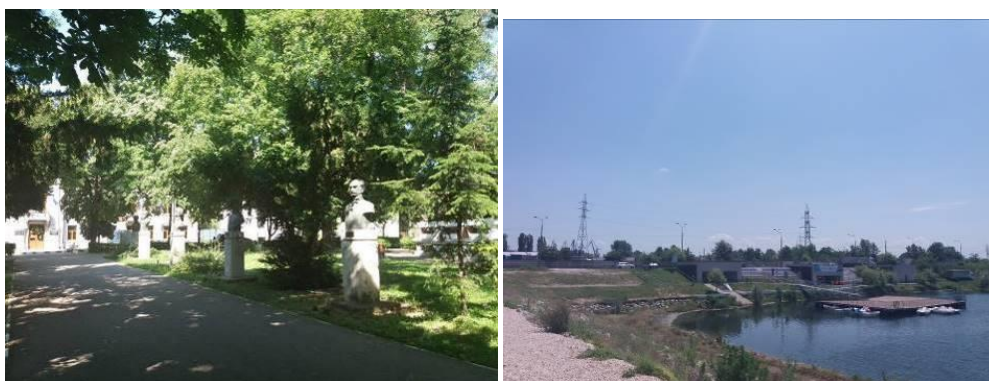


Figura 26. Parcul Alei, Figura 27. Centrul de agrement



Figura 28. Schitul Sfântul Nicolae

Zonele verzi cu potențial. Din punct de vedere al spațiilor cu potențial în realizarea obiectivelor de agrement, se remarcă prezența unei suprafețe de teren liber, degradate, cu vegetație spontană, situat de-a lungul canalului Cama, atât pe malul său sudic cât și pe cel nordic. Pentru acest teren a fost elaborat și aprobat *P.U.Z. Zona Canal Cama* (aprobat 2017) precum și proiectul tehnic "Amenajarea Canal Cama II" prin care se propune amenajarea acestui spațiu într-o zonă de agrement.

Dotări comerciale și servicii de proximitate

Dotările comerciale, de alimentație publică și servicii se regăsesc punctual în cadrul zonei reglementate, cu precădere în lungul arterelor principale, având o deservire locală. Principalul punct de alimentație publică în cadrul zonei reglementate este localizat în cadrul Parcului Alei.



Figura 29. Punct de alimentație publică în parcul Alei

De-a lungul străzii Mircea cel Bătrân, în vecinătatea zonei reglementate, se regăsesc multiple puncte de alimentație publică și mic comerț de proximitate.

În vecinătatea zonei reglementate, la o distanță de cca. 600m, se regăsește Complexul Comercial Ancora (pe direcția nord-est).

Dotări administrative

Dotările administrative au o rețea structurată cu unități la nivel municipal și local, de cartier. Distribuția unităților de interes municipal este una concentrată în zona centrală a municipiului. Zona reglementată este situată în partea de sud a teritoriului intravilan, având o accesibilitate scăzută față de sistemul de dotări majore. Majoritatea instituțiilor principale sunt situate la o distanță mai mare de 2,5km.

În cadrul zonei reglementate se regăsesc o serie de instituții publice de interes municipal și județean, ce se află în subordinea M.A.I. : inspectoratul de poliție al județului Giurgiu, inspectoratul teritorial al poliției de frontieră și serviciul public comunitar pentru eliberarea și evidența pașapoartelor simple Giurgiu.

2.9. Calitatea spațiului public - spații plantate²

În cadrul zonei reglementate se regăsesc mai multe tipuri de spații plantate, în funcție de localizarea acestora și de zona pe care o deservesc.

Principalele tipuri de spații verzi din cadrul zonei reglementate îndeplinesc următoarele roluri:

- de protecție față de infrastructurile de transport (plantații de aliniament de-a lungul arterelor de circulație, zone verzi de protecție situate de-a lungul liniei industriale de cale ferată)
- de recreere (Parcul Alei).
- ambiental, în cadrul parcelelor ocupate de locuințe individuale.

În cadrul zonei reglementate se regăsesc spații cu vegetație predominant arbustivă/erbacee spontană identificate pe terenurile libere/ neamenajate și în zona adiacentă cursului de apă, unde nu au fost aplicate lucrări de gestionare. Terenurile de acest tip situate de-a lungul canalului Cama prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltarea de noi zone de agrement, terenurile fiind situate în imediata vecinătate ce cetății Giurgiu.



Figura 30. Spații cu vegetație spontană în lungul canalului Cama.

Figura 31. vegetație spontană în proximitatea vestigiilor arheologice Cetatea Giurgiu

² Aspectele teoretice legate de spațiile plantate din cadrul unităților urbanistice de locuit sunt extrase din R. Rău, D. Mișuță, Unități urbanistice complexe, București : Editura tehnică, 1969, pp. 140-142

Zona de spații verzi existentă în lungul cursului de apă este lipsită de coerență și continuitate, neexistând amenajări realizate pe baza unor principii compoziționale.

Spațiul plantat din cadrul locuințelor individuale are o mare importanță pentru crearea condițiilor favorabile locuirii; acestea contribuie, prin amenajările pe care le cuprind, la crearea unei ambianțe naturale cu efecte favorabile asupra condițiilor de viață, în interiorul zonei de locuit.

În raport cu modul de folosire și cu poziția lor, spațiile plantate din teritoriul reglementat intră în categoria spațiilor plantate cu folosință publică sau a celor de folosință limitată, care cuprind terenuri neconstruite și neafectate altor destinații și funcțiuni, situate în interiorul imobilelor destinate locuirii individuale și în lungul cursurilor de apă.

Funcțiunea de recreere este îndeplinită de Parcul Alei amplasat în partea central-estică a zonei reglementate, între strada Constantin Dobrogeanu Gherea, strada Mircea cel Bătrân și Aleea Plantelor.

Funcțiunile spațiului plantat

Funcțiuni igienice – spațiile plantate influențează microclimatul, acționând asupra temperaturii, a umidității și a vântului. Plantațiile înalte, amplasate în lungul căilor de circulație, au o acțiune de micșorare a vitezei vântului. De asemenea, plantațiile de arbori și arbuști asigură o ventilație orizontală și protecția împotriva zgomotelor.



Figura 32. Vegetație de aliniament în lungul bd. 1907

Figura 33. Parcul Alei

Funcțiuni estetice – spațiile plantate pun în valoare construcțiile, măresc confortul pietonilor și creează ambianțe variate (prin forme și culoare) de la anotimp la anotimp.

Funcțiuni de recreere – spațiile plantate oferă locuri de recreere și petrecere a timpului liber atât pentru locuitorii din imediata vecinătate a acestora cât și celor din alte zone ale orașului.



Figura 34. Zona de protecție a căii ferate industriale

Figura 35. Zonă cu vegetație spontană, dezvoltată în jurul Cetății Giurgiu

Organizarea spațiului plantat

În cadrul teritoriului studiat au fost identificate următoarele tipuri de zone plantate:

- Plantațiile pe lot: „grădini” aferente locuințelor individuale, cu suprafețele care diferă în funcție de dimensiunile parcelelor; în partea de est, nord și vest a zonei reglementate; în cadrul acestui tip de parcelar, grădinile ocupă un procent considerabil din parcelă în raport cu suprafața destinată locuirii.
- Zonele verzi din lungul cursurilor de apă: au în mare parte un caracter destructurat, cauzat de varietatea de specii înglobate sau de standardul scăzut al materialului vegetal;

- Spații plantate amenajate, cu acces public: Parcul Alei, situat în partea central-estică a zonei reglementate
- Spații verzi de protecție amplasate în lungul căilor ferate, au în mare parte un caracter destructurat, cauzat de standardul scăzut al materialului vegetal
- Grădini urbane, situate în partea de vest a zonei reglementate, la sud de strada Digului. Acestea sunt terenuri aflate în proprietatea privată a municipiului Giurgiu.

La nivel de amenajare, spațiul public este caracterizat în ansamblu de o bună organizare și amenajare a circulațiilor pietonale și carosabile. Se remarcă o lipsă de investiții în amenajarea circulațiilor pietonale și carosabile în special în zona cetății Giurgiu, aceasta nefiind accesibilă din principalele căi de comunicație care o bordează, ceea ce generează o imagine neadecvată.



Figura 36. Acces impropriu către cetatea Giurgiu

Din punctul de vedere al mobilierului urban, zona este dotată în mod corespunzător, fapt ce permite utilizarea în bune condiții a spațiului public.

Structura actuală a țesutului urban oferă posibilitatea creării de noi spații plantate publice, legate în mod coerent cu circulațiile carosabile și pietonale din imediata vecinătate, care să deservească în mod corespunzător zona reglementată.

Sinteza problemelor privind calitatea spațiului public:

- Spațiile verzi neamenajate și terenurile libere reprezintă o sursă de disconfort și poluare datorită întreținerii necorespunzătoare a acestora;
- Lipsa valorificării elementelor-reper la nivel de ansamblu;
- Lipsa vegetației de aliniament pe străzile secundare (strada Parcului, Aleea Plantelor, strada George Coșbuc)
- Caracterul îmbătrânit și debilitat al vegetației;
- Lipsa echipamentelor spațiului public care să pună în valoare principalul obiectiv al zonei (mobilier urban, pavaje, iluminat public etc.): Cetatea Giurgiu.

Sublinierea disfuncționalităților și a aspectelor negative observate ajută la formularea unor propuneri și recomandări care să conducă la valorificarea unora dintre caracteristicile distinctive ale teritoriului studiat.

2.10. Circulații și transporturi

2.10.1. Zonele generatoare și polarizatoare de trafic

La nivelul zonei reglementate, principalele surse generatoare de trafic sunt Str. Mircea cel Bătrân, Str. Portului, Str. 1907 și Aleea Plantelor – trei dintre arterele majore de circulație ale Municipiului Giurgiu, care au rolul de a asigura legătura dintre zona reglementată și, pe de-o parte, zona centrală și, pe de altă parte, zona portuară din partea de sud a municipiului.

Aceste artere sunt conectate cu următoarele circulații majore, care asigură osatura tramei stradale a municipiului, conexiunea dintre zona centrală și cea periferică și legătura municipiului cu teritoriul:

- Str. Mircea cel Bătrân, în partea de nord-est, este continuată de Bd. București (DN5C), stradă orientată SV-NE, cu cel mai mare nivel de trafic din Municipiul Giurgiu (traversează centrul municipiului și face legătura Inspectoratului Poliției de Frontieră cu Primăria Municipiului Giurgiu);
- Str. 1907, în partea de vest, este continuată de Șos. Sloboziei (DN5C), stradă orientată E-V;
- Str. Portului, în partea de sud, leagă centrul municipiului de Zona Liberă Giurgiu și port, iar prin extensie, cu Str. Voestalpine se face legătura cu DN5C, circulație de tranzit destinată traficului greu;
- Aleea Plantelor are rolul de a colecta traficul greu, aferent Str. Unirii (DJ 507), amplasată în partea de est.

Conform Planului de Mobilitate Urbană, al Municipiului Giurgiu, aprobat în anul 2018, *"În anul de bază 2015, fluența circulației pe ansamblul rețelei este bună, gradul de utilizare al capacității de circulației este unul relativ redus."*³.

Având în vedere faptul că zona reglementată include și zone rezidențiale, deplasările către și de la locul de muncă contribuie la ridicarea sensibilă a valorilor de trafic la orele de vârf, în special în zonele de locuire, dar și în zona mixtă și de servicii.

2.10.2. Caracteristicile tramei stradale

La nivelul Municipiului Giurgiu, se identifică o tramă stradală dezvoltată radial (planificată) și organică, dezvoltată în diverse etape de evoluție ale orașului, cu penetrații (în general, drumuri naționale și județene, cu dublu sens, cu câte o bandă pe sens) care converg către zona centrală (piața Sf. Gheorghe) și cetate. Principalele artere rutiere de interes local pot fi grupate în trei categorii: *drumurile europene E85* (inclusiv Podul Prieteniei peste Dunăre, pe direcția NV-SE spre Bulgaria), *E70* (pe direcția E-V, paralele cu Dunărea); *drumurile naționale DN5* (Giurgiu – București), *DN 5B* (Giurgiu – Ghimpați), *DN5C* (Giurgiu – Zimnicea), *DN41* (Oltenița – Giurgiu); *drumurile județene DJ503* (Giurgiu - Satu Nou – Videle), *DJ504* (Giurgiu – Alexandria) și *DJ507* (Giurgiu - Oinacu – Gostinu).

Datorită faptului că, în general, trama stradală aferentă municipiului se caracterizează prin străzi înguste, traficul auto se disipă pe arterele majore ale municipiului, inclusiv cele prezentate anterior, care au și rolul de a prelua liniile de transport public urban.

Transportul public local tranzitează zona reglementată pe bd. 1907, din dreptul străzii Libertății (situată în partea de nord). Zona reglementată este deservită de o singură stație de transport public, localizată pe bd. 1907, în vecinătatea intersecției dintre acesta, strada Libertății și str. Mircea cel Bătrân.

La nivelul zonei reglementate, trama stradală cu circulații majore la nivelul municipiului este completată de o serie de artere secundare, care au rolul de a iriga zonele rezidențiale și mixte și de a asigura legături secundare între arterele principale.

2.10.1.1. Artere principale (categoria a II-a)

În **zona reglementată** se regăsesc următoarele tipuri de artere principale:

- **străzi de categoria a II-a** (de legătură): Bd. 1907, Str. Mircea cel Bătrân, Șos. Portului, Aleea Plantelor și Str. Libertății.

Bd. 1907 are următoarele caracteristici:

- Face parte din rețeaua majoră de circulații a municipiului, având rolul de a prelua o parte din traficul de pe Str. Mircea cel Bătrân (formând împreună cu aceasta una din arterele principale de penetrație în municipiu și reprezentând parte din DN 5C) și Bd. I.C. Brătianu;
- Face legătura dintre vestul municipiului și zona reglementată;
- Strada are o înclinație generală E-V, fiind orientată paralel cu canalul Cama/ Sf. Gheorghe și Dunăre.
- În interiorul zonei reglementate este inclus un tronson cu o lungime de cca. 1,0 km, din lungimea totală a străzii;

³ Cf. Plan de Mobilitate Urbană al Municipiului Giurgiu, 2015, Raport Final, p. 72

- Strada are dublu sens, fiind prevăzută cu 1 bandă de circulație pe sens pe tronsonul cuprins între intersecția cu Str. Libertății, Mircea cel Bătrân și Constantin Dobrogeanu Ghenea și intersecția cu Str. Digului și Bd. I.C. Brătianu;
- Are lățime carosabilă de cca 8,0m;
- Strada are trotuare cu lățime variabilă între 2,5 și 3,5m și spații plantate de-a lungul acestora, de cca. 1,0m lățime; strada nu este prevăzută cu parcaje;

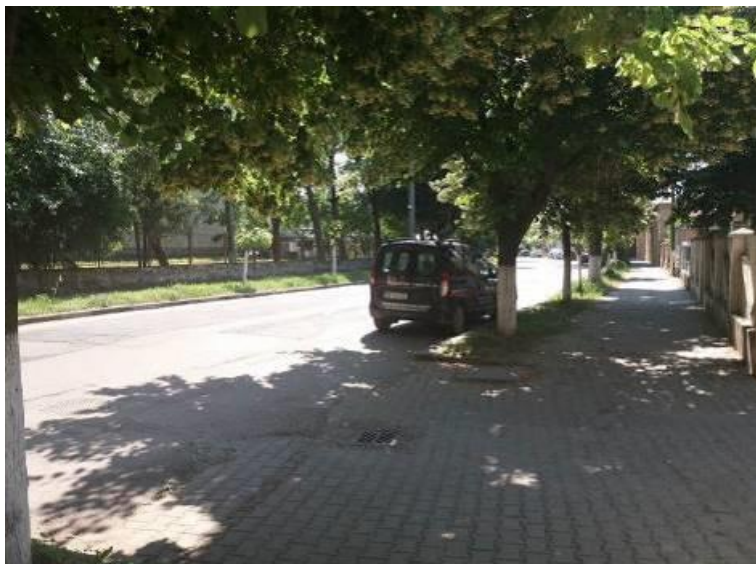


Figura 37. Profilul stradal al Bd. 1907, prevăzut cu vegetație de aliniament

Str. Mircea cel Bătrân are următoarele caracteristici:

- În interiorul zonei reglementate este inclus un tronson cu o lungime de cca. 350 m, din lungimea totală a străzii;
- Strada Mircea cel Bătrân face parte din rețeaua majoră de circulații a municipiului, având un traseu NE-SV și face legătura dintre nordul municipiului, zona reglementată și port;
- Strada are dublu sens, fiind prevăzută cu 2 benzi de circulație pe sens pe tronsonul cuprins între intersecția cu Bd. 1907 și Str. Dobrogeanu Ghenea și intersecția cu Aleea Plantelor, și 1 bandă pe sens și câte o pistă de biciclete pe sens pe tronsonul cuprins între intersecția cu Bd. 1907 și Str. Dobrogeanu Ghenea și Piața Unirii;
- În funcție de specificul zonei pe care o traversează, profilul stradal este variabil astfel:
 - pe segmentul cuprins între intersecția cu Bd. 1907 și Str. Dobrogeanu Ghenea și intersecția cu Aleea Plantelor zona carosabilă are o lățime de cca. 12,0 m, la care se adaugă trotuare cu lățime variabilă, ajungându-se la un profil stradal de cca. 14,0 – 15,0m;
 - pe segmentul cuprins între intersecția cu Bd. 1907 și Str. Dobrogeanu Ghenea și Piața Unirii, zona carosabilă are o lățime de 10,0 m, la care se adaugă piste de biciclete pe ambele sensuri de cca. 1,5m, în total ajungându-se la o lățime de cca. 13,0m, la care se adaugă trotuare cu lățime variabilă, ajungându-se la un profil stradal de 16,0-18,0m;



Figura 38. Profilul stradal al Bd. Mircea cel Bătrân, prevăzut cu vegetație de aliniament și pistă de biciclete

Str. Portului are următoarele caracteristici:

- Face parte din rețeaua majoră de circulații a municipiului, având rolul de a prelua o parte din traficul de pe Str. Mircea cel Bătrân, Str. Voestalpine și Aleea Plantelor (trafic greu);

- Strada Portului face parte din rețeaua majoră de circulații a municipiului, având un traseu N-S (extensie a Str. Mircea cel Bătrân) și face legătura dintre zona centrală, zona reglementată și port;
- Strada are dublu sens, fiind prevăzută cu 2 benzi de circulație pe sens pe tronsonul cuprins între intersecția cu Aleea Plantelor și port;
- Profilul stradal pe segmentul cuprins între intersecția cu Aleea Plantelor și port are următoarele caracteristici: zona carosabilă are o lățime de cca. 12,0 m, la care se adaugă trotuare cu lățime de cca. 2,0m, ajungându-se la un profil stradal de cca. 14,0 m;
- Strada nu este prevăzută cu parcaje și este dublată de Podul Bizetz (pod pietonal și carosabil) pe lățimea canalului Sf. Gheorghe;

Aleea Plantelor are următoarele caracteristici:

- Face parte din rețeaua majoră de circulații a municipiului, având rolul de a prelua traficul greu de pe Str. Portului, degrevând celelalte artere de circulație și, prin intermediul Str. Voestalpine și Digului, face legătura portului cu DN 5C;
- Face legătura dintre zona de est municipiului (zona vămii) și zona portuară;
- Strada are o înclinație generală NE-V, fiind orientată paralel cu malul Canalul Sf. Gheorghe
- În interiorul zonei reglementate este inclus un tronson cu o lungime de cca. 900 m, din lungimea totală a străzii;
- Strada are dublu sens, fiind prevăzută cu 1 bandă de circulație pe sens pe tot tronsonul inclus în zona reglementată;
- Lățimea părții carosabile este de cca 8,0m;
- Strada are trotuar cu lățime de 1,5 m până la intersecția cu Fundătura Plantelor;
- În zona Fundăturii Plantelor, profilul transversal al Aleii Plantelor este mai lat datorită prezenței stâlpilor de susținere ai conductei de termoficare, amplasați pe o zonă verde, dar lipsește trotuarul. Pe latura nordică a spațiului verde se regăsește o circulație carosabilă și pietonală (Fundătura Plantelor) din care se face accesul către locuințele din această zonă.



Figura 39. Aleea Plantelor (în dreptul Fundăturii Plantelor)



Figura 40. Accese către locuințele situate de-a lungul Fundăturii Plantelor

Strada Voestalpine are următoarele caracteristici:

- Face parte din rețeaua majoră de circulații a municipiului, având rolul de a prelua o parte din traficul de pe Str. Mircea cel Bătrân, Str. Portului și Aleea Plantelor (trafic greu);
- Strada Portului face parte din rețeaua majoră de circulații a municipiului, reprezintă cea mai importantă ocolitoare a urbei, având un traseu E-V și face legătura dintre DN 5C și port;
- Strada are dublu sens, fiind prevăzută cu 1 bandă de circulație pe sens pe tronsonul cuprins în zona reglementată;
- Profilul stradal pe segmentul cuprins în zona reglementată are următoarele caracteristici: zona carosabilă are o lățime de cca. 14,0 m, care se restrânge după aproximativ 300 m, ajungându-se la un profil stradal de cca. 7,0 m;
- Strada este prevăzută cu parcaje.

2.10.1.2. Artere secundare (categoria a III-a și a IV-a)

Rețeaua stradală principală din zona reglementată este susținută de o rețea secundară de circulații – **străzi de categoria a III-a** (colectoare) și **categoria a IV-a** (de deservire locală), cu orientare generală E-V sau N-S.

În **zona reglementată** se regăsesc următoarele tipuri de artere secundare:

- **străzi de categoria a III-a** (colectoare): Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Str. Parcului, Str. Episcopiei, Str. George Coșbuc, Str. General Berthelot, Str. Mareșal Foch, Str. Plevnei, Str. Nicolae Iorga, Str. Digului, Str. Voestalpine.
- **străzi de categoria a IV-a** (de deservire locală): Fundătura 1907, Str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. Rețeaua secundară de circulații are rolul de a prelua din fluxul de circulație al arterelor principale alimentând imobilele din interiorul insulelor.

Străzile de categoria a III-a au un profil carosabil variabil, cuprins între 5,0 – 7,5 m Trotuarele au dimensiuni variabile, cuprinse între 0,5 – 3,0 m.

În general străzile de categoria a III-a, deservesc zone cu locuințe individuale și nu sunt prevăzute cu parcări amenajate în lungul circulațiilor.

Străzile de categoria a IV-a, de deservire locală, au rolul de a asigura accesul în interiorul insulelor de locuințe delimitate de străzile de categoria a III-a.



Figura 41. Str. Parcului (categoria a III-a)

Figura 42 str. Barbu Șt. Delavrancea (categoria a IV-a)

2.10.3. Sistemul de transport public

La momentul elaborării studiului, transportul public în Municipiul Giurgiu este asigurat de un singur operator, aflat în subordinea Consiliului Local, S.C. Liber Trans Com S.R.L.

Teritoriul Municipiului Giurgiu este deservit de 4 linii de transport public persoane – autobuze/ microbuze - care asigură legătura dintre centrul municipiului și zonele periferice, în mod radial.

Zona reglementată se suprapune cu 1 traseu al liniilor de transport public de persoane (autobuze/ microbuze), și anume, Traseul 1, după cum urmează: Kaufland – Spital – Vel Pitar – Poliția de Frontieră - asigură legătura dintre zona industrială - aferentă Portului Giurgiu, zona centrală și ansamblul de locuințe colective din partea de nord.

Din punct de vedere al transportului public zona reglementată este slab deservită, stațiile de transport public fiind amplasate la distanțe care asigură deficitar accesibilitate călătorilor. În cadrul zonei reglementate este amplasată o singură stație de transport public pe sens, pe bd. 1907, în vecinătatea intersecției cu străzile Mircea cel Bătrân și Libertății.

2.10.4. Circulație pietonală

2.10.3.1. Circulații pietonale pe arterele principale

În contextul de față este de menționat faptul că toate arterele principale au spații alocate pietonilor, prezintă treceri de pietoni și sunt semnalizate corespunzător prin indicatoare rutiere de orientare.

De asemenea, de-a lungul circulațiilor pietonale aferente arterelor de circulație se remarcă prezența vegetației de aliniament.

2.10.3.2. Circulații pietonale secundare

Topografia a influențat evoluția acestei zone, astfel se constată existența treptelor în zona parcului Alei precum și în zona schitului Sfântul Ștefan.

Este important de menționat prezența unei legături exclusiv pietonale în partea de est a zonei reglementate. Aceasta face legătura dintre str. Parcului, la nord, și Aleea Plantelor la sud. Această legătură pietonală are un profil îngust și se realizează prin intermediul unei serii de trepte, datorită diferenței mari de

nivel. De asemenea, această legătură pietonală reprezintă unica legătură dintre terenul aparținând fostei baze sportive și circulațiile carosabile și pietonale din imediata vecinătate.

Zona reglementată prezintă potențial pentru dezvoltarea mobilității blânde, pe strada Mircea cel Bătrân existând o serie de piste pentru biciclete care fac legătura cu zona de nord-est a municipiului.



Figura 43. Legătura pietonală situată între str. Parcului și aleea Plantelor.

2.10.5. Concluzii și disfuncționalități

Principalele oportunități ale rețelei de circulații rutiere din zona de studiu sunt:

- Zona reglementată este amplasată în partea de sud a zonei pericentrale a Municipiului Giurgiu, fiind traversată de câteva artere majore de circulație ale municipiului: Bd. 1907, Str. Mircea cel Bătrân, Șos. Portului, Aleea Plantelor și Str. Voestalpine;
- Arterele de circulație (Bd. 1907, Str. Mircea cel Bătrân, Șos. Portului asigură legăturile carosabile între zona centrală a zonei reglementate, unde sunt amplasate instituții publice de interes general și zona de nord, rezidențială, zona de sud, industrială/ portuară și Str. Voestalpine și Aleea Plantelor care asigură circulația de tranzit și trafic greu a municipiului;
- Zona reglementată beneficiază de acces facil la căile de circulație care asigură legătura cu teritoriul, aceasta incluzând segmente din importante artere de circulație: Aleea Plantelor spre DN 5 (Giurgiu – București) și DJ 507 (Giurgiu - Oinacu – Gostinu), Str. Libertății spre DN 5B (Giurgiu – Ghimpați) și Bd. 1907, Str. Mircea cel Bătrân, Str. Digului și Str. Voestalpine spre DN 5C (Giurgiu – Zimnicea).
- Existența unor circulații cu dublu sens și a unora având câte două benzi pe sens: Str. Mircea cel Bătrân care permite preluarea traficului auto specific zonei centrale și Str. Portului care permite preluarea traficului greu specific zonei industriale/ portuare;

Disfuncționalitățile la nivelul infrastructurii rutiere sunt:

- În ciuda prezenței unor puncte de interes local dar și turistic (Parcul Alei, Cetatea Giurgiu etc) zona nu prezintă un sistem de circulații publice care să pună în valoare cele două obiective;
- Lipsa unor parcuri publice amenajate corespunzător, care să deservească în mod corect atât instituțiile publice cât și punctele de recreere și de atracție turistică existente în cadrul zonei reglementate.
- Prezența autovehiculelor parcate necorespunzător scade calitatea desfășurării circulației pietonale pentru toți utilizatorii spațiului public;
- Zona reglementată este deservită insuficient de serviciul de transport public de persoane, existând 1 linie de transport care circula pe Bd. 1907 și Str. Portului, stațiile de transport public fiind amplasate la distanțe care asigură deficitar accesibilitate călătorilor.

2.11. Statutul juridic și circulația terenurilor

Din punctul de vedere al regimului de proprietate, proprietari în zona reglementată sunt persoane fizice și juridice, Municipiul Giurgiu și Statul Român.

După tipurile de proprietate, teritoriul aferent P.U.Z. este împărțit după cum urmează:

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ÎN CADRUL ZONEI REGLEMENTATE AFERENTE P.U.Z. - SITUAȚIA EXISTENTĂ			
		Ha	%
PROPRIETATE PUBLICĂ		40.4596	73.1%
1	Terenuri în domeniul public al Statului român	7.3014	13.2%
2	Terenuri în domeniul public al Județului Giurgiu	0.4081	0.7%
3	Terenuri în domeniul public al Municipiului Giurgiu	32.7501	59.2%
PROPRIETATE PRIVATĂ		14.8991	26.9%
4	Terenuri proprietate privată a Statului român	0.0673	0.1%
5	Terenuri proprietate privată a Municipiului Giurgiu	2.3199	4.2%
6	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	12.5119	22.6%
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ AFERENTĂ P.U.Z.		55.3587	100%

Tabel 4. Tipuri de proprietate asupra terenurilor

În cadrul zonei reglementate predomină proprietatea publică a Municipiului Giurgiu, în special datorită prezenței parcului Alei și a canalului Cama, urmată de proprietatea publică a Statului Român datorită prezenței diferitelor structuri aflate în subordinea M.A.I.

2.12. Echipare edilitară

2.12.1. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră și pluvială

Infrastructura de alimentare cu apă potabilă a municipiului Giurgiu

Infrastructura pentru alimentarea cu apă și canalizarea apei uzate din zona de studiu face parte din infrastructura hidroedilitară a Municipiului Giurgiu.

Sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului are ca *sursă apă subterană* de mică și mare adâncime, captată prin 8 fronturi de puțuri și 3 foraje independente, astfel:

- frontul de captare Bălănoaia, amplasat în partea de NV a municipiului, la sud de satul Cetatea (com. Frățești) în imediata apropiere a lui DN 5B Giurgiu-Ghimpați. Frontul cuprinde 8 foraje de mică adâncime și 5 foraje de mare adâncime (numai 2 dintre forajele de adâncime sunt în funcțiune). Debitul pe forajul de mică adâncime este de 5,0 l/s, iar cele două de mare adâncime au debit de 97,0 l/s și 33,3 l/s. Forajele au asigurată zona de protecție sanitară cu regim sever, 10x10m pentru mică adâncime și 70x70m mare adâncime;
- frontul de captare Bălanu, amplasat în partea de NV a municipiului, în partea de sud a satului Bălanu (com.Stănești), între DJ 503 Giurgiu-Videle și DJ 504 Giurgiu-Alexandria. Captarea are 18 foraje de mică adâncime și 3 foraje de mare adâncime (în funcțiune sunt 2 foraje de mare adâncime). Debitul pe forajul de mică adâncime este de 5,0 l/s, iar pentru cele de mare adâncime sunt 58,3l/s și 33,0 l/s. Toate forajele au asigurată zona de protecție sanitară cu regim sever, 10x10m pentru mică adâncime și 70x70m mare adâncime;
- frontul de captare Slobozia I, amplasat în partea de V a municipiului, pe partea stângă a canalului principal de aducțiune al sistemului zonal de irigații Giurgiu-Răzmirești. Frontul are 13 foraje de mică adâncime, cu debit pe foraj de 5,0 l/s. Frontul se află în conservare;
- frontul de captare Slobozia II, amplasat în partea de V a municipiului, de-a lungul canalului de irigații Cdc1 din sistemul zonal de irigații Giurgiu-Răzmirești. Frontul are 10 foraje de mică adâncime, din care se utilizează numai 5 foraje. Debitul pe foraj sunt de 3,0 - 5,0 l/s. Forajele au zone de protecție sanitară cu regim sever, 10x10m pentru mică adâncime și 70x70m mare adâncime;
- frontul de captare Vieru, amplasat în partea de V a orașului, de-a lungul lui DJ 504 Giurgiu-Alexandria. Frontul cuprinde 5 foraje de mare adâncime (H=600m), din care funcționează numai 3 foraje. Debitul pe foraj variază între 8,33 – 50,0 l/s. Forajele au asigurată zona de protecție sanitară cu regim sever de 10x10m;

- captarea SP Nord, este formată dintr-un singur foraj de mare adâncime ($H=603\text{m}$), cu debit de $62,5\text{ l/s}$. Forajul este amplasat la limita de V a incintei gospodăriei de apă Nord la cca $4,0\text{ m}$ de gardul de împrejurire, este în funcțiune și are asigurată zona de protecție sanitară cu regim sever de $10\times 10\text{m}$;
- captare SP Sud, constituită dintr-un singur foraj de mare adâncime ($H=613\text{m}$), cu debit de $10,0\text{ l/s}$, amplasat în incinta gospodăriei de apă Sud. Forajul este în funcțiune și are asigurată zona de protecție sanitară cu regim sever de $10\times 10\text{m}$;
- captarea Sere, are un foraj de mare adâncime, aflat în conservare din anul 2011.

Apa captată din subteran este transportată în cele două gospodării de apă ale municipiului prin 4 *conducte de aducțiune*:

- aducțiunea de la captarea Bălănoaia. De la frontul Bălănoaia apa este transportată către SP Sud printr-o conductă din oțel, cu $D_n=400\text{mm}$, $L=9,05\text{km}$ până în punctul de racord cu aducțiunea de la frontul de captare Bălanu. În continuare, conducta de aducțiune către gospodăria de apă Sud are $D_n=400\text{mm}$ și $L=1,3\text{km}$. Către SP Nord aducțiunea de la acest front este din azbociment, cu $D_n=400\text{mm}$, $L=1,5\text{km}$; la aceasta se racordează și forajul de la Sere;
- aducțiunea de la captarea Bălanu. Conducta de aducțiune este din azbociment, cu $D_n=400\text{mm}$ și $L=6,32\text{km}$, se racordează la aducțiunea de la captarea Bălănoaia și merg mai departe în gospodăria de apă Sud;
- aducțiunea de la captarea Slobozia II transportă apa captată în aducțiunea de la frontul de captare Slobozia I printr-o conductă din azbociment, cu $D_n=500\text{mm}$, $L=1,98\text{km}$;
- aducțiunea de la captarea Vieru transportă apa captată în gospodăria de apă Sud, printr-o conductă din oțel, cu $D_n=250-1000\text{mm}$ și $L=7,3\text{km}$.
- Sistemul de alimentare cu apă al municipiului are două gospodării de apă:
- gospodăria SP Nord, amplasată în zona industrială N, pe partea dreaptă a lui DN5 Giurgiu-București. Aceasta cuprinde: instalație de clorinare, două rezervoare de stocare apă potabilă ($V_1=V_2=5000\text{m}^3$, circulare, supraterane, din beton), o stație de pompare a apei;
- gospodăria de apă SP Sud, amplasată în partea de SV la intersecția b-dului 1907 cu str. Uzinei, are în componență: instalație de clorinare, două rezervoare de stocare apă potabilă ($V_1=4000\text{m}^3$, $V_2=5000\text{m}^3$, paralelipipedice, semiîngropate, din beton), o stație de pompare a apei.

Distribuția apei în cadrul zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism se face printr-o rețea de tip inelar, executată din conducte de oțel ($D=20-500\text{mm}$, $L=83,73\text{km}$), fontă ($D_n=20-350\text{mm}$, $L=24,46\text{km}$), PEHD ($D_n=20-400\text{mm}$, $L=71,75\text{km}$), alte materiale ($D_n=20-400\text{mm}$, $L=26,98\text{km}$). Distribuția apei se face prin 5 conducte magistrale, două ($D_n=600\text{mm}$, $D_n=500\text{mm}$) pornesc din gospodăria de apă Sud, pe str. Uzinei și b-dul 1907 deservind partea de V și SV a orașului și trei conducte magistrale (cu $D_n=400\text{mm}$) care pornesc din gospodăria de apă Nord și deservesc restul orașului și zona industrială Nord. Asigurarea presiunii în rețea se face prin 12 stații de hidrofor. La rețea sunt bransați cca. 69.041 locuitori (66.681 locuitori din oraș și 2.360 locuitori din comuna Slobozia) și agenți economici.

Infrastructura de canalizare a apei uzate a municipiului Giurgiu

Canalizarea apelor uzate din Municipiul Giurgiu se face prin sistem separativ. *Canalizarea apelor uzate orășenești* colectează apele uzate menajere și o parte din apele uzate industriale (cele provenite de la consumatorii de apă potabilă folosită în scopuri industriale, și anume acelea care se încadrează în condițiile de descărcare în rețelele localităților - NTPA 002).

Rețeaua de canalizare are o lungime totală de cca. $115,0\text{km}$, executată din tuburi de beton ($D_n=110-1200\text{mm}$, $L=79,2\text{km}$) și PVC ($D_n=110-300\text{mm}$, $L=35,74\text{km}$).

Rețeaua are două colectoarele principale:

- colectorul principal menajer Nord, cu $D_n=600\text{mm}$, $L=2,8\text{km}$, executat din tuburi tip SIOME, amplasat pe partea stângă a lui DN5, colectează apele uzate menajere din zona industrială nord și le evacuează într-o stație de pompare apă uzată (SPAU3);
- colectorul principal menajer Oraș, cu $D_n=1400\text{mm}$, $L=7,5\text{km}$, executat din tuburi de beton. Este amplasat pe b-dul M. Viteazu între str. București și str. 1 Decembrie, colectează apele uzate menajere din municipiu și le evacuează într-o stație de pompare (SPAU Zăvoi).

Colectoarele secundare și de serviciu deșeuază apele uzate canalizate în aceste colectoare.

La rețeaua de canalizare apă uzată menajeră sunt racordați 48.016 locuitori din municipiu.

Pe rețeaua de canalizare sunt realizate două stații de pompare apă uzată:

- Stația de pompare Zăvoi (cheson cu $V=113\text{m}^3$) este amplasată în zona de E a orașului, pe str. Crângului și pompează apele din colectorul principal menajer Oraș în stația de epurare. Conducta de refulare este din oțel ($D_n=600\text{mm}$ și $L=800\text{m}$), amplasată paralel cu canalul deschis al fabricii de zahăr până la CF Giurgiu-Russe, unde se racordează cu conducta de refulare din Stația de pompare 3.
- Stația de pompare apă uzată SP3 (cheson cu $V=79\text{m}^3$) este amplasată la intersecția str. București cu șos. Giurgiu-Russe, în aceeași incintă cu stația de pompare apă pluvială aferentă bazinului de retenție Dunăreana. De aici, apele uzate orășenești sunt pompate la stația de epurare printr-o conductă din azbociment, cu $D=400\text{mm}$, $L=2,33\text{km}$, amplasată paralel cu CF Giurgiu-Russe.

Canalizare apelor pluviale se face printr-o rețea de canale principale, secundare și de serviciu realizate din tuburi de beton, HOBAS și PVC, cu $D_n=110-1400\text{mm}$ și lungimea totală de $68,6\text{km}$.

Colectoare principale conduc apele pluviale în 6 bazine de retenție, care au rolul de a reduce vârful de pompare, echipate cu stație de pompare pentru evacuarea apelor direct în emisar sau în canalele de canalizare învecinate, astfel:

- colectorul pluvial Nord, cu $D_n=1400\text{mm}$ este amplasat pe partea stângă a lui DN5, colectează apele pluviale din zona industrială de nord și le deversează în bazinul de retenție Dunăreana ($V=18.000\text{m}^3$) amplasat la intersecția străzilor București, Gloriei cu șos. Giurgiu-Russe, în aceeași incintă cu Stația de pompare apă uzată Zăvoi. Din bazin apele sunt evacuate prin pompare în brațul Smarda;
- colectorul pluvial aferent cartierelor din zona de N a orașului, cu $D_n=400-800\text{mm}$, colectează apele pluviale și le descarcă în bazinul de retenție Negru Vodă ($V=2.000\text{m}^3$), amplasat în zona centrală a orașului. De aici apa este pompată în colectorul principal de pe b-dul M. Viteazu și mai departe în bazinul de retenție Dunăreana;
- colectorul pluvial de pe str. Abatorului, cu $D_n=500-2200\text{mm}$, colectează apele pluviale din zona de NE și centrală a orașului și le descarcă în bazinul de retenție Tineretului ($V=2.500\text{m}^3$). Bazinul deservește partea de E a orașului, apa colectată este pompată în brațul Smarda;
- colectorul pluvial aferent zonei de V a orașului ($D_n=1200\text{mm}$), descarcă apa pluvială colectată în bazinul de retenție Berzei ($V=1.500\text{m}^3$) amplasat în partea de S a orașului, la limita b-dului 1907 și a rambleului CF Giurgiu oraș- Giurgiu Sud. Apa din bazin este pompată în canalul Cama;
- colectoarele pluviale amplasate pe Drumul Fermei, șos. Ghizdarului, șos. Bălănoaiei, str. Pictor Andreescu, str. Pictor Grigorescu și str. Ramadam asigură evacuarea apelor pluviale în bazinul de retenție Obor ($V=336\text{m}^3$). Din acest bazin, apele sunt pompate în bazinul de retenție Oleomet;
- colectorul pluvial aferent zonei de NE a orașului (zona fabricii de zahăr), cu $D_n=1200\text{mm}$, descarcă apele pluviale colectate în bazinul de retenție Oleomet ($V=18.000\text{m}^3$). Bazinul este amplasat în partea de SE a orașului, în incinta fabricii de zahăr, și deservește zona centrală a orașului. În bazin apa este pompată în brațul Smarda.

Stația de epurare a apelor uzate este pusă în funcțiune din anul 2012, este executată pe același amplasament cu cel al vechii stații, și asigură epurarea mecano-biologică avansată a apei. Debitul maxim zilnic de dimensionare al stației este de $16.848\text{m}^3/\text{zi}$ ($195,0\text{ l/s}$) și debitul maxim orar este de $1044\text{m}^3/\text{h}$ (290 l/s).

Debitul maxim zilnic de apă epurată evacuat este de $14.280\text{m}^3/\text{zi}$ ($165,3\text{ l/s}$), volumul maxim evacuat anual fiind de $5.212,2\text{ m}^3$, stația funcționează continuu. Emisarul stației este fluviul Dunărea.

Infrastructura de alimentare cu apă potabilă și de canalizare a apei uzate din zona studiată

Zona de amenajare urbanistică care face obiectul acestei documentații este parțial echipată cu rețele de alimentare cu apă și canalizare apă uzată. Conform datelor furnizate de administratorul APA SERVICE SA, Giurgiu rețele de distribuție apă potabilă și de canalizare apă uzată există pe străzile Digului, Mircea cel Bătrân, b-dul 1907, str. C-tin Dobrogeanu Gherea și șos. Portului (adresa APA SERVICE nr. 3569/22.03.2018).

În această zonă se găsesc și ruinele Cetății Giurgiu, aflate pe colțul de SV al intersecției dintre str. Digului cu șos. Portului. Terenul nu are, în prezent, o utilizare distinctă, fiind considerat teren viran neamenajat.

2.12.2. Alimentarea cu energie electrică

În municipiul Giurgiu se găsesc patru stații de transformare 110/20 kV, iar distribuția energiei electrice este asigurată de E-Distribuție (fost Enel Distribuție), rețeaua acoperind în totalitate municipiul.

Alimentarea cu energie electrică a municipiului Giurgiu și, implicit, a zonei studiate în prezentul PUZ, se realizează din Sistemul Energetic Național prin rețeaua de distribuție care cuprinde linii electrice aeriene și subterane de medie și joasă tensiune și posturi de transformare.

Zona studiată prin prezentul PUZ este traversată de linii electrice aeriene de joasă tensiune care urmăresc trasa stradală a localității și sunt amplasate pe stâlpi de beton, metalici și din lemn.

Rețeaua de joasă tensiune este realizată cu conductoare clasice și conductoare izolate torsadate.

Rețeaua pentru iluminat public este comună cu cea de joasă tensiune.

În zona studiată este asigurată alimentarea consumatorilor existenți. În cazul apariției unor noi consumatori, ca urmare a dezvoltării urbanistice propusă prin prezentul PUZ, este necesară extinderea rețelei electrice de joasă tensiune.

2.12.3. Telecomunicații

În municipiul Giurgiu telecomunicațiile sunt diversificate, existând atât rețea de telefonie fixă cât și acoperire cu telefonie mobilă, televiziune și internet. Principalii furnizori ai serviciilor de telecomunicații fixe și mobile în municipiul sunt TELEKOM, Rcs-Rds, Vodafone și Orange.

Rețeaua de telecomunicații este prezentă în zona reglementată prin prezentul PUZ, fiind furnizate servicii de telefonie fixă, internet și CATV. Deasemenea există acoperire pentru comunicații mobile.

2.12.4. Alimentarea cu gaze naturale

2.10.4.1. Analiza situației existente

La ora actuală, în România, alimentarea cu energie termică este din ce în ce mai interdependentă de alimentarea cu gaze naturale, această interdependență fiind evidențiată de creșterea numărului consumatorilor de gaze naturale, precum și de amplificarea sistemelor de transport și distribuție a gazelor, de multe ori în concordanță cu reducerea (în unele cazuri până la desființare) sistemelor de alimentare centralizată cu energie termică (SACET). Utilizarea gazelor naturale conduce, pe lângă avantajele certe ale comodității utilizării acestui combustibil, și la obligativitatea folosirii raționale a acestuia prin utilizarea unor echipamente cu randament ridicat și grad redus de poluare, cu funcționare automatizată și sigură, precum și cu eficiență și responsabilitate din partea utilizatorilor finali.

Municipiul Giurgiu este alimentat cu gaze naturale din Sistemul Național de Transport Gaze Naturale (SNTGN), de la nodul tehnologic (NT) Podișor (jud. Giurgiu), prin intermediul conductei de transport, Ø 20" Podișor-Giurgiu, pusă în funcțiune în anul 2008. Conducta Ø 20" Podișor-Giurgiu, în lungime de 67,6 km pleacă din NT Podișor și se cuplează la SRM Giurgiu, în zona comunei Oinacu.

Operatorul sistemului de distribuție gaze naturale în municipiul este societatea Wirom Gas S.A.

Conform datelor INS, extinderea rețelei de distribuție a gazelor naturale în municipiul Giurgiu, în ultimii 10 ani a fost următoarea:

Lungimea totală a conductelor de distribuție a gazelor în Municipiul Giurgiu (km)										
Ani	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Lungime totală conducte gaze	12,5	24	31,3	45	51,2	66,7	74,7	88,8	106,3	112
Lungime strazi	131	131	131	132	132	132	132	179	182	182
% uz casnic din total	10	18	24	34	39	51	57	50	58	62

Tabel 4. Lungimea totală a conductelor de distribuție a gazelor în Municipiul Giurgiu (km). (Sursa: INS, 2019)

În perioada 2008-2017 rețeaua de distribuție gaze naturale a municipiului s-a dezvoltat, deservind o mare parte a străzilor.

Cantitatea de gaze naturale distribuită în municipiul a variat în perioada 2008-2017 conform tabelului următor:

Destinație	Ani/mii mc									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total	7337	9332	18681	17380	19462	15762	27818	30927	31593	34665
Uz casnic	24	205	608	1159	2143	4025	6132	8239	10623	12737
% uz casnic din total	0,33	2	3	7	11	26	22	27	34	37

Tabel 5. Gaze naturale distribuite, după destinație, în Municipiul Giurgiu (mii mc) (Sursa: INS, 2019)

Din tabel se observă tendința de creștere a consumului de gaze naturale atât per total cât și pentru uz casnic. De asemenea, consumul pentru uz casnic a crescut în timp ca procent din cantitatea totală distribuită, în anul 2017 reprezentând 37% din total.

Din informațiile furnizate de Wirom Gas S.A, pe toate strazile din zona studiată sunt montate conducte ale rețelei de distribuție gaze naturale.

Gazele naturale servesc drept combustibil pentru prepararea hranei, încălzire și prepararea apei calde menajere la clădirile individuale sau la apartamentele debransate de la Sistemul de alimentare centralizată cu energie termică (SACET), iar pentru apartamentele racordate la SACET numai pentru prepararea hranei.

Conductele de distribuție aferente rețelei de gaze de presiune redusă sunt amplasate pe arterele publice de circulație sau pe spațiile verzi, din ele ramificându-se branșamentele pentru fiecare consumator individual sau bloc / scară de bloc. Rețelele de distribuție, de medie presiune, sunt realizate în sistem ramificat / inelar.

Dotările de interes local sunt alimentate cu gaze naturale pentru încălzire, prepararea apei calde menajere, prepararea hranei și pentru utilizări tehnologice.

2.10.4.2. Disfuncționalități

Având în vedere faptul că alimentarea cu gaze naturale a municipiului a început în anul 2008, și datorită exploatarei atente și remedierii cu rapiditate a defecțiunilor apărute, se poate spune că în cazul rețelelor de alimentare cu gaze naturale nu se înregistrează disfuncționalități majore.

2.12.5. Alimentarea cu energie termică

2.12.5.1. Analiza situației existente

Municipiul Giurgiu este amplasat, conform SR 1907-1 / 1997 „Instalații de încălzire. Necesarul de căldură de calcul” în zona climatică II, temperatura de calcul pentru încălzire fiind $t_e = -15^{\circ}\text{C}$, și în zona eoliană II, viteza convențională a vântului de calcul în localități fiind 5,0 m/s.

Alimentarea cu energie termică a consumatorilor urbani și industriali din Municipiul Giurgiu, se realizează astfel:

- în sistem de alimentare centralizată cu energie termică (SACET), prin sistemul de termoficare operat SC GLOBAL ENERGY PRODUCTION SA, ce are în exploatare două cazane de abur industrial de 105 t/h, aflate în stare de conservare și două cazane de apă fierbinte de câte 10 Gcal/h fiecare alimentate cu gaze naturale, rețele termice primare (21 km traseu, respectiv 42 km teava) și secundare (cca, 50 km de traseu), puncte termice și module termice care alimentează consumatorii casnici și economici prin rețeaua de distribuție; agentul primar (apa supraîncălzită), agentul secundar (apa caldă utilizată la încălzire) și apa caldă menajeră sunt distribuite printr-un sistem de conducte montate aerian (pe stalpi din beton) și îngropat (în canale termice subterane din beton armat).
- prin centrala de cogenerare de înaltă eficiență (dotată cu patru motoare termice 4x4MWe și 4x3,396MWt) aparținând Companiei Electro Energy Sud – livrează energia termică în rețeaua termică primară (de transport) agent termic;
- prin centrale termice individuale aparținând diverselor persoane juridice sau fizice și care deservește respectivii consumatori;
- local, pentru consumatorii individuali, cu sobe funcționând pe gaze naturale, combustibil lichid sau combustibil solid (lemne și cărbuni).

În noiembrie 2013, a fost inaugurată centrala de cogenerare de înaltă eficiență, una dintre cele mai importante investiții realizate în ultimii ani în Giurgiu. Centrala are un randament global maxim de 90% și a fost realizată în incinta fostei CET Giurgiu, de către compania Alfa Metal, prin Electro Energy Sud. Centrala este echipată cu patru motoare termice cu ardere internă General Electric, cu capacitate instalată totală de 17,6 MW electric și 15,88 MW termic; centrala livrează căldură pentru SACET Mun. Giurgiu și energie electrică în SEN (Sistemul Energetic Național); vara, centrala de cogenerare asigură energia necesară pentru prepararea apei calde de consum.

Conductele de transport și distribuție a agentului termic primar sunt împărțite în două magistrale: magistrala Nord și magistrala Sud. Traseul are o lungime de cca. 21 km și diametre cuprinse între Dn 400 ÷ Dn 1000 mm și deservește punctele termice din oraș. Racordurile la punctele termice sunt cu conducte cuprinse între Dn 50 ÷ Dn 250 mm.

În municipiul Giurgiu, în anul 2013, erau în funcțiune 33 de puncte termice și 97 module de scară de bloc, ce alimentau agenți economici, instituții publice și case particulare; cca. 2004 apartamente (178 de scări din

totalul pe municipiu de 853 de scări de bloc) erau alimentate individual cu module de scară, inclusiv distribuție interioară pe orizontală.

În general, contorizarea se realizează la nivelul punctelor termice sau la consumatorul industrial sau particular.

Conform datelor ANRE, în anul 2018, în municipiul Giurgiu, erau în funcțiune 718 bransamente la SACET, fiind racordate 3413 apartamente; gradul de contorizare a bransamentelor era de 100% atât pentru încălzire cât și pentru apă caldă de consum menajer. În semestrul I al anului 2018 s-au înregistrat 31 de apartamente debransate și un număr de 6 apartamente rebransate la SACET.

Conform datelor furnizate de Institutul National de Statistica, evoluția distribuției energiei termice în Municipiul Giurgiu, în perioada 2008 – 2017, este prezentată în tabelul următor:

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
89492	83072	89720	72260	69764	29196	49483	42651	41358	35162

Tabel 6. Energia termică distribuită în Municipiul Giurgiu în perioada 2008-2017 (Gigacalorii) (Sursa: INS, 2019)

Se observă din tabel o tendință de scădere a valorii energiei termice distribuite, valoarea minimă fiind înregistrată în anul 2013 (29196 Gcal); valoarea energiei termice distribuite în anul 2017 reprezintă cca. 39% din valoarea distribuită în anul 2008.

Desființarea marilor consumatori industriali și debransarea unor consumatori industriali ce și-au instalat echipamente proprii de producere a energiei termice - sunt factori inițiali ce au determinat limitarea producției energiei termice, necesară doar pentru consumatorii casnici și pentru unii agenți economici.

Debransarea consumatorilor industriali a produs o reducere importantă a eficienței energetice și economice a S.A.C.E.T., prin reducerea semnificativă a cantității de căldură vândută (scăderea veniturilor), respectiv prin creșterea pierderilor procentuale de energie, datorită funcționării sistemului centralizat la sarcină parțială.

Reducerea consumului de energie termică s-a datorat și debransărilor de la sistemul de încălzire centralizată a apartamentelor, utilizatorii optând pentru o sursă individuală de producere a energiei termice, de regulă o microcentrală termică de apartament.

Principalele cauze ale reducerii numărului de consumatori din SACET sunt:

- Creșterea continuă a prețului energiei termice.
- Temperatura scăzută a agentului termic livrat în rețeaua de transport (cca.70°C) și diminuarea acesteia pe traseul de distribuție, datorită distanței mari între sursă și consumatori, amplasarea surselor fiind la distanțe foarte mari de centrul de greutate al consumului.
- Temperatura de maxim 70°C a agentului termic livrat în sistemul de transport de centrala de cogenerare, care necesită încălzire în momentele de vârf ale consumului.
- Rețelele amplasate în subteran în canal termic prezintă defecțiuni majore în sensul că aceste canale sunt inundate cu ape din ploi sau din canalizarea menajeră și de aici a rezultat o deteriorare a izolației termice și corodarea rapidă a conductelor – cauze ce au dus la pierderi de energie și agent termic. Pentru rezolvarea acestei disfuncționalități s-au înlocuit rețelele deteriorate cu rețele noi din țevi preizolate montate direct, în pământ sau în canal termic.
- Dorința consumatorilor de a putea controla consumul propriu de energie, prin instalarea centralelor de apartament.
- Lipsa posibilității de furnizare a apei calde menajere, în majoritatea blocurilor instalația interioară de furnizare apă caldă de consum fiind distrusă datorită neutilizării acesteia pe termen foarte lung.
- Reducerea veniturilor populației prin diminuarea numărului de locuri de muncă stabile și creșterea somajului, serviciul de încălzire centralizată devenind pentru aceștia inaccesibil.
- Fenomenul de migrație masivă a forței de muncă în afara țării sau în locuințele părintești din zonele rurale, foarte multe locuințe rămânând goale și debransate de la SACET.
- Debransarea parțială de la sistemul centralizat de încălzire, utilizatorii optând pentru reducerea consumului și costului aferent, în detrimentul asigurării unui confort termic în locuințe.
- Deși există Hotărârea CL Giurgiu privind stabilirea zonelor unitare de încălzire în cadrul municipiului, respectiv sunt specificate cartierele aflate sub influența SACET, totuși în aceste zone s-au permis și realizat debransări de la sistemul centralizat.
- Există totuși posibilitatea de transformare a sistemului centralizat existent într-un sistem eficient energetic și economic și suportabil pentru populație, în primul rând prin stoparea debransărilor de la

sistemul centralizat, prin găsirea unei soluții optime de alimentare cu energie termică a clienților rămași conectați la sistemul centralizat și prin implementarea unei campanii de atragere a unor noi consumatori sau încercarea de reconectare a clienților debransați.

2.12.5.2. Disfuncționalități

Disfuncționalitățile sistemului centralizat sunt asemănătoare celorlalte SACET din țară și se referă în principal la posibilitățile de adaptare a consumului la necesarul de confort, la posibilitățile financiare ale utilizatorilor finali, dar și la starea precară a rețelelor de transport și distribuție a agenților termici, precum și la starea de uzură avansată și afectată de improvizații a majorității instalațiilor interioare din clădiri.

Disfuncționalitățile SACET specifice zonei studiate se referă în principal la amplasarea supradimensionată a conductelor aparținând rețelei de agent primar de termoficare, ce determină:

- Deteriorarea mai rapidă a protecției izolației termice, ca și a izolației termice propriu-zise din cauza intemperiei, a lovirilor accidentale, dar și a vandalizărilor;
- Pierderile mai ridicate de energie termică din cauza temperaturii ambiante și a vântului;
- Limitarea, în anumite situații excepționale, a accesului unor utilaje agabaritice pe sub conductele de termoficare cu diametru mare (DN 500..600 mm) și imposibilitatea tăierii și refacerii lor în timp scurt în astfel de situații;
- Impactul neplăcut de zonă cvasi-industrială asupra zonei urbane respective;

Este necesară de asemenea, scoaterea, acolo unde este cazul, a conductelor de tranzit (încălzire și apă caldă menajeră) din subsolul blocurilor pentru a facilita folosirea acestora de către locatari.

Lipsa termoizolării anvelopei exterioare a blocurilor constituie un factor de reducere a eficienței sistemului de încălzire și a confortului locatarilor.

În ceea ce privește locatarii clădirilor individuale alimentate cu combustibil solid, cele mai importante disfuncționalități se referă la următoarele aspecte:

- Cantitatea insuficientă a combustibilului solid și calitatea necorespunzătoare a acestuia;
- În mod special, cărbunii au puterea calorifică scăzută din cauza conținutului ridicat de steril, iar granulația este de multe ori necorespunzătoare, fiind livrat cu praf sau cu bucăți prea mari care nu pot fi arse în sobele obișnuite;
- Din cauza deficiențelor în aprovizionarea cu combustibil solid se fac numeroase tăieri abuzive de arbori, fapt care contribuie la degradarea mediului ambiant.
- Principala disfuncționalitate a folosirii combustibilului solid (lemne și cărbuni) o prezintă alimentarea greoaie cu combustibil a unităților de distribuție, precum și utilizarea mijloacelor de transport proprii.

2.13. Condiții geotehnice și hidrogeotehnice

2.13.1. Date geologice și geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se află situat în unitatea geomorfologică Câmpia Română și anume în subunitatea Câmpia Burnas, în Tearasa joasă a Dunării, local caracterizată printr-un relief relativ șters, fără denivelări importante, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice rapide.

Din punct de vedere geologic (conform Harta Geologică a României 1:200.000), municipiul Giurgiu aparține Platformei Moesice. Formațiunile care iau parte la alcătuirea geologică a acestei unități aparțin Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse peste un fundament cutat, constituit, probabil, din șisturi verzi.

Forajele structurale executate în această regiune au permis identificarea, cu siguranță, dintre depozitele paleozoice, numai pe cele carbonifere, predominant calcaroase, cu unele intercalații argiloase și cărbunoase.

În cadrul Mezozoicului au fost identificați toți termenii, începând cu Triasicul – predominant calcaros în partea inferioară, apoi trecând treptat către formațiuni grezoase–marnoase–argiloase și terminând cu Cretacicul superior–reprezentat prin marnocalcare și marne, cu unele intercalații calcaroase.

Neozoicul este reprezentat prin termeni ai Miocenului–în care au fost identificate, începând din bază către partea superioară, formațiuni calcaroase, marnoase, marnos-nisipoase și alte tipuri cu grosimi mai puțin importante și terminând cu Holocenul – reprezentat prin depozite aluvionare, aparținând terasei joase a Dunării, în partea inferioară și depozite loessoide la partea superioară.

Din punct de vedere litologic, terenul natural din terasa joasă a Dunării este alcătuit, începând de la suprafață, din prafuri argiloase cenușii gălbui, cu grosimi ce pot atinge 6÷15 m. Urmează straturile aluvionare din pământuri necoezive, alcătuite din nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri, cu grosimi ca variază între 10÷18 m. Vârsta acestor depozite este Holocen superior (qh2), așa cum se poate observa pe fragmentul din harta geologică scara 1:200000, editată de Institutul Geologic Roman, de mai jos.

Rețeaua hidrografică a teritoriului din care face parte și zona amplasamentului cercetat este tributară în totalitate Fluviului Dunarea.

2.13.2. Nivelul apei

Nivelul apei subterane este situat la adâncimi de 2 - 10 m, fiind în strânsă legătură cu nivelul Fluviului Dunărea. Acesta nu a fost interceptat în sondajele realizate în zona de terasă, până la adâncimea maximă investigată (-6,00m CTN).

Apele de suprafață sunt reprezentate de Canalul Cama, actualmente cu regim închis după realizarea digului din dreptul podului Bizet.

2.13.3. Caracteristici seismice

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100 - 1 / 2013, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire la 50 de ani), amplasamentul se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,25$ și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1,0$ sec.

Conform SR 11 100/1 – martie 1993 – Harta de zonare seismică – gradul de intensitate seismică în zona amplasamentului cercetat este de 71 (grade MSK) cu o perioadă de revenire de 50 ani (1).

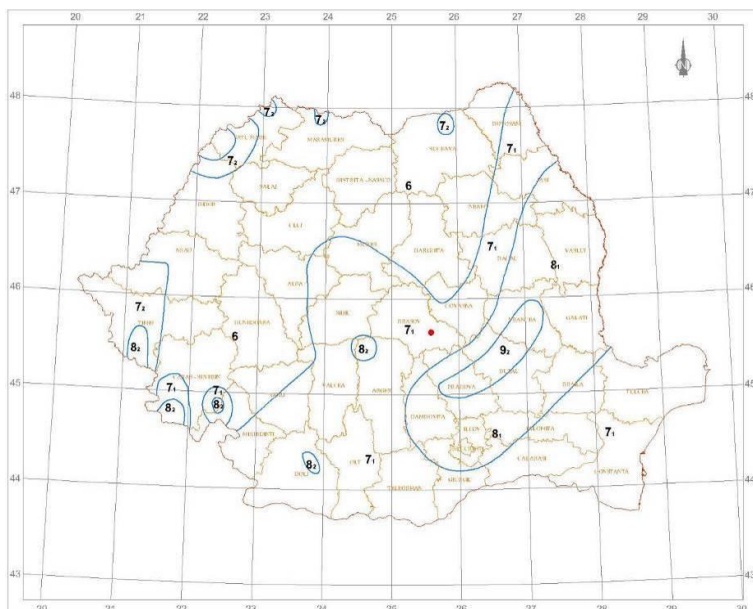


Figura 44. Zonarea seismică a teritoriului României

2.13.4. Date climatice

Din punct de vedere climatic, zona reglementată se încadrează în sectorul cu climă continentală.

Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente, care cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relative reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire, care provoacă discontinuități repetate stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

Conform STAS 1709/1-90 cu harta privind repartitia tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, zona la care ne referim se încadrează la tipul climatic I-a, cu indicele de umiditate Thornthwaite „Im” = - 20..0.

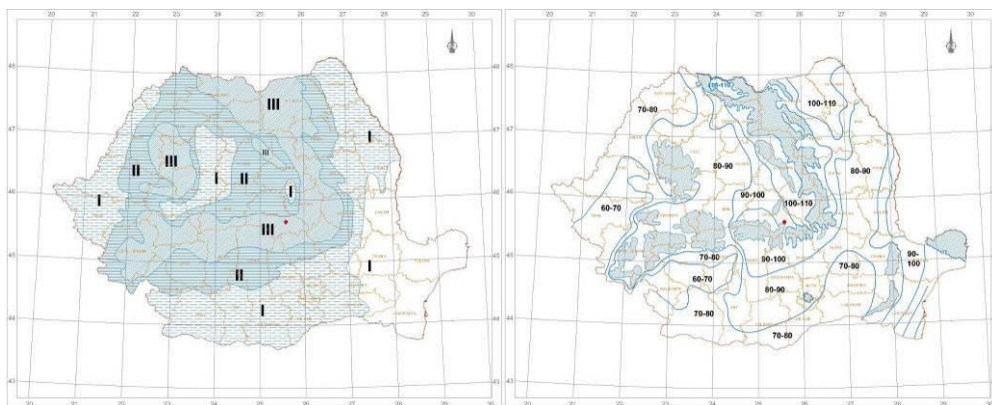


Fig. 45. STAS 1709/1-90 - Harta privind repartitia tipurilor climatice

Fig. 46. STAS 6054 - 77 – Harta cu adâncimea maximă de îngheț

Conform STAS 6054 - 77 – adâncimea maximă de îngheț în terenul natural "Z" este de 70-80 cm.

Încărcarea de zăpadă, conform normativ CR-1-1-3-2012, este de 2,0 kN/m². Stratul de zăpadă are o durată medie de cca. 40 zile, zăpezi abundente cad predominant în intervalul noiembrie — martie. Sunt și ierni în care câmpul rămâne fără zăpadă din cauza crivățului.

Conform normativ CR-1-1-4-2012 (fig. 2.1, tabel A.1), presiunea dinamică a vântului, având intervalul mediu de recurență IMR = 50 ani, este de $q_b = 0,5$ kPa. Vânturile au frecvența maximă pe direcția NE (crivățul - maxim 24.8% în februarie) iar pe direcția SE maxim 7.8%. Viteza medie anuală este cuprinsă între 2.4 — 5.4 m/sec.

Media aritmetică a valorilor indicelui de îngheț din cele mai aspre trei ierni dintr-o perioadă de 30 ani (conform STAS 1709 / 1 - 90), indiferent de clasa de trafic, este: $I_{\max}^{30} = 350(^{\circ}\text{C} * \text{zile})$. Corespunzător acestui indice, adâncimea de îngheț în sistemul rutier, corespunzătoare tipului climatic „I” și condițiilor hidrologice – considerate „mediocre” la momentul actual (conform STAS 1709 / 2 - 90) este de:

- 91 cm pentru tipul de pământ P2 (pietriș cu nisip);
- 79 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip, nisip prăfos);
- 76 cm pentru tipul de pământ P3 (nisip argilos);
- 73 cm pentru tipul de pământ P4 (praf, praf nisipos-argilos);
- 65 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă prăfoasă, argilă nisipoasă, argilă-prăfoasă-nisipoasă);
- 62 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă);
- 55 cm pentru tipul de pământ P5 (argilă grasă);

Conform SR 174 / 1- 2009, privind îmbrăcămințile bituminoase cilindrate, executate la cald, zona studiată aparține zonei climatice I (zona caldă).

Conform PD 177 - 2001 – valorile de calcul ale modului de elasticitate dinamic al pământului de fundare „Ep” (pentru sisteme rutiere nerigide, tip climatic „I” și condiții hidrologice „mediocre” prezintă următoarele valori:

- tip pământ P1 – Ep = 100 (MPa);
- tip pământ P2 – Ep = 90 (MPa);
- tip pământ P3 – Ep = 65 (MPa);
- tip pământ P4 – Ep = 80 (MPa);
- tip pământ P5 – Ep = 75 (MPa);

2.13.5. Zone de risc

Din punctul de vedere al riscului de inundabilitate și instabilitate, conform legii 575 (oct. 2001) privind aprobarea planului de amenajare al teritoriului național – Secțiunea a V-a Zone de risc natural, amplasamentul studiat se situează, conf. hărții Anexa 4 - Anexa 4a, respectiv tabel Anexa 5, în unități administrativ teritoriale fără potențial de inundații.

Conform hărții Anexa 6 - Anexa 6a respectiv tabel Anexa 7 (legea 575 - oct. 2001), amplasamentul este situat în unități administrativ teritoriale fără potențial de alunecări (de teren).

Având în vedere morfologia zonei, pe amplasamentul studiat, fenomenele de instabilitate se pot manifesta pe taluzurile malurilor Canalului Cama.

Din punct de vedere al zonelor cu risc de eroziune, acestea sunt practic inexistente în cadrul perimetrului, fiind posibil să se manifeste în special pe taluzurile din cadrul amplasamentului, sub formă de eroziune pluvială.

2.13.6. Caracterizarea geotehnică a amplasamentului

Din punct de vedere geotehnic, având în vedere caracteristicile terenului natural din zona de influență a potențialelor construcții, suprafața amplasamentului poate fi împărțită în două mari zone (*Planșa I.2.1 – 1, Zonare geotehnică*):

Zona A. Zona de terasă inferioară, caracterizată prin depozite coezive sau semicoezive, alcătuite predominant din argile-prăfoase + prafuri-argiloase, plastic vârtoase, cu diseminări, vine și concrețiuni calcaroase, încadrate conform tabel A1.1 – Normativ NP074/2014, ca terenuri bune de fundare.

În vecinătatea nordică și vestică a acestei zone, au fost interceptate și pământuri sensibile la umezire, colapsabile, încadrate ca pământuri loessoide grupa A (definite conform Normativului NP 125). Aceste orizonturi pot fi interceptate local, și în amplasamentul studiat și sunt încadrate ca terenuri medii de fundare.

Prezentăm mai jos stratificația generală a terenului în zona de terasă inferioară:

- 0.00 - 0.50 m (2.00) - pământ vegetal sau umpluturi
- 0.50 (2.00) – 3.00 m (8.00) - argile prafoase, prafuri argiloase, prafuri nisipoase, macroponice sensibile la umezire cu compresibilitate mare și foarte mare
- 3.00(8.00) – 5.00 m (9.00m) - prafuri nisipoase, nisipuri prafoase, argile nisipoase nisipuri argiloase, plastic moi – plastic consistente cu compresibilitate mare și foarte mare
- 5.00(9.00) -11.00 m(15.00) - nisipuri fine
- 11.0(15.00) – 15.00 m(18.00) - pietriș, bolovaniș cu nisip
- 15.00(18.00) m - marne și gresii așezate peste orizontul calcaros fisurat și cavernos (goluri de dizolvare)

Nivelul freatic în această zonă, este interceptat la adâncimi mai mari de -4.00m CTN, astfel putem considera ca fundațiile obiectivelor de suprafață nu intra în incidență cu nivelul freatic

Zona B. Zona de luncă se dezvoltă la sud de strada Digului și Aleea Plantelor, predominant de-a lungul Canalului Cama și este caracterizată prin pământuri grosiere (nisipuri fine+grosiere ± pietrișuri) medii îndesate sau semicoezive (nisipuri argiloase, prafuri nisipoase ± argiloase), plastic consistente. În general aceste orizonturi sunt încadrate ca terenuri medii de fundare.

O stratificație generală a depozitelor din zona de luncă se prezintă astfel:

- 0.00 – 0.30 m (0.80) - pământ vegetal sau umpluturi
- 0.30 (0.80) – 3.00 m(6.00) - argile – argile prăfoase (cu intercalații de nisip) plastic vâtoase, plastic moi
- 3.00 (6.00) – 15.00 m(18.00) - nisipuri fine și nisipuri prăfoase, afânate sau cu îndesare medie
- 15.00 (18.00) – 19.00 m(20.00) - nisip grosier cu pietriș mic și mijlociu îndesat
- 19.00(20.00) - calcare organice, cavernoase puternic fisurate

Local pot fi interceptate orizonturi de grosimi apreciabile, susceptibile la lichefiere (nisipuri fine sau/și nisipuri prăfoase, uniforme, saturate sau argile măloase (cenușii) identificate, conform Normativului NP 126, ca pământuri cu umflări și contracții mari, orizonturi încadrate conform tabel A1.3 – Normativ NP074/2014, ca terenuri dificile de fundare.

Având în vedere că suprafața terenului din această zonă este relativ apropiată de cota apelor din Canalul Cama, fundațiile construcțiilor proiectate în această zonă pot interacționa cu nivelul freatic..

Pentru pământurile loessoide interceptate (prafuri argiloase, prafuri nisipoase, argile prăfoase, nisipuri prăfoase) prezentăm mai jos câteva caracteristici geotehnice puse în evidență prin determinările de laborator efectuate pe probele recoltate din forajele geotehnice, executate anterior pentru diverse obiective:

- Umiditate naturală - $w = 12.7 - 21.5\%$
- Indicele de plasticitate - $I_p = 13.2 - 22.4$
- Indicele de consistență - $I_c = 0.30 - 0.80$
- Greutatea volumică în stare naturală - $\gamma_w = 18.2 - 19.4 \text{ kN/mc}$
- Greutatea volumică în stare uscată - $\gamma_d = 15.4 - 16.5 \text{ kN/mc}$
- Porozitatea - $n = 38.2 - 53.0\%$
- Indicele porilor - $e = 0.63 - 1.08$
- Gradul de saturare - $S_r = 0.56 - 0.99$
- Modulul de deformare edometrică - $M_{2-3} = 41.7 - 125.0 \text{ daN/cm}^2$
- Tasarea specifică la 2 daN/cm^2 /probe naturale - $ep_2 = 2.6 - 8.2 \text{ cm/m}$
- Tasarea specifică la daN/cm^2 /probe inundate - $ep_2 = 4.5 - 12.6 \text{ cm/m}$
- Tasarea specifică la înmuiere - $im_3 = 2.8 - 6.6 \text{ cm/m}$
- Unghiul de frecare - $\phi = 12^\circ - 27^\circ$
- Coeziunea - $c = 0 - 52 \text{ Kpa}$

În vederea realizării calculului estimativ de proiectare, pentru formațiunile acoperitoare menționate se pot lua în considerare următoarele valori ale principalilor indici geotehnici de calcul:

Descriere strat	γ (KN/m ³)	ϕ (°)	c (Kpa)	e	I_c	I_d	E (Kpa)	S_r (%)	k (cm/s)	p_{conv} (KPa)
Umplutura din argilă prăfoasă și resturi materiale de construcții, compactată	17.7 ÷ 19.2	14° ÷ 17°	17 ÷ 20	0.68 ÷ 0.74	0.75÷ 0.85	-	8000 ÷ 12000	0.45 ÷ 0.70	$10^{-3} - 10^{-6}$	140 ÷ 170
Argilă – argilă prăfoasă, plastic vâtoasă	18.2 ÷ 19.1	13°	22 ÷ 28	0.63 ÷ 0.70	0.76÷ 0.95	-	11200÷ 14000	0.70÷ 0.82	$10^{-4} - 10^{-5}$	265 ÷ 300
Praf argilos, plastic vâtos, uneori cu caracter loessoid (grupa A)	18.9 ÷ 16.8	13° ÷ 15°	17. ÷ 21	0.68 ÷ 0.77	0.80÷ 0.99	-	10500÷ 11800	0.63 ÷ 0.33	$10^{-4} - 10^{-5}$	160 ÷ 220
Nisip fin prăfos, mediu îndesat	18,0	19°	3	0.65	-	0,70	16000	0,75	$10^{-2} - 10^{-4}$	200
Argilă prăfoasă, plastic consistentă I	18.2 ÷ 19.1	13°	22 ÷ 26	0.69 ÷ 0.74	0.65÷ 0.75	-	7800 ÷ 11500	0,80÷ 0.86	$10^{-4} - 10^{-5}$	240 ÷ 270
Argilă prăfoasă nisipoasă, vâtoasă, cu calcar diseminat	18.2 ÷ 18.8	13°	19 ÷ 24	0.65 ÷ 0.74	0,77÷ 0.93	-	7800 ÷ 12500	0,60÷ 0.86	$10^{-4} - 10^{-5}$	250 ÷ 275
Praf nisipos argilos, loessoid, cenușiu, plastic vâtos	17.6 ÷ 18.2	14° ÷ 16°	14 ÷ 18	0.66 ÷ 0.73	0,78÷ 0.99	-	7800 ÷ 11500	0,50÷ 0.70	$10^{-4} - 10^{-5}$	140 ÷ 180

Aceste valori au fost adoptate pentru terenul de fundare conform STAS 3300/1-85 – „Principii generale de calcul” și STAS 3300/2-85 – „Calculul terenului de fundare în cazul fundării directe” în baza rezultatelor de laborator extrase din lucrări de prospecțiuni efectuate în mai multe zone din Municipiul Giurgiu și în diverse perioade de timp.

Conform normativului TS - 1982, în funcție de modul de comportare la săpat, terenul este încadrat după cum urmează:

Nr. Crt	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat		Greutatea medie "in situ" (in săpătură) [kg / m³]	Afânarea după executarea săpăturii [%]
			Manual (lopată, cazma, târnacop, rangă)	Mecanizat (buldozer, autogreder cu tractor)		
4	Mal - namol, plastic consistent	Coeziune mijlocie	Ușor	I	1400 - 1600	14 - 28
6	Praf argilos nisipos (loess)	Slab coeziv	Ușor	I	1700 - 1850	14 - 28
7	Praf nisipos	Slab coeziv	Mijlociu	I	1500 - 1700	14 - 28
11	Nisip mijlociu	Necoeziv	Ușor	II	1600 - 1850	8 - 17
13	Nisip prafos	Slab coeziv	Mijlociu	II	1500 - 1700	8 - 17
14	Nisip fin	Slab coeziv	Mijlociu	I	1400 - 1700	8 - 17
15	Nisip argilos	Slab coeziv	Mijlociu	I	1500 - 1700	8 - 17
16	Praf argilos (loess)	Slab coeziv	Mijlociu	II	1600 - 1700	8 - 17
17	Nisip cu pietriș (balast nisipos) cu dimensiuni până la 70 mm	Slab coeziv	Mijlociu	II	1700 - 1900	14 - 28
21	Argilă prafoasă (Lut)	Coeziune mijlocie	Tare	II	1800 - 2000	24 - 30
22	Argilă prăfoasă nisipoasă	Coeziune mijlocie	Tare	I	1800 - 1900	24 - 30
24	Argilă prăfoasă, compactată, cu pietris, piatra sparta sau bolovani	Coeziune mijlocie	Tare	II	1800 - 2000	24 - 30
27	Argilă, în general	Foarte coezivă	Foarte tare	II	1800 - 2000	24 - 30
33	Piatră spartă (inclusiv cea care cuprinde cantități neansemnate de bolovani)	Necoezivă	Tare	II	1400 - 1500	5 - 10
53	Loess, întărit (uscat)	Coeziune mijlocie	Foarte tare	IV	1750 - 1850	14 - 28

2.14. Probleme de mediu

Surse de informare

- a) Raportul anual privind starea mediului în județul Giurgiu - 2017;
- b) Planul de management al spațiului hidrografic Argeș-Vedea;
- c) www.primariagiurgiu.ro;
- d) www.cjgiurgiu.ro;
- e) statistici.insse.ro;
- f) www.mmediu.ro;
- g) www.rosilva.ro;
- h) www.dspgiurgiu.ro;
- i) Institutul Geologic al României;
- j) Evaluarea micro-potențialului hidroenergetic românesc, sursă regenerabilă de energie, în vederea identificării de amplasamente pentru dezvoltarea investițiilor în acest sector;
- k) Studiu privind evaluarea potențialului energetic actual al surselor regenerabile de energie în România (solar, vânt, biomasă, microhidro, geotermie), identificarea celor mai bune locații pentru dezvoltarea investițiilor în producerea de energie electrică neconvențională - ICEMENERG SA, 2011;
- l) Planul național de amenajare a bazinelor hidrografice din România „Administrația Națională „Apele Române” – 2013;
- m) Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor Regiunea 2 Sud Est;
- n) Planul Local de Acțiune Pentru Mediu 2018-2022.

2.14.1. Starea factorilor de mediu

2.14.1.1. Cadrul natural al zonei

Resursele naturale ale zonei

Totalitatea resurselor valorificabile de care dispune zona analizată (municipiul Giurgiu), prin mediul său geografic și geologic, reprezintă resursele naturale. Acestea sunt:

- resurse neregenerabile – argile comune, nisipuri, pietrișuri;
- regenerabile – apă, aer, sol, floră, faună sălbatică, energia solară și eoliană.

Între componentele resurselor naturale există legături și interacțiuni puternice, astfel că, orice intervenție antropică asupra uneia, induce inevitabil, consecințe și asupra celorlalte. Utilizarea acestor resurse este practică într-o manieră complexă, coordonată, pentru realizarea simultană a mai multor scopuri.

Potențialul solar

Municipiul Giurgiu este localizat într-o zonă cu potențial solar bun, beneficiind de un flux anual de energie solară peste 1400 kWh/mp/an. Din această cantitate doar 700-900 kWh/mp/an sunt utilizabili din punct de vedere tehnic. Potențialul energetic solar s-a reflectat în ultimii ani în creșterea investițiilor în centrale solare: în 2007 centralele solare din România aveau o capacitate de producție de 0.30 MW, crescând în 2011 la 2.9 MW și ajungând la 5 MW în 2012. Astfel în funcție de datele obținute s-a întocmit harta radiației solare a României. Harta cuprinde distribuția fluxurilor medii anuale ale energiei solare incidente pe suprafața orizontală pe teritoriul României.

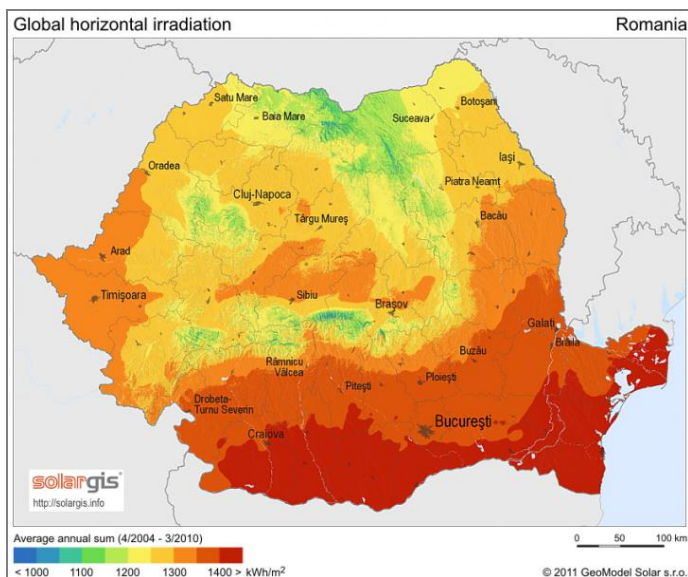


Figura nr. 47. Potențialul solar al României (Sursa: ANM, NASA, JRC și Meteotest, 2011)

Din hartă se disting trei zone de interes deosebit pentru aplicațiile electroenergetice ale energiei solare:

- Primul areal, care include suprafețele cu cel mai ridicat potențial acoperă Dobrogea și o mare parte din Câmpia Română;
- Al doilea areal, include nordul Câmpiei Române, Podișul Getic, Subcarpații Olteniei și Munteniei o bună parte din Lunca Dunării, sudul și centrul Podișului Moldovenesc și Câmpia și Dealurile Vestice și vestul Podișului Transilvaniei;
- Cel deal treilea areal, cu potențialul moderat, acoperă cea mai mare parte a Podișului Transilvaniei, nordul Podișului Moldovenesc, Zona Subcarpaților de curbură și a Dealurilor Subcarpatice de sud-est și Rama Carpatică.

Municipiu Giurgiu se situează în primul areal cu un potențial foarte bun pentru aplicațiile electroenergetice ale energiei solare, peste 1400 kWh/mp/an.

Energia vântului

Distribuția pe teritoriul României a vitezei medii a vântului scoate în evidență că principala zonă cu potențial energetic eolian este cea a vârfurilor montane unde viteza vântului poate depăși 8 m/s.

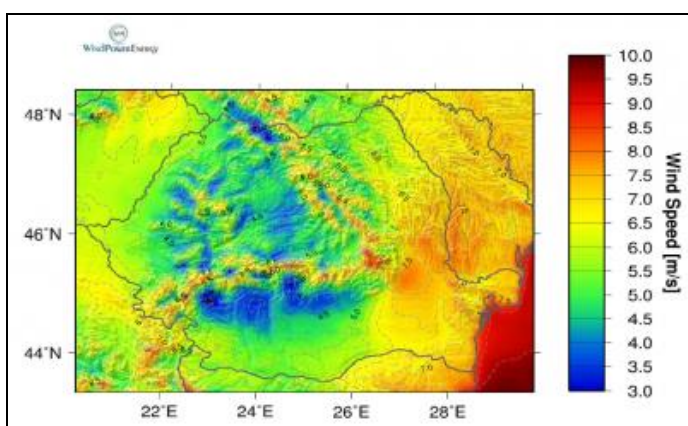


Figura nr. 48. Potențialul eolian al României (Sursa: ANM)

Giurgiu prezintă un potențial eolian mediu, situându-se într-o zonă unde viteza medie anuală a vântului se situează în jurul a 5 - 6 m/s.

Resurse de apă

Resurse de apă teoretice și tehnic utilizabile

În județul Giurgiu există două bazine hidrografice: bazinul hidrografic Dunărea și bazinul hidrografic Argeș, cu o bogată rețea de râuri. Lungimea rețelei hidrografice pe teritoriul județului Giurgiu este de 847 km (în bazinul hidrografic Dunăre – 122 km, iar în bazinul hidrografic Argeș – 725 km).

Rețeaua hidrografică este completată de bălți, lacuri naturale (13,44 km²) și lacuri artificiale (28,07 km²).

Cursul Dunării în județul Giurgiu are o direcție generală V-E cu o albie minoră de 0,650 – 1,000 km lățime, iar albia majoră (lunca), exceptând zona orașului Giurgiu, se întinde pe o lățime de 2,0 – 9,5 km.

Fluviul Dunărea, al doilea ca mărime din Europa, ar putea fi cea mai bogată sursă de apă, însă caracterul său internațional impune anumite limitări în utilizarea apelor sale.

Albia fluviului Dunărea poate transporta pe teritoriul aferent județului, în regimul parametrilor hidrologici modificați, prin îndiguirea aproape continuă de pe malul românesc, debite maxime anuale între 13.400 mc/s (asigurarea de 5%) – 17.100 mc/s (asigurarea de 1%).

Regimul debitelor maxime naturale este influențat și controlat prin cele două acumulări de la Porțile de Fier.

Râul Argeș se caracterizează printr-o vale lungă cu multe meandre, iar aval de Mihăilești secțiunea de scurgere este amenajată având formă trapezoidală cu lățimea de 60 m, pentru debite uzuale de 250 mc/s.

Sub regim hidrologic, râul Argeș prezintă un regim modificat de scurgere datorat amenajărilor hidrotehnice complexe.

Densitatea medie a rețelei hidrografice pe teritoriul județului este de 0,24 km/km².

Principalele cursuri de apă sunt: Dunărea, râul Argeș cu principalii afluenți: Neajlov, Călniștea, Dâmbovnic, Sabar, Ciorogârla.

Pe teritoriul județului Giurgiu se află un număr de 115 lacuri de acumulare din care 7 (6 permanente și 1 nepermanent) aflate în administrarea A.N. "Apele Române", care au folosință complexă (atenuare viituri, producerea energiei electrice, irigații, piscicultură și agrement); 40 aflate în administrare Companiei Naționale de Administrare a Fondului Piscicol și 68 aflate în administrarea C.L.-uri și agenților economici.

Resurse de apă de suprafață

Principalele resurse de ape de suprafață aflate în exploatare sunt: Fluviul Dunărea și Râul Argeș.

Fluviul Dunărea

Irigații – 18,65 mc/s - priză de mal, km 473, amenajarea Gostinu – Greaca - Argeș și Terasa Mihai Bravu;

- 73,88 mc/s – priză de mal, km 490, amenajarea Giurgiu - Răzmirești, zona A+C;
- 4 mc/s – sifon, km 503, amenajarea Vedea-Slobozia;
- 2,4 mc/s – priza de tip gravitațional, km 478, amenajarea Malu Roșu Gostinu - Băneasa
- 2,08 mc/s – priză situată în C.A. Pietrișu (SNIF – Suc. Teleorman).

În anul 2006 datorită regimului pluviometric crescut nu s-au efectuat lucrări de irigații.

Piscicultura - amenajarea piscicolă Slobozia – stație de pompare reversibilă – 1,625 mc/s.

Râul Argeș

Pentru alimentarea cu apă a Capitalei, captarea se realizează prin priza Crivina, datorită nivelului realizat de barajul Ogrezeni (SC Apa Nova SA București) și care asigură cca. 40% din necesarul de apă potabilă și cca. 70% din necesarul de apă industrială pentru populația și respectiv agenții economici ai Municipiului București.

Resurse de apă subterane

Principalele resurse subterane aflate în exploatare pentru:

a) alimentarea cu apă a Capitalei, a Municipiului Giurgiu și a orașelor Mihăilești și Bolintin Vale sunt:

Frontul Ulmi – 44.000 mc/zi – 263 puturi de mică și medie adâncime (255 în funcțiune) – intrat în conservare la sfârșitul anului 2006.

Frontul Arcuda – 9 400 mc/zi – 130 puturi de medie adâncime (59 în funcțiune).

Fronturile Bălănoaia, Bălanu, Slobozia I, II, Vieru :

- 49 puțuri de mică adâncime – 31.190 mc/zi;
- 15 puțuri de mare adâncime – 36.374 mc/zi.

b) alimentarea cu apă a agenților economici sunt:

SC Petromservice SA Bucuresti – Suc. Petromservice Videle – Punct de lucru Roata.

Front I Roata – 350 mc/zi – 4 foraje de medie adâncime (în funcțiune 2 foraje).

Front II Roata – 351 mc/zi – 2 foraje de medie adâncime

În cursul anului 2006 nu s-a reluat alimentarea cu apă din frontul Malu Spart.

Principalii consumatori de apă sunt : SC Apa Nova SA București; SC Apă Canal SA Giurgiu; ANIF - Sucursala Olt – Argeș; C.L. Bolintin Vale – A.D.P.; SC Petromservice SA București – Sucursala Petromservice Videle – Punct de Lucru Roata; SC Agronutrisco Impex SRL Mihăilești.

Teritoriul județului Giurgiu oferă posibilități medii de captare a apelor subterane.

Resurse sol

Solul este principalul suport al tuturor activităților socio-economice și constituie factorul de mediu expus cel mai ușor la poluare. Formarea solurilor constituie un proces complex, de lungă durată, care reflectă efectul factorilor pedogenetici, atât naturali cât și antropici.

Solul reprezintă un factor de mediu ce integrează toate consecințele poluării constând în creșterea concentrației ionilor de hidrogen (pH), modificarea compoziției, eliberarea ionilor metalici cu efecte negative asupra vegetației, asupra apei subterane și chiar a omului, direct sau indirect (prin alimentație și apă).

Solul județului Giurgiu, caracterizat prin substrat litologic format din loss și formațiuni loessoide în cea mai mare parte indică o mare disponibilitate pentru activitatea agricolă în general, și pentru folosința arabilă în special, în condiții de înaltă productivitate și rentabilitate.

Repartiția solurilor pe clase de calitate

Aprecierea calitativă a solurilor și împărțirea lor pe clase de calitate, este exprimată printr-un indicator de calitate care reprezintă nivelul de pretabilitate pentru folosințe agricole.

Din acest punct de vedere, terenurile agricole se grupează în 5 clase de calitate diferențiate după nota medie de bonitare (clasa I – 81-100 puncte, clasa II- 61-80, clasa III- 41-60, clasa IV- 21-40, clasa a V-a – 1-20 puncte).

Notele de bonitare se obțin printr-o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a unui teren exprimând favorabilitatea acestuia pentru cerințele de viață ale unor plante de cultură date, în condiții climatice normale și în cadrul folosirii raționale.

Repartiția terenurilor pe clase de calitate și tipuri, în funcție de clasele de pretabilitate (bonitare) este prezentată în tabelele 4.3.1.1., 4.3.1.2., unde se observă că cele mai mari suprafețe de teren agricol, respectiv 270 578 ha (97,5 %), se încadrează în domeniul claselor medii de calitate II și III.

Este de remarcă faptul că la nivelul județului Giurgiu, suprafețele de teren încadrate la clasele de calitate IV respectiv V însumează 7 387 ha și ocupă o pondere foarte mică (2,5% din totalul agricol).

Folosință	Clasa I		Clasa II		Clasa III		Clasa IV		Clasa V	
	Foarte bună		Bună		Mijlocie		Slabă		Foarte slabă	
	ha	% din total folo-sință	ha	% din total folo-sință	ha	% din total folo-sință	ha	% din total folo-sință	ha	% din total folo-sință
Total agricol	-	-	118090	42,5	152488	55	5861	2,0	1526	0,5
Arabil	-	-	113971	44	146483	56	-	-	-	-

Tabel 6. Incadrarea solurilor pe clase de calitate si tipuri in judetul Giurgiu, in anul 2006

Nr crt	Specif.	U.M. (ha)	CLASE DE BONITARE ALE SOLURILOR					Total (ha)
			I	II	III	IV	V	
			Foarte bună	Bună	Mijlocie	Slabă	Foarte slabă	
1.	Total agricol	-	-	63	59	35	18	277 965
2.	Arabil	-	-	61	59	-	-	261 082

Tabel 7. Repartitia terenurilor pe clase de pretabilitate în județul Giurgiu, în anul 2006

Din datele prezentate se observă că cele mai mari suprafețe de teren agricol, respectiv 270 578 ha (97,5 %), se încadrează în domeniul claselor medii de calitate II și III.

Este de remarcat faptul că la nivelul județului Giurgiu, suprafețele de teren încadrate la clasele de calitate IV respectiv V însumează 7 387 ha și ocupă o pondere foarte mică (2,5% din totalul agricol).

Principalele restricții ale calității solurilor

Degradarea solului se poate produce prin alunecări de teren, inundații, eroziuni produse de ape, poluare chimică. De aceea se impun măsuri restrictive pentru urmărirea calității solului din punct de vedere al capacității agroproductive.

Cele mai mari suprafețe de teren au fost afectate de eroziunea exercitată de apă (38%) și de procesul de pseudogleizare (stagnarea și acumularea apei din precipitații) -4%.

Nr. crt	Specificații	Ha	%
A	Suprafață totală	277965	100
B	Suprafață cartată	199378	72
	Din care afectată de:		
	B.1. Alunecări de teren	-	-
	B.2. Terenuri inundabile	700	0,35
	B.3. Terenuri cu soluri pseudogleizate	8000	4,0
	B.4. Terenuri cu soluri gleizate	2418	1,2
	B.5. Terenuri cu soluri erodate prin apă	75718	38,0
	B.6. Terenuri erodate în adâncime	-	-
	B.7. Terenuri cu soluri poluate	100	0,05

Tabel 8. Situația terenurilor cu soluri afectate de factori limitativi ai capacității agroproductive

Monitorizarea calității solului

APM Giurgiu a efectuat în anul 2006 analize de sol pentru supravegherea calității acestui factor de mediu în următoarele puncte:

- Zona Drumul Național Giurgiu-București Km 30 și parcurile din Giurgiu; în urma analizelor efectuate la indicatorul Pb nu a fost depășită limita maximă admisă (100 mg/kg) valoarea maximă înregistrată în anul 2006 a fost de 41,58 mg/kg.
- Zona adiacentă Gropii de gunoi a orașului Giurgiu; în urma analizelor efectuate s-a constatat că valorile obținute s-au încadrat în limitele prevăzute de Ordinul 756/1997.
- Zona Schela Florești – Stoenesti, Schela Videle și Schela petrolieră Roata; pentru a stabili gradul de poluare cu produs petrolier; s-a constatat că valorile înregistrate la acest indicator specific au fost cuprinse între 97 mg/kg și 248 mg/kg ceea ce înseamnă că nu s-a depășit pragul de alertă pentru zone mai puțin sensibile.

În anul 2006 s-a continuat semestrial monitorizarea calității solului în zona insulelor Cama Dinu.

Au fost efectuate analize la următorii indicatori: pH, conductivitate, săruri fosfor, azotiți, azotați, amoniu, calciu, magneziu, cloruri, bicarbonați, metale (plumb, crom, nichel, cadmiu, mercur). Valorile înregistrate s-au încadrat în limitele prevăzute de legislația în vigoare.

Acțiuni întreprinse pentru reconstrucția ecologică a terenurilor degradate și pentru ameliorarea stării de calitate a solurilor.

În județul Giurgiu nu s-au remediat și nici nu au fost supuse reconstrucției ecologice situri contaminate în anul 2006. Pentru terenurile poluate cu produs petrolier termenul de realizare a acestei operațiuni este anul 2007.

Siturile contaminate datorită depozitării deșeurilor vor fi remediate pe măsură ce depozitele se vor închide și reconstrui ecologic.

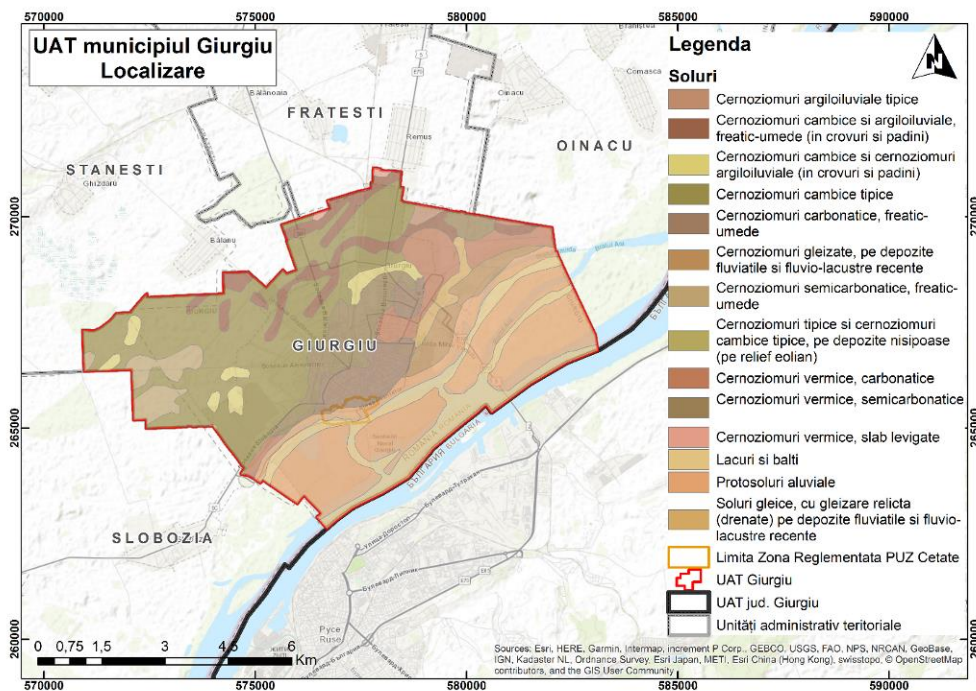


Figura nr. 49- Distribuția tipurilor de sol în municipiul Giurgiu

Biodiversitatea (resurse de faună, floră și păduri)

Județul Giurgiu are în spațiul său geografic păduri și zone umede naturale de mare importanță, pe teritoriul cărora sunt întâlnite foarte multe fiind specii rare, declarate la nivel european și mondial ca specii amenințate cu dispariția. Aceste zone sunt cuprinse și în rețeaua ecologică Natura 2000.

NATURA 2000 este o rețea ecologică europeană de arii naturale protejate, ce cuprinde:

- Situri de Importanță Comunitară –constituite conform Directivei Habitate, pentru protejarea tipurilor de habitate și a speciilor de floră și faună. Acestea devin SAC-uri (Arii Speciale de Conservare) după analiza efectuată de către Comisia Europeană.
- Arii de Protecție Specială Avifaunistică –constituite conform Directivei Păsări, pentru protejarea păsărilor sălbatice.

În legislația românească aceste două Directive sunt transpuse prin O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate cu modificările și completările ulterioare, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare. Pe lângă actul normativ menționat anterior, există și legislație conexă, care crează cadrul propice conservării habitatelor și speciilor de floră și faună sălbatică.

Natura 2000 are drept scop protejarea speciilor și habitatelor vulnerabile din cauza activităților antropice ce se desfășoară pe teritoriul lor natural, în întreaga Europă. Proiectul nu se oprește la granițe naturale, ori de stat. Cel mai important aspect este cel legat de oprirea declinului biodiversității prin conservarea pe termen lung a celor mai valoroase specii și habitate de interes european.

Obiectivele acestei rețele sunt identificarea speciilor și habitatelor, precum și menținerea lor.

Patrimoniul natural

Zona PUZ Cetate nu se suprapune cu nici un sit Natura 2000.

Teritoriul administrativ al municipiului Giurgiu se suprapune cu următoarele arii protejate:

- Vede – Dunăre (ROSPA0108);
- Gura Vedei – Saica – Slobozia (ROSCI0088).

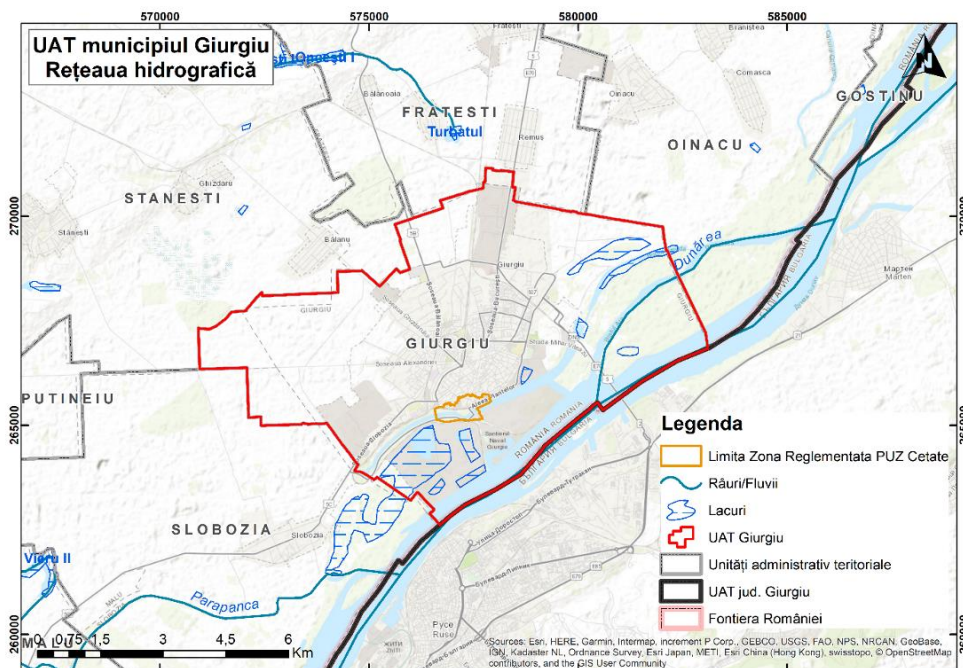


Figura nr. 50- Ariile protejate naturale la nivelul municipiului Giurgiu

Vede – Dunăre (ROSPA0108)

Coordonatele sitului:

Longitudine Latitudine

25.0104472 43.0020972

Suprafața sitului (ha) - 22404.20

Specii prevăzute la articolul 4 din Directiva 2009/147/CE, specii enumerate în anexa II la Directiva 92/43/CEE și evaluarea sitului în ceea ce le privește

Specie					Populație						Sit			
Grup	Cod	Denumire științifică	S	NP	Tip	Marime		Unit. masura	Categ. CIRIVIP	Calit. date	AIBICID	AIBIC		
						Min.	Max.					Pop.	Conserv.	Izolare
B	A402	Accipiter brevipes			R	1	2	p	C		C	B	C	B
B	A086	Accipiter nisus(Uliu păsărar)			W	1		i	C		D			
B	A298	Acrocephalus arundinaceus(Lăcar mare)			R				C		D			
B	A295	Acrocephalus schoenobaenus(Lăcar mic)			R				C		D			
B	A297	Acrocephalus scirpaceus(Lăcar de stuf)			R				C		D			
B	A168	Actitis hypoleucos(Fluierar de munte)			C	60		i	P		D			
B	A247	Alauda arvensis(Ciocârlie de câmp)			C				C		D			
B	A229	Aloeco atthis			R	12		p	C		D			
B	A054	Anas acuta(Rată sulitar)			W	10		i	R		D			
B	A056	Anas clypeata(Rată lingurar)			C	500		i	R		D			
B	A052	Anas crecca(Rată pitică)			C	1200	1500	i	C		D			
B	A052	Anas crecca(Rată pitică)			W	300		i	C		D			
B	A053	Anas platyrhynchos(Rată mare)			R	20		p	C		D			
B	A053	Anas platyrhynchos(Rată mare)			C	3000	4500	i	C		D			
B	A053	Anas platyrhynchos(Rată mare)			W	250		i	C		D			
B	A043	Anser anser(Gâscă de vară)			C	30		i	C		D			
B	A028	Ardea cinerea(Stârc cenușiu)			C	30		i	C		D			

B	A028	Ardea cinerea(Stârc cenușiu)		W	11		i	C		D			
B	A029	Ardea purpurea		R	5	10	p	R		C	B	C	B
B	A029	Ardea purpurea		C	70	100	i	R		C	B	C	B
B	A024	Ardeola ralloides		R	50	60	p	C		C	B	C	C
B	A221	Asio otus(Ciuf de pădure)		R				R		D			
B	A059	Aythya ferina(Rață cu cap castaniu)		R	90	120	p	P		D			
B	A060	Aythya nyroca		R	25	34	p	P		C	B	C	B
B	A060	Aythya nyroca		C	300	400	i	P		C	B	C	B
B	A087	Buteo buteo(Șorecar comun)		W	3		i	P		D			
B	A144	Calidris alba(Nisipar)		C				R		C	B	C	B
B	A149	Calidris alpina(Fungaci de tărâm)		C	1400		i	P		C	B	C	B
B	A147	Calidris ferruginea(Fungaci roșcat)		C				R		C	B	C	B
B	A145	Calidris minuta(Fungaci mic)		C	332	404	i	C		C	B	C	B
B	A146	Calidris temminckii(Fungaci pitic)		C				R		C	B	C	B
B	A366	Carduelis cannabina(Cănepar)		C				C		D			
B	A364	Carduelis carduelis(Sticlete)		R				C		D			
B	A364	Carduelis carduelis(Sticlete)		C				C		D			
B	A363	Carduelis chloris(Florinte)		R				C		D			
B	A363	Carduelis chloris(Florinte)		C				C		D			
B	A136	Charadrius dubius(Prundăraș gulerat mic)		C	240	300	i	C		C	B	C	B
B	A137	Charadrius hiaticula(Prundăraș gulerat mare)		C				R		C	B	C	B
B	A031	Ciconia ciconia		R				P		C	B	C	B
B	A031	Ciconia ciconia		C	500	1000	i	P		C	B	C	B
B	A030	Ciconia nigra		R	1	2	p	R		C	B	C	B
B	A030	Ciconia nigra		C	40	60	i	R		C	B	C	B
B	A081	Circus aeruginosus		R	2	4	p	R		C	B	C	C
B	A081	Circus aeruginosus		C	80	100	i	R		C	B	C	C
B	A081	Circus aeruginosus		W	10	15	i	R		C	B	C	C
B	A082	Circus cyaneus		C	20	30	i	R		C	B	C	B
B	A082	Circus cyaneus		W	4	6	i	R		C	B	C	B
B	A231	Coracias garrulus		R	20	30	p	C		C	B	C	B
B	A212	Cuculus canorus(Cuc)		R				C		D			
B	A036	Cygnus olor(Lebădă cucuiată, Lebădă de vară, Lebădă mută)		C	8		i	C		D			
B	A253	Delichon urbica(Lăstun de casă)		C				C		D			
B	A027	Egretta alba		R	1	3	p	P		C	B	C	B
B	A027	Egretta alba		W	20	30	i	P		C	B	C	B
B	A026	Egretta garzetta		R	45	80	p	P		C	B	C	B
B	A026	Egretta garzetta		C	300	500	i	P		C	B	C	B
B	A269	Erithacus rubecula(Măcăleandru)		C				C		D			
B	A096	Falco tinnunculus(Vânturel roșu)		W	1		i	P		D			
B	A097	Falco vespertinus		R	5	10	p	C		C	B	C	B

B	A097	Falco vespertinus			C	200	300	i	C		C	B	C	B
B	A359	Fringilla coelebs(Cinteză de pădure)			C				C		D			
B	A125	Fulica atra(Lișiță)			R	250		p	R		D			
B	A125	Fulica atra(Lișiță)			W	57		i	R		D			
B	A153	Gallinago gallinago(Becătină comună)			C	90	200	i	V		C	B	C	B
B	A075	Haliaeetus albicilla			R	1	1	p	C		C	B	C	B
B	A075	Haliaeetus albicilla			C	5	10	i	C		C	B	C	B
B	A075	Haliaeetus albicilla			W	4	6	i	C		C	B	C	B
B	A131	Himantopus himantopus			R	15	27	p	P		C	B	C	C
B	A131	Himantopus himantopus			C	70	150	i	P		C	B	C	C
B	A251	Hirundo rustica(Rândunică)			C				C		C	B	C	B
B	A022	Ixobrychus minutus			R	20	24	p	P		C	B	C	B
B	A022	Ixobrychus minutus			C	20		i	P		C	B	C	B
B	A459	Larus cachinnans(Pescăruș pontic)			C	600	2500	i	R		C	B	C	B
B	A182	Larus canus(Pescăruș sur)			C	180	300	i	R		D			
B	A156	Limosa limosa(Sitar de mal)			C	450	3000	i	P		C	B	C	B
B	A292	Locustella luscinioides(Grelușel de stuț)			R				C		D			
B	A271	Luscinia megarhynchos(Privighetoare roscată)			R				R		D			
B	A271	Luscinia megarhynchos(Privighetoare roscată)			C				C		D			
B	A230	Merops apiaster(Prigorie)			R				C		D			
B	A383	Miliaria calandra(Presură sură)			C				C		D			
B	A262	Motacilla alba(Codobatură albă)			R				C		D			
B	A260	Motacilla flava(Codobatură galbenă)			R				C		D			
B	A319	Muscicapa striata(Muscar sur)			C				C		D			
B	A160	Numenius arquata(Culic mare)			C	120	600	i	V		C	B	C	B
B	A023	Nycticorax nycticorax			R	40	60	p	C		C	B	C	B
B	A020	Pelecanus crispus			C	3	11	i	P		C	B	C	B
B	A019	Pelecanus onocrotalus			C				R		C	B	C	B
B	A017	Phalacrocorax carbo(Cormoran mare)			C	1500		i	C		C	B	C	B
B	A017	Phalacrocorax carbo(Cormoran mare)			W	500		i	C		C	B	C	B
B	A393	Phalacrocorax pygmeus			C	1000		i	R		C	A	C	A
B	A004	Tachybaptus ruficollis(Corcodeț mic)			R	4		p	C		D			
B	A004	Tachybaptus ruficollis(Corcodeț mic)			C	30		i	C		D			
B	A161	Tringa erythropus(Fluierar negru)			C	440	600	i	P		C	B	B	B
B	A164	Tringa nebularia(Fluierar cu picioare verzi)			C	200		i	P		D			
B	A165	Tringa ochropus(Fluierar de de zăvoi)			C	90		i	P		D			
B	A163	Tringa stagnatilis(Fluierar de lac)			C	120	130	i	P		D			
B	A162	Tringa totanus(Fluierar cu picioare roșii)			C	1200	2000	i	C		C	B	C	B
B	A283	Turdus merula(Mierlă)			C				C		D			
B	A285	Turdus philomelos(Sturz cântător)			C				C		D			
B	A232	Upupa epops(Pupăză)			C				C		D			
B	A142	Vanellus vanellus(Nagăt)			C	2100	3000	i	R		C	B	C	B

B	A393	Phalacrocorax pygmeus			W	240		i	R		C	A	C	A
B	A034	Platalea leucorodia			R	18	24	p	P		C	B	C	B
B	A034	Platalea leucorodia			C				C		C	B	C	B
B	A032	Plegadis falcinellus			C				C		D			
B	A141	Pluvialis squatarola(Ploier argintiu)			C				R		C	B	C	B
B	A005	Podiceps cristatus(Corocodel mare)			R	50		p	C		D			
B	A008	Podiceps nigricollis(Corocodel cu gât negru)			C	24		i	P		D			
B	A118	Rallus aquaticus(Cârstel de baltă)			W	2		i	V		D			
B	A132	Recurvirostra avosetta			R		40	p	C		C	B	C	B
B	A132	Recurvirostra avosetta			C	50	150	i	C		C	B	C	B
B	A336	Remiz pendulinus(Boicuș)			R				C		D			
B	A249	Riparia riparia(Lăstun de mal)			R				C		D			
B	A249	Riparia riparia(Lăstun de mal)			C				C		D			
B	A276	Saxicola torquata(Mărăcinar negru)			C				C		D			
B	A195	Sterna albifrons			R	4	8	p	C		C	B	C	B
B	A195	Sterna albifrons			C	50	70	i	C		C	B	C	B
B	A193	Sterna hirundo			R	30	80	p	C		C	B	C	B
B	A193	Sterna hirundo			C	800	1500	i	C		C	B	C	B
B	A351	Sturnus vulgaris(Graur)			C				C		D			

Caracteristici generale ale sitului

Cod	Clase habitate	Acoperire (%)
N04	Plaje de nisip	0,13
N06	Râuri, lacuri	12,73
N07	Mlaștini, turbării	3,76
N12	Culturi (teren arabil)	51,86
N14	Pășuni	13,68
N15	Alte terenuri arabile	1,16
N16	Păduri de foioase	14,30
N21	Vii și livezi	0,93
N23	Alte terenuri artificiale (localități, mine...)	0,20
N26	Habitat de păduri (păduri în tranziție)	1,24

Nu există plan de management al sitului

Gura Vedei – Saica – Slobozia (ROSCI0088)

Coordonatele sitului:

Longitudine – 25.0044250

Latitudine – 43.0071750

Suprafața sitului (ha): 10137.80

Tipuri de habitate în sit și evaluarea sitului în ceea ce privește

Tipuri de habitate						Evaluare			
Cod	PF	NP	Acoperire (Ha)	Pesteri (nr.)	Calit.date	AIBICID	AIBIC		
						Rep.	Supr. rel.	Status conserv.	Eval. globala
91F0			5		Buna	D			
92A0			1013		Buna	B	C	B	B

Specii prevazute la articolul 4 din Directiva 2009/147/CE, specii enumerate în anexa II la Directiva 92/43/CEE și evaluarea sitului în ceea ce le privește.

		Specie				Populație					Sit			
Grup	Cod	Denumire științifică	S	NP	Tip	Marime		Unit. masura	Categ. CIR/IVIP	Calit. date	AIBICID Pop.	AIBIC Conserv. Izolare Global		
						Min.	Max.							
M	1355	Lutra lutra			P				P		C	B	C	B
M	1310	Miniopterus schreibersii(Liliacul-cu-aripl-lungi)			P				P		C	B	C	B
M	1310	Miniopterus schreibersii(Liliacul-cu-aripl-lungi)			C				P		C	B	C	B
M	1321	Myotis emarginatus			P				P		C	B	C	B
M	1321	Myotis emarginatus			C				P		C	B	C	B
M	1324	Myotis myotis()			P				P		C	B	C	B
M	1324	Myotis myotis()			C				P		C	B	C	B
M	1303	Rhinolophus hipposideros()			P				P		C	B	C	B
M	1303	Rhinolophus hipposideros()			C				P		C	B	C	B
M	1302	Rhinolophus mehelyi(Liliacul-lui-Méhely)			P				P		C	B	B	B
M	1302	Rhinolophus mehelyi(Liliacul-lui-Méhely)			C				P		C	B	B	B
M	1335	Spermophilus citellus(Popândău)			P				P		C	B	C	B
A	1188	Bombina bombina			P				C		C	B	C	B
F	4125	Alosa immaculata(Scrumbie de Dunare)			P				C		B	B	C	B
F	4125	Alosa immaculata(Scrumbie de Dunare)			R				C		B	B	C	B
F	1130	Aspius aspius(Aun)			P				P		C	B	C	B
F	1149	Cobitis taenia(Zvârlugă)			P				P		C	B	C	B
F	1124	Gobio albipinnatus(Porcu de nisip)			P				P		C	B	C	B
F	2555	Gymnocephalus baloni(Ghibor de râu)			P				P		C	B	B	B
F	1157	Gymnocephalus schraetzer(Râspâr)			P				P		C	B	B	B
F	1145	Misgurnus fossilis(Chiscar, Tipar)			P				P		C	B	C	B
F	1134	Rhodeus sericeus amarus(Boarcă)			P				P		C	B	C	B
F	1146	Sabanejewia aurata(Dunări)			P				P		C	B	C	B
F	1160	Zingel streber(Fusar)			P				P		C	B	C	B
F	1159	Zingel zingel(Fusar mare, Pietrar)			P				P		C	B	C	B
I	1032	Unio crassus			P				P		C	B	C	B
R	1220	Emys orbicularis			P				P		C	B	C	B

Caracteristici generale ale sitului

Cod	Clase habitate	Acoperire (%)
N04	Plaje de nisip	0,58
N06	Râuri, lacuri	44,96
N07	Mlaștini, turbării	2,03
N12	Culturi (teren arabil)	4,20
N14	Pășuni	4,20
N15	Alte terenuri arabile	1,33
N16	Păduri de foioase	42,21
N21	Vii și livezi	0,38
N26	Habitat de păduri (păduri în tranziție)	0,11

Nu există plan de management al sitului.

2.14.1.2. Mediul și infrastructura de mediu

Resursele de apă

Apa reprezintă o resursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viață și societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și transport.

Disponibilitatea apei subterane în calitate de resursă naturală este limitată de anumiți factori printre care: cantitatea totală, ce se acumulează din precipitații, infiltrare și scurgeri din râuri și lacuri, calitatea, proprietățile solului și ale bazinului acvifer.

Apa freatică are funcții importante: economice, ecologice și cu referire la sănătatea populației, reprezentând o sursă pentru apa potabilă.

În județul Giurgiu există două bazine hidrografice: bazinul hidrografic Dunărea și bazinul hidrografic Argeș, cu o bogată rețea de râuri. Lungimea rețelei hidrografice pe teritoriul județului Giurgiu este de 847 km (în bazinul hidrografic Dunăre – 122 km, iar în bazinul hidrografic Argeș – 725 km).

Calitatea apelor de suprafață

Calitatea apelor de suprafață este influențată în general de poluare.

Calitatea râurilor interioare din județul Giurgiu este controlată și supravegheată de Administrația Națională „Apele Române”, Direcția Apelor Argeș Vedea Pitești - Sistemul de Gospodărire a Apelor Giurgiu.

Lungimea totală supravegheată a cursurilor de apă din județ este de 565 km.

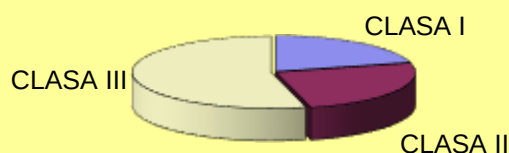
Principalele cursuri de apă din bazinul Argeș sunt:

- Argeș - cu o lungime supravegheată de 118 Km;
- Neajlov - cu o lungime supravegheată de 100 Km;
- Câlniștea - cu o lungime supravegheată de 62 Km;
- Sabar - cu o lungime supravegheată de 59 Km;
- Ciorogârla - cu o lungime supravegheată de 20 Km .

Situația calității cursurilor de apă monitorizate în bazinul hidrografic Argeș este prezentată în tabelul următor:

Clasa	Km
I	118
a II-a	142
a III-a	305
a IV-a	-
a V-a	-

Calitatea cursurilor de apă din bazinul hidrografic Argeș în anul 2006



Starea lacurilor

Rețeaua hidrografică este completată de bălți, lacuri naturale – 13,44 km² și lacuri artificiale – 28,07 km².

În anul 2006 starea lacurilor în județul Giurgiu a fost controlată de SGA Giurgiu.

Principalele lacuri din județul Giurgiu a căror calitate a fost monitorizată în anul 2006 sunt: Oncești II, Bila I, Comana, Mihăilești, Făcău, Grădinari.

Încadrarea lacurilor pe clase de calitate din punct de vedere fizico-chimic și biologic se regăsește în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Lacul	Clasa de calitate din punct de vedere fizico-chimic	Încadrarea din punct de vedere biologic
1.	AC.MIHAILESTI	I	mezotrof
2.	AC.FACAU	I	mezotrof
3.	AC.GRADINARI	I	mezotrof
4.	BALTA COMANA	III	mezotrof
5.	BILA I	II	mezotrof
6.	ONCESTI II	II	mezotrof

Starea fluviului Dunărea

Cel mai important curs de apă din județul Giurgiu este fluviul Dunărea care străbate județul Giurgiu pe o distanță de 76 de km, de la Pietrișu - km 527 la Greaca - km 452.

În cadrul proiectului Phare CBC RO 0103.03-02 "Protecția zonelor mlăștinoase ale Dunării - proiect pilot pentru zona ostroavelor Cama-Dinu", în anul 2006 APM Giurgiu a monitorizat lunar calitatea apei fluviului Dunărea și trimestrial calitatea sedimentelor la Km. 502, Km. 511 și Km. 520.

Elementele de calitate chimică și fizico-chimică la care s-au făcut analize sunt următoarele:

- *pentru calitatea apei:* pH, duritate, reziduu, alcalinitate, conductivitate, CCOcr, cloruri, azot din NO₂, azot din NO₃, azot din NH₄, fosfor din PO₄, SO₄, Fe, Mn, fenoli, Hg, Ca, Mg, Na, K, PAH-uri (antracen, dibenzo a fluorantren, dibenzo a,h, antracen, benzo a pyren, fenantren, fluorantren, benzo b fluorantren), ierbicide (simazină, atrazină), pesticide organoclorurate (alfa BHC, beta BHC, gama BHC, delta BHC, heptaclor, aldrin, heptaclor epoxide, endosulfan I, 4,4'-DDE, dieldrin, endisulfan II, 4,4'-DDD, endrin aldehyde, endosulfan sulfat, 4,4'-DDT, metoxiclor), metale grele (Pb, Ni, Cr, Cd).
- *pentru calitatea sedimentelor:* plumb, crom, nichel, cadmiu, mercur.

Din analizele efectuate în anul 2006 s-a constatat că nu au fost depășite standardele de calitate prevăzute pentru clasa a II-a, conform Ordinului 161/2006 pentru aprobarea Normativului privind clasificarea calității apelor de suprafață în vederea stabilirii ecologice a corpurilor de apă.

Pentru reprezentarea grafică s-au luat în considerație următoarele elemente de calitate: CCOCr (consum chimic de oxigen), N-NO₂ (azot din azotiți), N-NO₃ (azot din azotați), N-NH₄ (azot amoniacal).

Sisteme de alimentare cu apă

În cazul distribuiri apei potabile în sistem centralizat, calitatea apei potabile se încadrează în parametri de potabilitate, conform Legii nr. 458/2002, modificată și completată prin Legea nr. 311/2004.

Apele uzate și rețelele de canalizare. Tratarea apelor uzate

În România, dezvoltarea sistemelor de canalizare și de epurare a apelor pentru controlul poluării organice a fost stabilită pe baza prevederilor Directivei 91/271/CEE privind epurarea apelor uzate urbane și a obligațiilor asumate prin Tratatul de aderare. Termenele de implementare ale Directivei variază și depind de dimensiunea aglomerației și de impactul acesteia asupra apelor receptoare. Termenul de tranziție final pentru implementarea Directivei a fost stabilit la 31 decembrie 2018, cu termene intermediare pentru colectarea și epurarea apelor uzate urbane. Perioada de tranziție obținută a fost considerată un criteriu de prioritarizare financiară.

Astfel, cele mai multe aglomerații între 2.000 și 10.000 locuitori echivalenți vor fi în conformitate cu prevederile Directivei UWWTD după anul 2015, cu o perioadă de tranziție până în anul 2018, iar aglomerațiile cu mai mult de 10.000 l.e. au o prioritate mai mare, având termen de conformare anul 2015.

În ceea ce privește tipul de epurare, epurarea avansată a apelor uzate este specifică aglomerațiilor cu mai mult de 10.000 locuitori echivalenți, iar epurarea secundară (treaptă biologică) este o regulă generală pentru aglomerațiile mai mici de 10.000 locuitori echivalenți. De asemenea, pentru aglomerațiile cu mai puțin de 2.000 locuitori echivalenți, care sunt localizate în zone de deal sau zone de munte, condițiile geo-

morfologice și climatice necesită soluții specifice și individuale (stații de epurare mici, epurarea naturală în lagune sau alte metode de epurare neconvenționale).

Municipiul Giurgiu beneficiază de rețea de canalizare.

Calitatea solului

Calitatea terenurilor agricole cuprinde atât fertilitatea solului, cât și modul de manifestare a celorlalți factori de mediu față de plante. Din acest punct de vedere, terenurile agricole se grupează în 5 clase de calitate, diferențiate după nota de bonitare medie, pe țară:

- clasa I (foarte bună) - terenuri fără limitări în cazul utilizării ca arabil;
- clasa II (bună) - terenuri cu limitări reduse în cazul utilizării ca arabil;
- clasa III (mijlocie) - terenuri cu limitări moderate în cazul utilizării ca arabil;
- clasa IV (slabă) - terenuri cu limitări severe în cazul utilizării ca arabil;
- clasa V (foarte slabă) - terenuri cu limitări extrem de severe nepretabile la arabil, vii și livezi.

Clasele de calitate ale terenurilor dau preabilitatea acestora pentru folosințe agricole. Numărul de puncte de bonitare se obține printr-o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a unui teren, exprimând favorabilitatea acestuia pentru cerințele de existență ale unor plante de cultură date, în condiții climatice normale și în cadrul folosirii raționale.

Având în vedere că, pentru perioada 2014-2016 nu au fost furnizate date privind repartitia terenurilor agricole în cele 5 clase de calitate, se va prezenta (comparativ) situația terenurilor agricole (pe clase de calitate), din anul 2010 respectiv 2013.

Astfel, din informațiile furnizate de către Direcția pentru Agricultură a Județului Giurgiu, la nivelul anului 2013, situația terenurilor agricole din județul Giurgiu, pe clase de calitate, este următoarea:

- Clasa I (foarte bună) – 14 634 ha;
- Clasa a II-a (bună) – 121 605 ha;
- Clasa a III-a (mijlocie) – 109 068 ha;
- Clasa a IV-a (slabă) – 22 090 ha;
- Clasa a V-a (foarte slabă) – 8 283 ha.

La nivelul anului 2013 cele mai mari suprafețe de teren agricol (230 673 ha) se încadrează în domeniul claselor medii de calitate II și III.

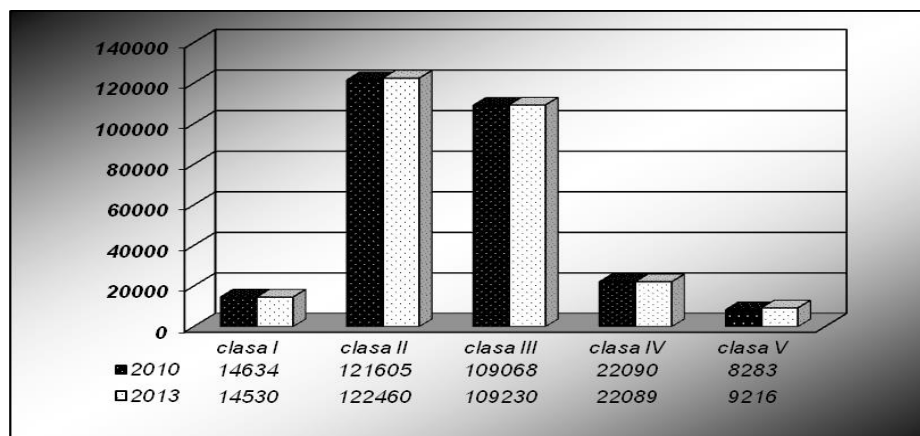


Figura 51. – Repartiția terenurilor agricole pe clase de calitate ale solurilor, în anul 2013

Principalele restricții ale calității solurilor

Calitatea solului este afectată într-o măsură mai mică sau mai mare de una sau mai multe restricții. Influențele dăunătoare ale acestora se reflectă în deteriorarea caracteristicilor și a funcțiilor solurilor, respectiv în capacitatea lor bioproductivă, dar, ceea ce este și mai grav, în afectarea calității produselor agricole și a securității alimentare, cu urmări serioase asupra calității vieții omului. Aceste restricții sunt determinate, fie de factori naturali (climă, formă de relief, caracteristici edafice etc.), fie de acțiuni antropice agricole și industriale; în multe cazuri factorii menționați pot acționa împreună în sens negativ și având ca efect scăderea calității solurilor și chiar anularea funcțiilor acestora.

Principalele restricții ale calității solurilor agricole sunt:

- **Seceta** - Seceta se poate manifesta pe circa 7,1 milioane ha, din care pe cea mai mare parte a celor 3,2 milioane ha amenajate anterior cu lucrări de irigație; în anii 2006-2007 au fost înregistrate ca fiind afectate de secetă.
- **Excesul de umiditate** - Excesul periodic de umiditate în sol afectează circa 3,8 milioane ha, din care o mare parte din perimetrele cu lucrări de desecare-drenaj, care nu funcționează cu eficiența scontată. Periodic sunt inundate o serie de perimetre din areale cu lucrări de îndiguiare vechi sau ineficiente, neîntreținute, înregistrându-se pagube importante prin distrugerea gospodăriilor, culturilor agricole, șepțelului, a căilor de comunicație și pierderi de vieți omenești.
- **Eroziunea hidrică** - Eroziunea hidrică este prezentă în diferite grade pe 6,3 milioane ha, dintre care circa 2,3 milioane amenajate cu lucrări antierozionale, în prezent degradate puternic în cea mai mare parte; aceasta împreună cu alunecările de teren (circa 0,7 milioane ha) provoacă pierderi de sol de până la 41,5 t/ha.an.
- **Eroziunea eoliană** - Eroziunea eoliană se manifestă pe aproape 0,4 milioane ha, cu pericol de extindere, cunoscând că, în ultimii ani, s-au defrișat unele păduri și perdele de protecție din zone cu soluri nisipoase, susceptibile acestui proces de degradare. Solurile respective au volum edafic mic, capacitate de reținere a apei redusă și suferă de pe urma secetei, având fertilitate scăzută.
- **Conținutul excesiv de schelet** - Conținutul excesiv de schelet în partea superioară a solului afectează circa 0,3 milioane ha.
- **Sărăturarea solului** - Sărăturarea solului se resimte pe circa 0,6 milioane ha, cu unele tendințe de agravare în perimetrele irigate sau drenate și irațional exploatate, sau în alte areale cu potențial de sărăturare secundară, care însumează încă 0,6 milioane ha.
- **Deteriorarea structurii și compactarea secundară a solului** - Deteriorarea structurii și compactarea secundară a solului („talpa plugului”), se manifestă pe circa 6,5 milioane ha; compactarea primară este prezentă pe circa 2 milioane ha terenuri arabile, iar tendința de formare a crustei la suprafața solului, pe circa 2,3 milioane ha.
- **Starea agrochimică** - Starea agrochimică, analizată pe 66% din fondul agricol, prezintă următoarele caracteristici nefavorabile: o aciditate puternică și moderată a solului pe circa 3,4 milioane ha teren agricol și alcalinitate o moderată-puternică pe circa 0,2 milioane ha teren agricol; o asigurare slabă, până la foarte slabă, a solului cu fosfor mobil, pe circa 6,3 milioane ha teren agricol; o asigurare slabă a solului cu potasiu mobil, pe circa 0,8 milioane ha teren agricol; o asigurarea slabă a solului cu azot, pe aproximativ 5,1 milioane ha teren agricol; o asigurarea extrem de mică, până la mică, a solului cu humus pe aproape 7,5 milioane ha teren agricol; o carențe de microelemente pe suprafețe însemnate, mai ales carențe de zinc, puternic resimțite la cultura porumbului pe circa 1,5 milioane ha.
- **Poluarea fizico-chimică și chimică a solului** - Poluarea fizico-chimică și chimică a solului afectează circa 0,9 milioane ha; efecte agresive deosebit de puternice asupra solului produce poluarea cu metale grele (mai ales Cu, Pb, Zn, Cd) și dioxid de sulf, identificată în special în zonele critice Baia Mare, Zlatna, Copșa Mică. În total, poluarea cu substanțe purtate de vânt afectează 0,363 milioane ha. Deși, în ultimii ani, o serie de unități industriale au fost închise, iar altele și-au redus activitatea, poluarea solului se menține ridicată în zonele puternic afectate. Poluarea cu petrol și apă sărată de la exploatarea petroliere, rafinare și transport este prezentă pe circa 50.000 ha.
- **Distrugerea solului prin diverse lucrări de excavare** - Distrugerea solului prin diverse lucrări de excavare afectează circa 24.000 ha, aceasta constituind forma cea mai gravă de deteriorare a solului, întâlnită în cazul exploatărilor miniere la zi, ca de exemplu, în bazinul minier al Olteniei. Calitatea terenurilor afectate de acest tip de poluare a scăzut cu 1 - 3 clase, astfel că unele din aceste suprafețe au devenit practic neproductive.
- **Acoperirea solului cu deșeuri și reziduuri solide** - Acoperirea solului cu deșeuri și reziduuri solide a determinat scoaterea din circuitul agricol a circa 18.000 ha de terenuri agricole.

Managementul deșeurilor

Gestionarea deșeurilor cuprinde toate activitățile de colectare, transport, tratare, valorificare și eliminare a deșeurilor, inclusiv monitorizarea acestor operații.

Obiectivele prioritare ale gestionării deșeurilor sunt:

- prevenirea sau reducerea producerii de deșeuri și a gradului de pericolozitate al acestora;
- reutilizarea, valorificarea deșeurilor prin reciclare, recuperare sau orice proces prin care se obțin materii secundare ori utilizarea deșeurilor ca surse de energie.

Deșeurile gestionate pot fi atât solide, cât și lichide sau gazoase, precum și cu diverse proprietăți (de exemplu radioactive), necesitând metode de tratare specifice fiecăreia.

Organizarea activităților de colectare, transport și eliminare a deșeurilor municipale este una dintre obligațiile administrațiilor publice locale. În România, activitatea de gestionare a deșeurilor este fundamentată de Legea nr.211/2011 privind regimul deșeurilor, care transpune Directiva 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 19 noiembrie 2008 privind deșeurile și de abrogare a anumitor directive.

Ținând cont de indicii caracteristici de producție de deșeuri rurale reciclabile, au fost approximate cantitățile zilnice (fluxurile) de deșeuri prezentate în tabelul următor.

Grupa de deșeuri	Procent din total (%)
Hârtie și carton	7
Sticlă	3
Metal	3
Plastic	7
Lemn	2
Compozite	1
Textile	2
Biodegradabile	64
Minerale	5
DEEE	1
Altele	5

Tabelul 9. Distribuția deșeurilor (Sursa: PRGD Regiunea Sud-Est)

Conform PRGD o persoană generează o cantitate de 0,75 kg pe zi de deșeuri iar un agent economic 0,90 kg. Aceste cantități fiind în creștere cu 0,9% pe an atât pentru persoanele fizice cât și cele juridice.

După proveniență, pot fi deosebite următoarele tipuri de deșeuri generate în cadrul municipiului Giurgiu:

- deșeuri municipale și asimilabile, care sunt deșeuri generate în mediul urban și rural;
- deșeuri menajere, provenite din activitatea casnică, magazine, hoteluri, restaurante, instituții publice;
- deșeuri stradale, specifice fluxurilor stradale (hârtii, mase plastice, frunze, praf);
- deșeuri din construcții și demolări, provenite din activitatea de construcții și modernizarea și întreținerea străzilor;
- deșeuri sanitare, provenite din spitale, dispensare și cabinete medicale;
- deșeuri de producție, rezultate din procesele tehnologice industriale sau agricole;
- deșeuri agro-zootehnice, provenite din agricultură și, în special, din zootehnie.

Toate activitățile implicate în sistemul de gestionare a deșeurilor, respectiv de colectare, transport, tratare, valorificare, eliminare și dezafectare a infrastructurii aferente pot avea un impact negativ asupra mediului dacă nu sunt respectate normativele ce stabilesc condițiile de gestionare ecologică.

2.14.2. Evidențierea disfuncționalităților și priorităților

2.14.2.1. Disfuncționalități privind zonarea utilizării teritoriului (folosințe construite, terenuri agricole, silvice, spații verzi, zone de protecție, etc.)

În zona cetății Giurgiu principala problemă privind utilizarea terenului este cea a terenurilor ocupate abuziv și traseul rețelei de termoficare.

2.14.2.2. Presiuni asupra mediului

Astfel în zona municipiului Giurgiu au fost identificate presiuni asupra mediului, presiuni care stau la baza evidențierii disfuncționalităților privind calitatea factorilor de mediu.

Presiuni semnificative asupra resurselor de apă

Principala presiune asupra stării apelor de suprafață este exercitată de către om prin deversarea în emisari a apelor uzate neepurate sau insuficient epurate.

Categoriile de presiuni întâlnite în zona UAT Giurgiu, regăsite și în arealul studiat, sunt punctiforme, difuze și hidromorfologice:

- Presiuni punctiforme date de aglomerări umane, obiective industriale ce nu sunt racordate la un sistemul de canalizare și epurare ape uzate;
- Presiunile hidromorfologice date de categoriile de lucrări hidrotehnice care se regăsesc la nivelul spațiului hidrografic, derivații, regularizări, îndiguiri și apărări de maluri, cu efecte funcționale pentru comunitățile umane.

Presiuni asupra stării de calitate a aerului

Sectorul rutier influențează semnificativ calitatea aerului în oras. Calitatea aerului în zona municipiului este bună, degradarea calității aerului poate rezulta ca urmare a unor fenomene accidentale cumulate cu fenomene meteorologice ce pot cumula și dirija emisii de poluanți către zona studiată.

Pentru evitarea unor depășiri este necesară verificarea tehnică periodică a surselor de emisie (centralelor termice, instalațiilor anexe, supraînălțarea coșurilor de evacuare a gazelor arse față de clădirile din jur) și desfășurarea procesului de optimizare a programului de desfășurare a proceselor de ardere.

Presiuni generate de deșeuri

Gestionarea și eliminarea deșeurilor pune presiuni asupra mediului și sănătății umane, prin emisiile de poluanți și a consumului de energie sau terenuri. Deșeurile sunt o resursă potențială deoarece mai multe fluxuri de deșeuri reprezintă materiale care pot fi refolosite, reciclate sau recuperate.

În ceea ce privește colectarea, depozitarea și transportul deșeurilor sunt recomandate o serie de măsuri:

- realizarea în gospodăriile individuale, în unitățile economice și publice, de puncte (platforme) special amenajate în vederea colectării și stocării temporare a deșeurilor;
- implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor, prin realizarea de puncte de colectare selectivă a deșeurilor pentru întreg municipiul, acestea vor fi amplasate în zonele populate, în apropierea unităților publice;
- serviciul de colectare și transport se realizează printr-un operator de salubritate autorizat.

2.14.2.3. Disfuncționalități privind calitatea factorilor de mediu

Au fost identificate principalele probleme asupra mediului la nivelul UAT Giurgiu care sunt prezentate mai jos după criteriul ierarhiei:

Ierarhizarea problemelor de mediu:

- Structuri organizatorice instabile, neconcordante cu obiectivele generale/specifice de protecție a mediului înconjurător;
- Educație ecologică;
- Vegetație periclitată cantitativ și calitativ;
- Insuficienta implicare a factorilor de decizie în soluționarea problemelor de mediu;
- Poluarea solului și a apelor subterane;
- Zgomot și vibrații;
- Fenomene și dezastre naturale.

Domenii	Disfuncționalități
Degradarea calității apelor de suprafață	Poluarea datorată depozitării neconforme a deșeurilor în special a deșeurilor menajere în zone nepermise.
	Vulnerabilitatea mediului datorită stării proaste a infrastructurii de bază (ex. apă, canalizare, epurare, gaze, managementul deșeurilor, comunicații).
	Afectarea apelor de suprafață și subteran datorită poluării istorice din agricultură și industrie provenite din exteriorul zonei reglementate
Cantitatea și calitatea apei potabile	Supravegherea descărcărilor de ape uzate în scopul evitării poluării apelor de suprafață în care deșează, sau a freaticului în cazul stagnării și infiltrării, precum și evitarea septizării zonelor aferente.
	Insuficienta monitorizare a calității apei din surse individuale (puțuri forate) de alimentare cu apă în scop potabil.
	Lipsa unui sistem de informare a consumatorilor asupra calității apei potabile din sursele improprie consumului.
Asigurarea stării de sănătate	Monitorizarea incoerentă și lipsa unor studii specifice relației mediu-sănătate umană, în vederea cuantificării efectelor poluării factorilor de mediu asupra populației.
	Sisteme deficitare de colectare selectivă, transport și valorificare selectivă a deșeurilor reciclabile.
	Poluarea mediului datorată gestionării necorespunzătoare a diferitelor tipuri de deșeuri (ex. deșeuri din gospodărie, deșeuri de dejectii animale).
	Depozitarea necontrolată a deșeurilor nepericuloase din construcții.
Turism și agrement	Slaba implicare a comunității și a administrației publice locale în protejarea și conservarea siturilor istorice, culturale.
	Suprafețe de teren ocupate abuziv
	Clădire cu arhitectură și volum în disconcordanță cu cetatea
Degradarea solului și apelor subterane	Poluarea solului ca urmare a depozitării necontrolate a deșeurilor de-a lungul căilor de acces, depozitarea neconformă a deșeurilor de construcții, etc.
Educația ecologică	Lipsa mecanismelor financiare și a facilităților fiscale care să susțină dezvoltarea organismelor și organizațiilor comunitare în domeniul protecției și conservării mediului înconjurător.
	Cunoștințe deficitare ale societății civile cu privire la legislația de mediu în vigoare, drepturi, obligații și responsabilități precum și integrarea în structurile europene.
	Lipsa mecanismelor financiare și a facilităților fiscale care să susțină dezvoltarea organismelor și organizațiilor comunitare în domeniul protecției și conservării mediului înconjurător.
	Cunoștințe deficitare ale societății civile cu privire la legislația de mediu în vigoare, drepturi, obligații și responsabilități precum și integrarea în structurile europene.
	Gradul scăzut de implicare a societății civile în problemele de mediu ale comunității precum și lipsa ONG active în domeniul mediului.
	Gradul scăzut de implicare a societății civile în problemele de mediu ale comunității precum și lipsa ONG active în domeniul mediului. Colaborarea sporadică a administrației publice locale, a instituțiilor guvernamentale descentralizate și a ONG cu activitate și atribuții în domeniul protecției și conservării mediului înconjurător.
	Sistem educațional inefficient în domeniul protecției naturii și educației ecologice, inclusiv al instruirii practice.
	Sistem educațional inefficient în domeniul protecției naturii și educației ecologice, inclusiv al instruirii practice. Suprafețe insuficiente a parcurilor publice și a zonelor de agrement în mediul urban, neamenajarea corespunzătoare a acestora, lipsa perdelelor de protecție și a zonelor tampon. Lipsa unei viziuni strategice privind urbanismul și planificarea dezvoltării durabile.
Urbanizarea mediului, transportul	Barieră fizică – lipsa trecerilor către și dinspre parc
	Accese carosabile neasfaltate
	Barieră vizuală – rețea aeriană de termoficare

Tabelul 10 Disfuncționalități evidențiate în zona PUZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Măsurile de protecție a patrimoniului cultural

3.1.1. Propuneri ale Studiului de fundamentare, preluate în documentația de urbanism

Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu, elaborat de CCPEC București SRL (șef proiect arh. Ștefan Bălici), 2016, prevede pentru zona de protecție a monumentului istoric Cetatea Giurgiu, peste care zona reglementată prin prezentul PUZ se suprapune parțial, o serie de permisivități și restricții.

În cazul fiecărei SIR, prezenta documentație de urbanism preia o parte a permisivității și restricțiilor din documentația mai sus menționată, pe care le coroborează cu prevederile documentațiilor de urbanism PUZ aprobate în teritoriul studiat și cu prevederile Caietului de Sarcini aferent prezentei documentații de urbanism.

Subzona I caracterizată de prezența cetății medievale Giurgiu:

- Vegetația utilizată pentru amenajarea peisagistică a zonei trebuie să fie cea specifică zonei de albie majoră a Dunării: Plantația ornamentală redusă la minim: flori sezoniere perene amplasate în grupuri, grupuri de arbuști de talie mică pentru a realiza accente și ecrane vegetale, amplasate exclusiv pe partea dinspre uscat.
- Proiectele de amenajare a zonei vor avea în vedere: decopertarea și conservarea in situ a tuturor vestigiilor arheologice; modelarea terenului pentru a recrea cât mai bine perspectivele strategice dinspre cetate și, implicit, a le realiza pe cele turistice pentru vizitarea sitului.
- Intervențiile permise asupra cetății medievale vor fi cele de conservare, protejare, restaurare și punere în valoare care vor urmări principiul minimeia acțiuni necesare.
- Modificarea cadrului natural și construit din jurul Cetății trebuie făcută astfel încât să nu elementele nou introduse să nu altereze imaginea ruinei istorice și a peisajului.

Subzona II caracterizată de prezența Canalului Plantelor. Componentă peisagistică semnificativă (vegetație de luncă):

- Se recomandă să nu se amplaseze construcții pe malul opus Cetății Giurgiu.
- Vegetația utilizată pentru amenajarea peisagistică a zonei trebuie să fie asemănătoare cu cea utilizată în Subzona I: vegetație spontană, specifiă zonei geografice, însă selectată și întreținută. Sunt acceptate accente plantate: arbori solitari cu o culoare de frunziș și formă a coroanei adecvate scopului ales, pâlcuri de arbuști ornamental. Se recomandă evitarea alinimentelor sau aranjamentelor geometrice. Pe taluzul malurilor, modelate peisaj, se vor amplasa colonii de flori ornamentale și pâlcuri de arbuști de talie mică. Spre extremitatea vestică a canalului, pe măsură ce crește distanța față de situl arheologic, va crește și talia plantației. Astfel, vor fi realizate ecrane vegetale pentru mascarea construcțiilor moderne (de locuințe sau industriale) mai îndepărtate sau mai apropiate, care decontextualizează ostrovul dunărean pe care se află cetatea Giurgiu.
- Acolo unde nu se poate înlocui gardul din elemente prefabricate de beton armat (limita sudică a subzonei VIII – Unitatea militară), acesta va fi mascat cu plantație sau dacă spațiul disponibil pentru plantare nu permite, cu plante câțărătoare.
- Se recomandă dezvoltarea activităților de recreere, loisir și practicării diverselor sporturi.

Subzona III subzonă de tranziție între peisajul dezvoltat natural și zona portuară:

- În vederea protecției vizuale a sitului arheologic, se va realiza un ecran vegetal în fața extremității vestice a zonei portuare prin plantarea, începând cu limita estică, a unor etaje succesive de arbori înalți, de talie mijlocie și arbuști de talie mijlocie și mică. Vegetația utilizată va fi alcătuită din floră locală cu accente de culoare sau frunziș (arțar roșu sau mesteacăn); Dispunerea plantației va fi neregulată, pentru a realiza contururi incerte atât în plan, cât și în perspectivă, căutându-se astfel obținerea unui efect vizual de distanțare.
- Se recomandă introducerea funcțiunilor care atrag publicul în această zonă.
- Se recomandă creșterea suprafețelor construite și a introducerea unor funcțiuni care să ajute dezvoltarea zonei de loisir.

Subzona IVa cu specific industrial (amplasată pe malul sudic al Canalului Cama, se suprapune parțial peste zona reglementată prin prezentul PUZ):

- Se recomandă operațiuni de refacere a cadrului natural și de transformare a părții vestice a Insulei Ramadan într-un Parc Natural. În acest sens, sunt recomandate o serie de măsuri pe care administrația publică trebuie să le aplice pentru întreg teritoriul Insulei: clarifi carea regimului de proprietate; dezvoltarea unui proiect de management al întregului teritoriu; dezvoltarea unui proiect de amenajare peisageră a zonei care să prevadă realizarea unor canale și bălți, pentru încurajarea restabilirii unui biotop natural cu plante specifi ce și faună de zonă umedă; stabilirea unor funcțiuni compatibile cu caracteristicile naturale ale zonei care să permită utilizări productive ale terenurilor (mici ferme agricole sau piscicole, exploataări forestiere reduse).

Dezvoltările ulterioare trebuie să aibă urmărească accentuarea calităților peisajului natural și valorificarea potențialului de dezvoltare a unor funcțiuni recreative, sportive și servicii conexe acestor activități.

- În ceea ce privește zona inclusă în prezenta documentație de urbanism, se recomandă implementarea următoarelor măsuri:
 - Realizarea de terenuri de sport,
 - Realizarea de construcții destinate activităților sportive și de agrement, cu suprafață mai mică de 500mp, desfășurate pe un singur nivel, cu înălțimea maximă la cornisă de 5m.
 - Amenajarea de spații platate, în proporție de minim 40% din suprafața terenului pe care sunt amplasate construcțiile; Se vor planta arbori și arbuști obișnuiți în zonă (plop, salcâm);
 - Închiderile perimetrale vor fi realizate din ușoare, transparente care trebuie să fi e mascate cu plante endemice de luncă.
- În ceea ce privește protecția vizuală a Cetății Giurgiu, proiectele ulterioare vor avea în vedere:
 - Realizarea unei plantații masive de arbori și arbuști specifi ci zonei cu rol de mascare a clădirii industriale aparținând companiei Voestalpine;
 - Desființarea gardului din elemente prefabricate de beton armat amplasat paralel cu malul canalului

Subzona IVb cu specific industrial:

- Este necesară realizarea unui studiu istorico-arhitectural al imobilului Morii Harich prin care să fie identificate elementele valoroase specifi ce activității de morarit și elementele parazitare; în baza acestui studiu este necesară realizarea unui proiect de restaurare și refuncționalizare a morii și transformare a acesteia într-un punct de interes local.
- Se recomandă refuncționalizarea clădirilor în acord cu activitățile turistice și de loisir propuse în zona învecinată.

Subzona V: caracterizată de prezența funcțiunilor de loisir: Parcul Alei și extinderile ulterioare ale acestuia

Reglementările propuse pentru parc abordează separat partea istorică a parcului (cca 1900) și extinderile ulterioare ale acestuia, după cum urmează:

- În partea istorică a parcului sunt permise:
 - amenajări care vizează restaurarea unor forme trecute,
 - intervenții care privesc întreținerea vegetației
 - reamenajarea suprafețelor de călcare ale aleilor;
 - operațiuni de restaurare a monumentelor de for public;
 - lucrări de refacere a fațadelor clădirilor existente în parc;
 - Se recomandă realizarea unor amenajări care să pună în valoare monumentul dedicat Armatei Franceze a Dunării. Se recomandă să se aibă în vedere amenajarea inițială a zonei: monumentul se afla în axul aleii centrale fiind centrul platoului din fața cazinoului.
- Se recomandă refacerea bazei sportive Voința din partea de sud-est a parcului și dezvoltarea unor suprafețe plantate amenajate în corelare cu amenajările aferente Parcului Alei.
- Totodată este necesară eliminarea conductelor termice de pe limita sudică a parcului, instalații tehnice care, în bună parte, sunt scoase din uz. Pentru cele funcționale este posibilă îngroparea locală a lor, astfel încât să existe o continuitate vizuală între parc și zona adiacentă canalului Sfântul Gheorghe.

- Orice săpătură (inclusiv cele pentru realizarea rețelelor) făcută în interiorul suprafeței subzonei trebuie supravegheată de arheologi fiind posibilă descoperirea fundațiilor construcțiilor care au aparținut fostei garnizoane turcești.

Subzona VI: caracterizată de prezența locuirii și a comerțului ocazional (frontul nordic al Bd. 1907 și Aleea Plantelor, se suprapune parțial peste zona reglementată prin prezentul PUZ)

- Este permisă creșterea suprafeței construite, fiind posibile desființări ale fondului construit existent acolo unde nu există valori arhitecturale sau urbanistice care să impună condiționări
- Se recomandă ca intervențiile realizate în cadrul imobilelor din această zonă să aibă în vedere posibilitatea descoperirii ruinelor fostelor bastioane ale cetății dezvoltate de otomani și ruși în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea.
Se recomandă să se țină cont de posibilele rezultate ale acestor cercetări în definirea caracterului viitor al zonei și în procesul de valorificare a Cetății Giurgiu.
- Se recomandă realizarea unor operațiuni de conservare, restaurare și punere în valoare, în baza unor studii de specialitate ulterioare care să stabilească valorile urbanistice, arhitecturale, istorice, memoriale, dar și a restricțiilor și permisivităților de intervenție, pentru următoarele imobile: Str. Constantin Dobrogeanu Ghinea nr. 1 (monument istoric, cod LMI GR-II-m-B-14875); Bulevardul 1907 nr. 2 și Str. Libertății nr. 1; Bulevardul 1907 nr. 4; Bulevardul 1907 nr. 18 – se propune înscrierea imobilului în LMI.
- În cazul imobilului din B-dul 1907 nr. 32 este obligatorie schimbarea funcțiunii, acesta în prezent este utilizat ca depozit, această activitate nefiind adecvată unei zone în care predomină locuirea. Volumele nou construite se vor înscrie în caracteristicile clădirilor existente.
- Se recomandă realizarea unor intervenții de modificare a volumetriei pentru următoarea clădire fără valoare arhitecturală, fără a fi posibilă creșterea indicilor și indicatorilor urbanistici: Str. Mircea cel Bătrân nr. 32. Se poate realiza eliminarea imobilului din ansamblul "Str. Mircea cel Bătrân" înscris în LMI.

Subzona VII caracterizată de prezența funcțiilor administrative

- Pentru cele două imobile monumente istorice – Muzeul „Teohari Antonescu” (fosta Prefectură) (cod LMI GR-II-m-B-14876 și Prefectura (fostul Tribunal) (cod LMI GR-II-m-B-14877) sunt posibile doar intervenții de conservare și restaurare. În cazul în care se dorește adăugarea unor corpuri noi sau a realizării unor amenajări, inclusiv subterane, acestea vor fi posibile în limita concluziilor formulate de studiul istorico-arhitectural.
- În ambele cazuri este necesară realizarea unor studii istorice-arhitecturale pentru stabilirea valorilor urbanistice, arhitecturale, istorice, memoriale, dar și a restricțiilor și permisivităților de intervenție.
- Pentru imobilul Prefecturii (fostului Tribunal), acțiunile care presupun săpături vor fi făcute cu supraveghere arheologică, existând posibilitatea descoperirii fundațiilor unuia dintre bastioanele cetății dezvoltate în a doua parte a secolului al XVIII-lea.

Subzona VIII caracterizată de prezența Unității militare

- Este obligatorie realizarea unui studiu istorico-arhitectural pentru stabilirea valorilor urbanistice, arhitecturale, istorice, memoriale, dar și a restricțiilor și permisivităților de intervenție.
- Prin studiul istoric au fost identificate o sumă de valori istorice și arhitecturale care corespund depozitelor fostului Regiment de Obuziere / Artilerie, clădiri ale căror calități pot conduce la includerea acestora în Lista Monumentelor Istorice.
- Orice săpătură (inclusiv cele făcute pentru realizarea rețelelor) făcută în interiorul Unității militare trebuie supravegheată de arheologi fiind posibilă descoperirea fundațiilor construcțiilor care au aparținut fostei garnizoane turcești sau a clădirilor construite aici după 1830 (noua închisoare, clădirea carantinei etc.).
- Conductele termice care urmăresc aceeași limită trebuie eliminate. Cele care nu mai sunt funcționale se vor demonta, iar cele încă în funcțiune se vor reloca în subteran, pe domeniul public.

Subzona IX caracterizată de prezența funcțiilor religioase și a celor culturale

- Se propune desființarea celor două clădiri de pe cornișă, fără valoare arhitecturală împreună cu gardurile lor din beton armat sau plasă de sârmă.
- Se recomandă demolarea clădirii fostului depozit de tuburi de oxygen.

- Se recomandă realizarea unor construcții și amenajări care să fie subordonate volumetric clădirii bisericii și să evidențieze relația vizuală dintre aceasta și cetatea medievală.
- Se recomandă ca amenajarea peisagistică a celor două imobile adiacente bisericii să aibă în vedere realizarea unei amenajări care să conțină mai multe specii cultivate, compuse într-o aparență naturală. Se va acorda o grijă deosebită deschiderii perspectivelor avantajoase către monumentul istoric, amplasând, totodată, ecrane vegetale pentru ascunderea priveliștilor nefavorabile.

Subzona X caracterizată de circulații carosabile pietonale inclusiv poduri

- Este obligatorie menținerea caracteristicilor circulațiilor carosabile și pietonale dezvoltate la nord de Canalul Cama, aceasta fiind o parte reprezentativă a structurii urbane majore a orașului modern trasat în anii 1830.
- Este obligatorie menținerea și protejarea plantațiilor de aliniament, a pavajelor istorice, a bornelor topografice istorice (intersecția Str. Constantin Dobrogeanu Gherea cu Str. Mircea cel Bătrân, intersecția B-dului 1907 cu Str. I. L. Caragiale etc).
- Este obligatorie conservarea și restaurarea monumentelor de for public.
- În cazul Podului Bizetz sunt posibile doar operațiuni de conservare și restaurare. Este necesară realizarea unui studiu istorico-arhitectural pentru stabilirea valorilor urbanistice, arhitecturale, istorice, memoriale, dar și a restricțiilor și permisivităților de intervenție.
- Este permisă modificarea traseelor circulațiilor carosabile și pietonale dezvoltate la sud de Canalul Cama, dezvoltate în ultima jumătate a secolului al XX-lea.
- Orice săpătură care se înscrie în perimetrul „zonei cu patrimoniu arheologic reperat (inclusiv cele făcute pentru realizarea rețelelor) trebuie supravegheată de arheologi, fiind posibile descoperiri ale unor fundații din fosta fortificație medievală dezvoltată în a doua parte a secolului al XVIII-lea, dar și informații legate de pavajele anterioare, astfel încât într-o viitoare propunere de reamenajare a zonei centrale aceste noi informații să poată impune soluții argumentate.

Subzona XI zonă cu patrimoniu arheologic reperat

- În tot acest perimetru este necesară cercetare sau supravegherea arheologilor care să confirme sau să infirme existența ruinelor.
- Limitele intervențiilor vor putea fi stabilite doar după finalizarea cercetărilor arheologice.

3.1.2. Protecția patrimoniului construit

Prin prezentul PUZ se formulează reglementările urbanistice care sprijină restructurarea și revitalizarea arealului reglementat, cuprins în zona de protecție a unui sit arheologic cu valoare națională – Cetatea Giurgiu și parțial inclus în zona centrală istorică a Municipiului Giurgiu. De asemenea măsurile propuse pentru zona reglementată trebuie să țină cont de existența unei zone cu un potențial arheologic reperat.

Reglementările urbanistice vizează un țesut format pe baza lucrărilor de sistematizare de la jumătatea sec. XIX, în partea de nord a canalului, care include o serie de monumente istorice - clădiri, monumente de for public și ansambluri urbanistice de importanță națională și locală.

Suma reglementărilor urbanistice implementate în cadrul arealului studiat contribuie la formarea unui țesut urban coerent, cu relații spațiale echilibrate, specific orașelor port sistematizate în sec. XIX și modificate în a doua jumătate a sec. XX prin dezvoltarea activităților portuare.

În acest scop se reglementează modul de construire pe parcele prin: stabilirea modului de amplasare a clădirilor pe parcele, reglementări privind modulul de ocupare a terenurilor, stabilirea indicilor și indicatorilor urbanistici, conformarea arhitecturală a clădirilor, reglementări privind zone non-edificandi; toate acestea având la bază o analiză multicriterială privind modul de construire din zona de studiu.

Realizarea de clădiri noi vor ține cont de caracterul urbanistic al zonei, astfel încât noile intervenții arhitecturale să se armonizeze cu fondul construit existent, prin volumetrie, elemente de limbaj arhitectural și materialele de construcție și finisajele alese.

Operațiunile de amenajare a spațiilor publice vor fi, acolo unde este cazul, subordonate principiilor de valorificare și protejare a elementelor de patrimoniu valoroase: clădiri monument istorice, monumente de for public, ansambluri urbane protejate, spații plantate protejate (Parcul Alei).

În ceea ce privește vestigiile arheologice – Cetatea Giurgiu și zidul tabiei – lucrările realizate în cadrul imobilului și în imediata vecinătate vor avea rolul de a proteja și pune în valoare patrimoniul arheologic. În acest sens, intervențiile din zonă vor avea în vedere valorificarea vizuală a cetății, creșterea accesibilității pietonale, posibilitatea implementării unor activități complementare culturale și recreative destinate

comunității locale și turiștilor, realizarea de amenajări care să readucă în prim plan memoria locului și structura zonei fortificate în perioada sa reprezentativă.

Prin *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, elaborat de CCPEC București SRL (șef proiect arh. Ștefan Bălici), 2016, sunt identificate 4 imobile propuse pentru clasare și înscrierea în LMI. Oportunitatea clasării acestor imobile ca monumente istorice se va stabili în baza unor documentații de specialitate ulterioare, la inițiativa proprietarilor și a DJC Giurgiu.

În cazul imobilelor monument istoric, înscrise în LMI, se va solicita avizul Ministerului Culturii, prin intermediul serviciilor sale descentralizate – DJC Giurgiu (acest serviciu va stabili procedura de urmat pentru obținerea avizului – consultarea CNMI, CZMI, CNA etc) pentru următoarele categorii de documentații:

- Eliberarea Autorizației de construire
 - autorizații de construire pentru intervenții de orice fel asupra construcțiilor monument istoric; intervențiile asupra monumentelor istorice din grupa valorică A se vor face cu avizul MC, după examinarea proiectului în CNMI;
 - autorizații de construire pentru lucrări de construcție de orice fel pe teritoriul ansamblurilor și siturilor monument istoric;
 - autorizații de construire pentru lucrări de construcții de orice fel în zona de protecție a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice. Intervențiile în zona de protecție a monumentelor istorice din grupa valorică A se vor face cu avizul MC, după examinarea proiectului în CNMI, cu excepția cazului în care aceste zone sunt reglementate printr-o documentație de urbanism avizată de MC (în acest caz, pentru emiterea autorizației de construire este suficient avizul DJC Giurgiu);
- Aprobarea documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ) ce cuprind monumente istorice sau zone de protecție a acestora. Dacă monumentul în cauză aparține grupei valorice A, documentația de urbanism va fi avizată în CNMI.

În ceea ce privește regimul reglementar al zonelor de protecție a monumentelor istorice și al zonei construite protejate Centru istoric (delimitată prin PUG Municipiul Giurgiu 2011), se stabilesc următoarele condiționări:

- orice autorizație de construire emisă pe teritoriul zonelor construite protejate sau al zonelor de protecție a monumentelor istorice va avea la bază avizul DJC Giurgiu sau MC, după caz;
- orice documentație de urbanism care vizează zone construite protejate sau zone de protecție a monumentelor istorice va avea la bază avizul DJC Giurgiu sau MC, după caz; regimul acestor documentații este cel stabilit în Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, la momentul inițierii documentației.

În jurul monumentului istoric înscris în LMI 2015, "Cheiul de piatră" (cod LMI GR-II-m-B-14846), se constituie o zonă de protecție cu o rază de 5,0m de la limita nordică a cheiului de piatră, în cadrul căreia este interzisă amplasarea de clădiri și construcții tehnice aferente transportului naval.

În cazul monumentului istoric înscris în LMI 2015, cod 263 / GR-II-m-A-14880, Fragment din zidul cetății turcești –Tabia, se propune completarea adresei înscrise în LMI din "Str. Dunării, în spatele loturilor", în "Str. Dunării, în spatele loturilor și în interiorul imobilului Cetății Giurgiu în spatele loturilor de pe frontul sudic al Str. Digului".

3.1.3. Zone grevate de servituți arheologice

Sunt stabilite o serie de prevederi speciale pentru perimetrul delimitat al sitului arheologic înscris în Lista Monumentelor Istorice, grupa valorică A: Cetatea Giurgiu, 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, 2016 și 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
- toate lucrările care urmează să afecteze solul, efectuate în baza proiectelor ulterioare de amenajare, 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.
- 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 împrejurimi, 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 (alei și platforme pietonale, amfiteatru neacoperit cu gradene amplasate pe panta taluzului), lucrările aferente cercetării arheologice, precum și intervențiile prilejuite de situații de urgență sau siguranță națională, în condițiile legilor speciale;
- 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.

Sunt stabilite o serie de prevederi speciale pentru perimetrul zonei cu potențial arheologic reperat, și pentru zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu (delimitate cf. *Studiul de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, elaborat de CCPEC București SRL, șef proiect arh. Ștefan Bălci, 2016):

- orice autorizație de construire va avea la bază avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale
- toate lucrările care urmează să afecteze solul, efectuate în baza proiectelor ulterioare de amenajare, 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;
- 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 ceea ce privește perimetrul sitului arheologic Cetatea Giurgiu și a posibilelor vestigii arheologice descoperite pe teritoriul PUZ în urma cercetărilor arheologice efectuate conform legislației în vigoare și prevederilor prezentului PUZ, se recomandă realizarea următoarelor acțiuni de protecție și valorificare:

- Realizarea de cercetări arheologice preventive în perimetrul imobilului aferent Cetății Giurgiu
- Realizarea cercetărilor arheologice numai pe baza unui Autorizații de săpătură emisă de Comisia Națională de Arheologie, de către arheologi specializați în perioada evului mediu, înscrși în Registrul arheologilor.
- Cartografierea săpăturii și a ruinelor descoperite;
- Publicarea obligatorie a rezultatelor constatate, sub formă de rapoarte, în Cronica cercetărilor arheologice din România;
- În funcție de rezultate, marcarea în pavaj a vestigiilor arheologice, acolo unde este posibil, sau utilizarea unor alte soluții de arhitectură care să marcheze vizual existența posibilelor ruine descoperite în urma cercetării arheologice
- Acolo unde este posibil, păstrarea vizibilă la exterior a vestigiilor arheologice descoperite.

3.2. Propuneri de dezvoltare spațială a zonei reglementate. Organizarea și dezvoltarea urbanistică a zonei reglementate

Propunerile de dezvoltare spațială a zonei reglementate, se materializează prin reglementări urbanistice care sprijină transformarea zonei într-un pol de interes la nivel municipal, o zona de care reunește activități variate, de interes pentru localnici și pentru turiști. Astfel se urmărește reintegrarea zonei reglementate în circuitul urban, crearea unui spațiu care să contribuie la creșterea valorii zonei adiacente Canalului Cama și Cetății Giurgiu.

3.2.1. Modul de construire pe parcele

Modul de dezvoltare a fondului construit din zona care face obiectul prezentului P.U.Z. este reprezentat în *Plansa 3.1. Reglementări urbanistice. Zonificare Funcțională*.

Prin prezenta documentație de urbanism sunt determinate aliniile parcelelor, retragerile față de limitele laterale și posterioare, regimul de înălțime admis în funcție de subzona funcțională, gradul de ocupare a parcelelor cu clădiri.

În cadrul zonei reglementate se are în vedere realizarea unor fronturi construite unitare în lungul principalelor circulații. Modul de amplasare de parcelă se subordonează direct tipurilor de activități desfășurate, astfel pentru activitățile de interes public se încurajează amplasarea clădirilor pe aliniament și crearea de legături vizuale și funcționale cu domeniul public.

În zona cu valoare istorică, amplasată la nord de canalele Cama și Sf. Gheorghe se propune realizarea unor fronturi stradale unitare, cu un regim de înălțime constant, specific parcellarului, care să permită păstrarea reperelor arhitecturale existente.

În zonele adiacente Canalului Cama construcțiile propuse sunt subordonate geometriei terenurilor, ținându-se cont de existența taluzurilor. Se recomandă realizarea de puncte de belvedere panoramice care să permită perceperea globală a zonelor de recreere adiacente canalului și a Cetății Giurgiu.

În zona adiacentă Canalului Sf. Gheorghe, fondul construit este subordonat activităților portuare desfășurate, fiind permisă amplasarea echipamentelor tehnice specifice transportului naval, echipamente care fac parte din silueta frontului la apă a Municipiului Giurgiu. Modul de dispunere a acestor echipamente și gabaritul lor trebuie să țină cont, de asemenea, și de vecinătatea zonei centrale și a zonelor cu valoare arhitecturală reperată.

În cadrul imobilelor care adăpostesc instituții aflate în subordinea Ministerului Afacerilor Interne, este necesară realizarea de operațiuni de restructurare a fondului construit și transformarea acestora în ansambluri de clădiri adecvate unor activități de importanță municipală, județeană, națională și transfrontalieră.

3.2.2. Creșterea calității locuirii

Prin prezentul P.U.Z. se propun, în zona reglementată, următoarele măsuri destinate sporirii gradului de confort al locuirii:

- Asigurarea unui grad mai mare de protecție a sănătății populației (creșterea standardului de igienă, controlul calității apei),
- Creșterea calității locuirii prin reglementarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă în raport cu limitele parcelelor, clădirile învecinate, clădirile aflate pe aceeași parcelă și definirea unor zone de protecție în raport cu activitățile desfășurate în vecinătate.
- O calitate sporită a zonelor vegetale existente: amenajarea acestora în funcție de destinația stabilită pentru fiecare areal (parcuri, spații verzi în lungul căilor de transport, spații destinate recreerii în lungul cursurilor de apă, baze de agrement), introducerea de noi specii vegetale, toaletarea vegetației existente, amenajarea de spații pietonale destinate socializării, recreerii și tranzitului,
- Îmbunătățirea calității solului și a apelor subterane și supraterane prin măsuri ce vizează modernizarea rețelelor edilitare de colectare a apelor pluviale.
- Prin intervențiile propuse la nivel de rețele tehnico-edilitare și la nivel de rețea de circulații, se urmărește reducerea nivelului emisiilor de oxizi de azot, pulberi în suspensie, oxid de carbon, și în special a nivelului de dioxid de sulf la schimbarea combustibilului solid și a celui lichid cu gaze naturale.

3.2.3. Îmbunătățirea imaginii urbane

Propunerile prezentei documentații de urbanism au în vedere modernizarea imaginii urbane a zonei reglementate în scopul creșterii atractivității zonei pentru investitori, turiști și comunitatea locală.

Reglementările urbanistice au în vedere valorificarea poziției zonei în cadrul municipiului: intersecția dintre zona centrală și zona adiacentă cursului de apă. Propunerile de intervenție au în vedere valorificarea principalelor elemente de potențial existente: situl arheologic aferent Cetății Giurgiu și Canalul Cama cu spațiul verde adiacent acestuia.

Măsurile de îmbunătățire a imaginii urbane au în vedere:

- Realizarea de lucrări pentru restaurare, protejare și valorificare a ruinei Cetății Giurgiu și transformarea sa într-un obiectiv care să joace un rol important în conformarea siluetei urbane a zonei din care aceasta face parte
- Realizarea de legături vizuale valoroase între Cetatea Giurgiu și zona învecinată – zona înaltă a taluzului, prin modul de amenajare a spațiilor plantate cu vegetație înaltă, zone de staționare și socializare, mobiler urban, zone de umbră ș.a.
- Amenajarea zonei verzi adiacente Canalului Cama cu vegetație, mobiler urban și construcții care să valorifice existența cursului de apă în cadrul teritoriului intravilan al municipiului și să permită integrarea acestei zone în circuitele pietonale ale comunității locale
- Crearea confortului urban și a individualității numeroaselor tipuri de spații publice: fâșii plantate aferente căilor de transport, spații verzi de recreere adiacente canalului, a zonelor destinate activităților sportive și de agrement.
- Crearea unor imagini unitare ale arterelor principale de circulații (Bd. 1907, Aleea Plantelor, Strada Digului, Str. Mircea cel Bătrân) prin reglementarea modului de conformare al clădirilor astfel încât acestea să se integreze cu fondul clădit existent și cu peisajul natural înconjurător.
- Valorificarea spațiilor publice libere și plantate și coordonarea acestora cu fondul construit astfel încât să ofere un front stradal susținut.
- Desființarea rețelei aeriene de termoficare din lungul str. Digului care în prezent reprezintă o barieră vizuală și fizică, îngreunând accesul către parcele și clădiri.

3.3. Zone și subzone funcționale / Bilanț teritorial

3.3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriul studiat va fi împărțit în zone și subzone funcționale, conform *PL. 3.1. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională* și va cuprinde următoarele zone funcționale: C, IS, M, GC, V, I, S.

În zona reglementată, delimitarea zonelor și subzonelor funcționale este următoarea:

L – ZONĂ DE LOCUIT

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

C – ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

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

C2 Subzonă de comerț și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică

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

M1 Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând comerț și servicii de interes general, activități de agrement și culturale

M2 Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând comerț și servicii de interes general, activități de agrement, activități productive nepoluante și depozitare aferente activităților portuare

M3 Subzonă mixtă cu unități industriale și de depozitare specifice activităților portuare și servicii de interes general

I – ZONĂ CU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE

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

În cazul adăpostului pentru animale comunitare, amplasat pe malul sudic al canalului Cama, în vecinătatea unității industriale Voestalpine, a fost definită o zonă de protecție sanitară, cu rază de 100m, în cadrul căreia, Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor, este condiționată de obținerea avizului Direcției de Sănătate Publică Giurgiu.

În jurul monumentului istoric înscris în LMI 2015, "Cheiul de piatră" (cod LMI GR-II-m-B-14846), se constituie o zonă de protecție cu o rază de 5,0m de la limita nordică a cheiului de piatră, în cadrul căreia este interzisă amplasarea de clădiri și construcții tehnice aferente transportului naval.

3.3.2. Bilanț teritorial propus

Bilanț teritorial propus aferent zonei reglementate prin prezentul P.U.Z. este următorul:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PENTRU ZONA REGLEMENTATĂ P.U.Z. "CETATEA GIURGIU, ANSAMBLU DE MONUMENTE", MUNICIPIUL GIURGIU		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - PROPUNERE	SUPRAFAȚA (ha)	PROCENT % din total zonă reglementată
LC - Subzonă de locuințe individuale și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică	4.8914	8.8%
C1 - Subzonă de comerț și servicii complementare zonelor de recreere, cu clădiri de înălțime mică	0.0517	0.3%
C2 - Subzonă de comerț și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică	0.5278	1.0%
IS - Zonă pentru instituții și servicii publice de interes general	1.1177	2.0%
S - Zonă cu destinație specială - instituții și servicii publice aglate în subordinea M.A.I., S.R.I. SAU M.A.P.N.	5.5313	10.0%
M1 - Subzonă cu funcțiuni mixte: comerț și servicii de interes general, activități de agrement și culturale	1.5500	4.0%
M2 - Subzonă cu funcțiuni mixte: comerț și servicii de interes general, activități de agrement, productive nepoluante și de depozitare aferente activităților portuare	0.4546	0.8%
M3 - Subzonă mixtă cu unități industriale și de depozitare specifice activităților portuare și servicii de interes general	1.3947	2.5%
I - Zonă cu unități industriale și de depozitare	4.0000	7.2%
GC - Zonă de gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară	0.5225	0.9%
V1 - Spații verzi de tip parc	2.9496	4.4%
V2 - Spații verzi pentru terenuri de sport în aer liber și baze de agrement	0.4383	0.8%
V3 - Spații verzi de protecție față de infrastructurile de transport	0.7936	1.4%
V4 - Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor	12.4577	22.5%
V5 - Spații verzi aferente siturilor arheologice	3.8256	6.7%
V6 - Zone de agrement și recreere	1.6434	3.0%
Căi ferate	0.7452	1.3%
Parcări publice la sol	0.5147	0.6%
Circulații carosabile și pietonale	6.3753	11.5%
Ape (situate în extravilan)	6.5945	11.9%
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ AFERENTĂ P.U.Z.	55.3587	101.8%

3.4. Dezvoltarea activităților economice, a dotărilor și serviciilor publice

3.4.1. Dezvoltarea activităților economice

Pe baza analizei activităților economice desfășurate în zona de studiu, se recomandă următoarele:

- Asigurarea condițiilor optime pentru desfășurarea activităților economice, în imobile destinate integral acestor activități sau integrate activității de locuire. Reglementări urbanistice care să permită amplasarea, a unor activități comerciale și servicii de mici dimensiuni cu deservire locală, destinate aprovizionării cotidiene a locuitorilor.
- Posibilitatea amplasării, în lungul Bd. 1907 (front nordic), Str. Digului (front nordic), Aleea Plantelor (front nordic), Str. Parcului a unor activități de tip central, comerț și servicii de interes general, reprezentative la nivel local și municipal, din sectorul terțiar și cuaternar, care să atragă un număr mare de utilizatori și care să se afle în coordonare cu activitățile desfășurate în lungul Bd. Mircea cel Bătrân și cu cele recreative aferente Cetății Giurgiu și Canalului Cama.
- Organizarea unor zone funcționale în lungul canalului Sf. Gheorghe care să permită amplasarea de activități comerciale și servicii de interes general, în legătură directă cu activitățile desfășurate în zonele învecinate descrise anterior, dar și a unor activități industriale nepoluante, de depozitare și comerciale specifice activităților portuare care să valorice legătura subzonei cu zona portuară principală a municipiului.
- Reglementarea urbanistică a frontului sudic al Str. Voestalpine în vederea păstrării activităților industriale existente și armonizarea acestora, prin măsuri de protecție cu activitățile de recreere desfășurate adiacent.
- Reglementarea urbanistică a terenului de pe malul sudic al Canalului Cama, aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu pentru a permite amplasarea unei game variate de activități: comerț și servicii de interes general, independente sau subordonate activităților de agrement și recreere amplasate în vecintate (în lungul Canalului Cama și în zona Lacului Veriga).

3.4.2. Dezvoltarea dotărilor și serviciilor publice

Pentru aprecierea necesarului de dotări se va lua în calcul oportunitatea creșterii nivelului de confort urban, care se realizează atât prin creșterea confortului în cadrul locuinței, cât și prin creșterea confortului, în ansamblu, a gradului și modului de deservire și echipare din complexul de locuit. Această creștere constă, pe de-o parte, în sporirea ariei locuibile pentru fiecare persoană și, pe de altă parte, în scăderea numărului de locuitori care vor fi deserviți în dotările social-culturale realizate inițial (mai ales în ceea ce privește spațiul aferent fiecărui elev într-o școală/grădiniță, numărul de medici la 1000/loc., nr. paturi în spitale, suprafața spațiilor de joacă pentru copii etc.) și, în același timp, prin modernizarea dotărilor existente și implementarea unor noi dotări social-culturale, al căror profil să satisfacă cerințele locuitorilor.

Calculul necesarului de dotări este important pentru estimarea dotărilor care sunt în sarcina administrației publice. Dotările generale de tip comerț, servicii conexe locuirii, alimentație publică se reglează prin economia de piață pe baza cererii și ofertei. Din aceste motive oferta de servicii comerciale este foarte dinamică, cu schimbări rapide de la un an la altul.

În scopul diversificării dotărilor publice, propunerile acordă o importanță deosebită următorului aspect:

- Diversificarea activităților economice destinate aprovizionării cotidiene a populației
- Dezvoltarea activităților de învățământ prin reglementarea urbanistică a zonei care permite dezvoltarea unor creșe și grădinițe private în arealul studiat, în zona funcțională **LC** - Subzonă de locuințe individuale și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică.
- Dezvoltarea activităților de sănătate prin reglementarea urbanistică a zonei care permite dezvoltarea unor clinici și cabinete medicale în arealul studiat, în zona funcțională **LC** - Subzonă de locuințe individuale și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică.
- Dezvoltarea și diversificarea activităților culturale prin aplicarea unor reglementări urbanistice care să facă posibilă extinderea activităților culturale existente (Muzeul Județean Teohari Antonescu, Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale) și introducerea unor noi activități culturale: centre de informare, pavilioane expoziționale, centre culturale de interes municipal sau aflate în legătură directă cu situl arheologic Cetatea Giurgiu. Se dorește introducerea unor activități culturale care să valorifice importanța istorică a Cetății și care să permită o cât mai bună informare a publicului în ceea ce privește istoria zonei și rolul avut de cetate în evoluția municipiului.
- Dezvoltarea și diversificarea activităților recreative prin aplicarea unor reglementări urbanistice care să facă posibilă extinderea activităților de agrement, de loisir și recreative (Parcul Alei, zona plantată

amenajată adiacent Cetății Giurgiu, zona de agrement din lungul Canalului Cama, baza de agrement propusă adiacent Parcului Alei). Se urmărește transformarea acestora în puncte de interes la nivel municipal și județean și crearea unui pol de agrement în lungul Canalului Cama care să contribuie la revitalizarea zonei.

- Dezvoltarea și diversificarea activităților administrative din arealul reglementat, în legătură directă cu zona centrală și cu polul de activități cu caracter special format în incinta fostei baze militare (activități aflate în subordinea MAI, de importanță locală, județeană și transfrontalieră).

Buna funcționare a zonei studiate este condiționată de modul de rezolvare și de desfășurare a relațiilor funcționale formate între activitățile desfășurate în acest areal. Asigurarea relațiilor funcționale este condiționată de o bună organizare prin folosirea cât mai eficientă a teritoriului destinat activităților de interes general, locuirii, activităților cu caracter special, a activităților din sectorul secundar și întregii rețele de dotări socio-culturale, de amenajări de folosință generală, a spațiilor plantate adiacente acestor activități și de echipări tehnico-edilitare.

Principalele măsuri de îmbunătățire a dotărilor publice existente constau în:

- Accesarea de fonduri europene pentru modernizarea clădirilor și asigurarea resurselor necesare (umane și materiale) pentru îndeplinirea misiunilor instituțiilor: învățământ, sănătate, cultură, culte, administrație publică.
- Amenajarea spațiului public aferent principalelor căi de transport și a spațiilor plantate cu acces nelimitat (parcuri, spații plantate în lungul căilor de transport și în lungul Canalului Cama);
- Organizarea eficientă și judicioasă a locurilor de parcare publice;
- O mai bună accesibilitate a Parcului Alei prin realizarea de accese pietonale aferente Aleii Plantelor și Str. Mircea cel Bătrân
- Redefinirea și organizarea spațiilor publice: spațiile cu vegetație spontană din lungul Canalului Cama și din incinta imobilului Cetății Giurgiu, spațiile verzi neamenajate din lungul căii ferate industriale
- Amenajarea accesului pietonal și corasabil în incinta Schitului Sf. Nicolae
- Amenajarea accesului pietonal și corasabil în incinta instituțiilor aflate în subordinea M.A.I.
- Amenajarea accesului pietonal și corasabil a Centrului Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale
- Amenajarea unui traseu pietonal marcat care să facă legătura între Bd. Mircea cel Bătrân, Parcul Alei, Podul Bizet și spațiul verde adiacent sitului arheologic Ceatea Giurgiu
- Reglementarea urbanistică (amplasare) și arhitecturală (estetica fațadelor, dimesiuni, culori) a construcțiilor amplasate în cadrul spațiilor plantate

3.5. Calitatea spațiului public - spații plantate

Recomandările generale sunt stabilite în baza observațiilor generale a elementelor ce contribuie la asigurarea unei bune calități a spațiului public și a imaginii urbane adecvate. Acestea vor face referire la gestionarea, întreținerea și completarea spațiilor verzi, dotările corespunzătoare spațiului public în funcție de necesitățile rezidenților, desființarea construcțiilor parazitare, îmbunătățirea fluxurilor de circulație pietonală.

Vegetația este un element esențial al peisajului, atât în mediul natural cât și în cel urban. În cadrul mediului urban, aceasta crează ambianțe diverse și dinamice pe parcursul întregului an, acompaniind elementele arhitecturale, participând astfel la conturarea peisajului urban și dând naștere la identități locale.

Conceperea viitoarelor amenajări, dar și acțiunile de reabilitare a spațiilor plantate existente, trebuie să aibă ca bază următoarele principii majore: dinamica peisajului, diversitatea vegetației și ambianțelor, permanența peisajului, durabilitatea, dimensiunea economică.

3.5.1. Propuneri generale privind spațiul public - spațiile plantate

1. Punerea în valoare a spațiilor publice: modernizarea imaginii zonei reglementate utilizând multitudinea de categorii de spații verzi existente în arealul studiat.

Amenajările vor fi elaborate să asigure în primul rând un confort urban sporit și să permită accesul egal și echitabil pentru toate categoriile de utilizatori (incluzând persoanele cu dizabilități, persoane cu cărucioare de copii, femei gravide, copii etc.). Traseele vor fi reabilitate/reorganizate în concordanță cu nevoile identificate, asigurând o circulație pietonală coerentă în cadrul zonelor funcționale și a unor legături pietonale peste calea ferată, realizate în conformitate cu normele tehnice în vigoare. Noile amenajări ale spațiilor publice plantate vor rezolva nevoile actuale ale locuitorilor de desfășurare a activităților recreative și de socializare în aer liber și vor face posibilă atragerea de noi utilizatori prin caracterul diversificat al activităților culturale și sportive propuse.

Pentru atingerea acestor obiective și creșterea calității spațiului public se vor lua în considerare elementele importante ale acestuia cu care utilizatorii interacționează permanent: pavajul, mobilierul și iluminatul public.

Mobilierul urban ce va însoți aceste amenajări va ține seama de confortul pietonilor prin amplasarea obiectelor de mobilier în relație cu aliniamentele capabile să genereze zone umbrite generoase, prin poziționarea acestora în raport cu elementele care oferă protecție (fizică/vizuală) față de traficul auto.

Se va evita folosirea unei familii de obiecte de mobilier care ar induce în final monotonie, dar se va avea în vedere folosirea de materiale, texturi, culori și detalii care să confere identitate fiecărei zone funcționale în raport cu tipul de activități desfășurate și cu categoriile de utilizatori frecvenți.

Numărul și tipul elementelor de mobilier urban (dispozitiv de ședere, coș de gunoi etc.) vor fi adaptate de nevoile constatate in-situ. Pentru evidențierea zonelor cu o valoare deosebită, se va avea în vedere realizarea unui mobilier dedicat, care să contribuie la crearea identității acestor spații.

În ceea ce privește **iluminatul public**, se va avea în vedere realizarea unor sisteme adaptate fiecărui tip de spațiu. Astfel, pe traseele de circulație rezidențială, iluminatul public va avea rolul de a oferi siguranță în utilizare pe timp de seară/noapte. În cazul spațiilor plantate cu diferite funcțiuni (loc de joacă, spații de socializare, agrement/sport) sistemul de iluminat va ține cont de tiparele de utilizare locale.

Numărul și tipul echipamentelor care compun sistemul de iluminat vor fi calibrate în funcție de nevoile constatate in-situ. Sistemele de iluminat vor fi integrate într-un plan de management care să ia în considerare atât necesitățile de utilizare în funcție de anotimp (pentru reducerea consumului de resurse), cât și reducerea impactului asupra elementelor vegetale adiacente (de exemplu prin întreruperea iluminatului după anumite ore pentru a permite repausul efectivului vegetal).

Pe întreg teritoriul, **pavajele** vor fi realizate astfel încât să fie în concordanță cu tipul de utilizare a spațiilor și să asigure confortul deplasărilor.

În incinta imobilului Cetății Giurgiu, tipul de pavaj ales în cadrul proiectelor de amenajare realizate ulterior, va ține cont de proximitatea vestigiului arheologic. Astfel, textura, culoarea și finisajul pavajului vor fi alese astfel încât să se armonizeze cu situl arheologic, nefiind permisă utilizarea unor culori și texturi aflate în directă disonanță.

2. Creșterea calității micro-climatului prin punerea în valoare a spațiilor plantate

Diversitatea spațiilor verzi existente în arealul studiat și presupune un tip de abordare specific fiecărui spațiu în parte:

- Amenajarea spațiilor verzi de tip parc: spații plantate, locuri de joacă, spații de socializare, spații destinate activităților recreative;
- Amenajarea unor spații verzi pentru terenuri în aer liber și baze de agrement: baze sportive, terenuri de sport în aer liber prevăzute cu un cadru vegetal special amenajat, gradene acoperite, spații tehnice (grupuri sanitare, vestiare), împrejurimi adecvate;
- Amenajarea unor spații plantate în lungul căilor de transport: plantații cu rol estetic (care să crească atractivitatea acestora), și de ameliorare a climatului și calității aerului (inclusiv reducerea poluării și a zgomotului), plantații cu rol de protecție a infrastructurii de transport (circulații carosabile și căi ferate industriale) trotuare, mobilier urban pentru odihnă;
- Amenajarea spațiilor verzi de agrement situate în vecinătatea Canalului Cama: plantarea vegetației adecvate în lungul Canalului Cama cu rol de protecție și rol estetic; plantarea vegetației specifice activităților de recreere și agrement cu un important rol estetic; plantarea de vegetație cu rol de stabilizare a taluzului.
- Amenajarea spațiului plantat aferent Cetății Giurgiu, cu vegetație perimetrală, cu rol de protecție, spații plantate cu rol estetic, locuri de ședere, platforme pietonale destinate desfășurării de activități culturale în aer liber, iluminat arhitectural; toate aceste intervenții fiind subordonate sitului arheologic.

Compoziția vegetală va fi adaptată în funcție de particularitățile spațiului ce trebuie amenajat (tip de sol, însoțire etc.). Arbuștii vor fi plantați doar ocazional (de exemplu acolo unde este necesară accentuarea sau ascunderea anumitor elemente) pentru a permite generarea unor spații cu un bun control vizual, care să confere siguranță în utilizare.

La nivel erbaceu, pentru acoperirea solurilor, se va prefera utilizarea de amestecuri capabile să preia presiunea proceselor transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiste). Acestea se vor folosi cu precădere în zonele care nu fac obiectul unei utilizări intense. Pentru spațiile înierbate întrebuițate în mod curent, se vor utiliza amestecuri adaptate, cu o înălțime redusă a plantelor componente și o rezistență sporită la călcare. Se va evita realizarea de suprafețe gazonate, care sunt mari consumatoare de resurse (apă, resurse financiare aferente achiziționării de îngrășăminte, etc.) și se numără printre cei mai mari poluatori din spațiul urban (poluare cauzată de erbicidele utilizate în îngrijirea acestor suprafețe).

Toate aceste amenajări vor face obiectul unor proiecte dedicate, realizate sub îndrumarea unor specialiști în domeniu bazându-se și pe cerințele / nevoile evidențiate de comunitatea locală.

3. Crearea unor amenajări reper în cadrul zonei studiate

Pentru realizarea unor zone cu o valoare deosebită (zone reper), se va avea în vedere individualizarea acestora prin utilizarea unor specii (arbori și arbuști) cu o valoare estetică deosebită, capabile să genereze spații-simbol prin diferite calități, cum ar fi: perioada și modul de înflorire, mirosul/culoarea florilor, textura frunzișului, coloritul frunzișului de toamnă etc.

4. Refacerea sistemului de trasee pietonale

- Amenajarea unui sistem de circulații pietonale care să asigure deplasarea cursivă a pietonilor, în paralel cu circulația carosabilă sau individual, în zonele de locuit și accesul către serviciile de interes public;
- Asigurarea facilităților pentru persoanele cu dizabilități în zonele de circulație, acces în spații publice și în incinta unor activități de interes general.

3.5.2. Propuneri specifice privind amenajarea spațiilor verzi

3.5.2.1. Spații verzi de tip parc (V1)

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 va 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: accesele 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
- Este permisă realizarea de circulații pietonale, ocazional carorabile care să permită accesul auto de aprovizionare pentru unitatea de alimentație publică amplasată în parc
- Îndepărtarea împrejurimilor perimetrului 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 împrejurimilor 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: accesele pietonale trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

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

3.5.2.2. Spații verzi pentru terenuri de sport în aer liber și baze de agrement (V2)

Această subzonă conține un amplasament bine delimitat și este destinată amenajărilor sportive în aer liber de tip nautic, aferente Canalului Cama și în partea de est a Parcului Alei, amenajarea unui patinoar închis. 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 (umbră, 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.).

3.5.2.3. Spații verzi de protecție față de infrastructurile de transport (V3)

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 umbră, 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 împrejurimilor 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).

3.5.2.4. Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor (V4a) și Spații verzi de agrement situate în vecinătatea canalelor, în zone cu potențial arheologic reperat (V4b)

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 cu material vegetal 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 pedio-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 gestionare a apelor 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.

3.4.2.5. Spații verzi aferente siturilor arheologice (V5)

În cadrul acestei subzone amenajarea spațiilor libere și a celor platate va avea drept scop valorificarea și protejarea vestigiilor arheologice: Cetatea Giurgiu și Zidul Tabiei.

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

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

Sistemul de alei secundare va fi menit să marcheze 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 umbră 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 încurajează utilizarea spațiului pe intervale mai lungi de timp.

Se va avea în vedere amenajarea, în partea de nord-est, a unui amfiteatru cu gradene care să preia înclinația terenului, pentru desfășurarea unor activități culturale și recreative.

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 urbane – 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 **pietonale**, 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 (umbră, 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 pajiște), 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: accesul pietonal 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.

3.4.2.6. Spații verzi de agrement și recreere (V6)

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 (umbră, 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 de zonele plantate - acolo unde este cazul - prin intermediul unor elemente prefabricate destinate limitării accesului auto pe spațiul verde.

3.6. Circulații carosabile și pietonale

Rețeaua de circulații carosabile și pietonale propuse se regăsește în cadrul Planșei 3.2. *Reglementări urbanistice – Organizarea circulațiilor* și urmărește menținerea tramei stradale existente, conectată la arterele majore de circulații ale municipiului, care să asigure o bună servire a tuturor parcelor, modernizarea acestora pe anumite segmente și dezvoltarea rețelei de circulații pietonale în corelare cu activitățile culturale, de agrement și recreative propuse, aferente Cetății Giurgiu și în vecinătatea Canalului Cama.

Profilele transversale propuse se regăsesc în cadrul planșei Planșei 3.2. *Reglementări urbanistice – Organizarea circulațiilor* și au în vedere menținerea tramei stradale existente și reglementarea unor artere care să integreze într-un mod coerent circulația carosabilă și cea pietonale, în corelare cu linia de cale ferată existentă.

Propunerile de dezvoltare a rețelei de circulații vizează:

- Reabilitarea și modernizarea sistemului de circulație carosabilă existent pentru a crește gradul de accesibilitate al tuturor imobilelor;
- Reglementarea circulației pietonale și a legăturilor pietonale, acolo unde este cazul;
- Asigurarea unei accesibilități sporite a instituțiilor publice;
- Asigurarea unor traversări auto și pietonale ale căii ferate industriale, amenajate în conformitate cu normele tehnice în vigoare;
- Amenajarea de parcaje publice pentru a deservi instituțiile publice și activitățile de interes general.
- Valorificarea Podului Bizetz și transformarea acestuia în pod pietonal;
- Realizarea unor legături pietonale între principalele centre de interes din cadrul zonei studiate: Parcul Alei, Zona plantată aferentă sitului arheologic și zona de recreere din lungul Canalului Cama;
- Asigurarea unor legături pietonale între zonele cu activități comerciale, servicii, instituții publice și zonele verzi amenajate în jurul Cetății Giurgiu și în lungul Canalului Cama;
- Valorificarea prezenței Cetății Giurgiu și includerea acestora în cadrul unui traseu pietonal prin amenajarea unor circulații pietonale de cornisă care să asigure o vizibilitate sporită către Cetatea Giurgiu;
- Valorificare prezentei cursului de apă în cadrul teritoriului analizat prin amenajarea unor circulații pietonale în lungul Canalului Cama, integrate în cadrul zonelor de agrement și recreere.

Zona reglementată prin prezentul P.U.Z. este reprezentată în planșele documentației anexate și a fost delimitată astfel încât să se poată ilustra modul de acces și legătura cu zona situată în imediata vecinătate.

3.6.1. Circulații carosabile

Din analiza efectuată în cadrul studiului de circulație aferent prezentului P.U.Z. a rezultat faptul că rețeaua de circulații carosabile din interiorul zonei reglementate necesită o serie de intervenții referitoare la reconfigurarea profilului stradal pentru Strada Voest Alpine pentru a putea asigura accesul locuitorilor și al vehiculelor cu gabarit extins către funcțiunile existente și cele propuse pentru dezvoltare pe malul sudic al Canalului Cama și în vecinătatea unității industriale.

Prin prezenta documentație de urbanism se propune amenajarea parării la sol aflate în vecinătatea Schitului Sf. Nicolae și a Inspectoratului de Poliție al Județului Giurgiu. De asemenea, se propune amenajarea unei parări la sol, adiacent Aleii Plantelor, la limita de est a zonei reglementate. În vederea unei cât mai bune serviri a zonei de agrement adiacentă Canalului Cama, se propune amenajarea de parări adiacente Str. Digului.

Pe terenul aflat în domeniul privat al Municipiului Giurgiu, aflat la sud de Str. Voest Alpine, se propune realizarea unei zone de parcare – centru park and ride – care va deservi zona de agrement adiacentă Canalului Cama precum și zona de agrement și recreere care se va amenaja în adiacent Lacului Veriga.

Propuneri de dezvoltare urbanistică incluse în prezentul PUZ au în vedere asigurarea unui sistem de circulații carosabile care să asigure accesibilitatea tuturor parcelor și acolo unde este cazul, accesul vehiculelor cu gabarit extins.

Se recomandă de asemenea modernizarea rețelei stradale, cu refacerea atât a suprafețelor carosabile, cât și a trotuarelor și accesibilizarea acestora cu rampe pentru cărucioare.

În cazul circulațiilor auto care intersectează linia de cale ferată industrială se propune amenajarea unei treceri la nivel cu calea ferată, semnalizată. De asemenea, se propune amenajarea adecvată a unor accese auto peste calea ferată, semnalizate, către imobilele adiacente liniei de cale ferată.

Se propune reconfigurarea intersecției dintre Str. Parcului și Str. General Berthelot, în zona monumentului de for public prin amejarea unei circulații pietonale și a unei zone verzi platante în jurul monumentului.

În perspectiva dezvoltării zonei, se este posibilă creșterea frecvenței de circulație a mijloacelor de transport în comun și amenajarea unor stații de transport public adecvate pe Bulevardul 1907, în conformitate cu prevederile Planului de Mobilitate Urbană, 2015, în vederea asigurării unui acces sporit către activitățile de interes pentru comunitatea locală, propuse în cadrul prezentei documentații de urbanism.

Se propune continuarea pistei de biciclete existentă pe Str. Mircea Cel Bătrân, pe Bd. 1907, Sos. Portului pentru a face legătura cu zona portuară și viitoarele zone de agrement adiacente Dunării, în conformitate cu prevederile Planului de Mobilitate Urbană, 2015. De asemenea se propune configurarea circulațiilor pietonale de cornișă amplasate pe ambele maluri ale Canalului Cama astfel încât să permită circulația bicicletelor.

3.6.2. Circulații pietonale

La nivel de circulații pietonale se urmărește crearea unui sistem coerent de circulații pietonale care să asigure legătura cu vecinătățile și care să dubleze rețeaua de circulații carosabile, separate prin diferențe de nivel și pavaj de circulațiile carosabile.

La nivelul zonei reglementate sunt propuse o serie de trasee pietonale menite să valorifice existența spațiilor verzi amenajate și care să asigure un flux pietonal coerent între diferitele zone de interes destinate activităților culturale, recreative și de agrement.

Principalele propuneri referitoare la circulațiile carosabile sunt următoarele:

- Realizarea unor circulații pietonale perimetrale, de cornișă în incinta imobilului Cetății Giurgiu care să asigure o bună vizibilitate asupra vestigiilor arheologice și a amenajărilor recreative propuse în jurul Cetății Giurgiu. Aceste circulații se vor conecta la rețeaua de alei pietonale propusă în lungul Canalului Cama, în zonele de agrement.
- În incinta imobilului sitului arheologic Cetatea Giurgiu, se propune amenajarea sistemului de circulații pietonale (alei, platforme, gradene) va avea în vedere crearea unor axe compoziționale, care amintesc de construcții și elemente naturale reprezentative pentru istoria Cetății, dar dispărute în urma lucrărilor de sistematizare a țesutului urban și a Canalului Cama: perimetrul istoric al Cetății Giurgiu, fortificațiile rusești și otomane desființate în sec. XIX.
- Realizarea, în conformitate cu prevederile PUZ – Canal Cama și a Proiectului Tehnic Amenajare Canal Cama II, a unor circulații pietonale: trasee principale care urmăresc cornișa terenului și malul Canalului Cama și circulații secundare care fac legătura între aleile principale, asigurând în același timp accesul direct către malul canalului.
Acest sistem de circulații pietonale este menit să asigure o bună accesibilitate către activitățile de agrement propuse în lungul Canalului Cama, să asigure o bună vizibilitate asupra Cetății Giurgiu și să valorifice vizual existența unor oglinzi de apă în interiorul municipiului.
- Amenajarea unor legături și accese pietonale și treceri pietonale peste calea ferată, realizate cf. normelor tehnice în vigoare, între Str. Digului, Str. I.L. Caragiale, Str. Nicolae Iorga și zona de recreere amenajată în lungul Canalului Cama.
- Transformarea podului Bizetz în pod pietonal și includerea acestuia într-un circuit pietonal, în legătură directă cu situl Cetății Giurgiu și Parcul Alei; astfel se asigură o mai bună vizibilitate asupra activităților desfășurate în lungul Canalului și este reintrodus în circuitul urban, un element reper al municipiului
- Amenajarea adecvată a circulației pietonale care leagă str. Parcului și Aleea Plantelor, asigurând accesul către baza de agrement propusă adiacent Parcului Alei;
- Se propune amenajarea unor circulații pietonale în cadrul Parcului Alei care să fie utilizate drept circulații ocazional carosabile și care să asigure accesul masinilor de aprovizionare către baza de agrement și restaurantul din parc.
- Asigurarea unor legături pietonale între baza sportivă și Parcul Alei astfel încât cele două subzone funcționale să poată fi integrate într-un circuit de utilizare unitar.
- Asigurarea unor noi accese către Parcul Alei, de pe Aleea Plantelor și Str. Mircea cel Bătrân pentru a asigura o mai bună deschidere a parcului către comunitatea locală și pentru a face posibilă o mai bună conectare a parcului cu spațiile plantate adiacente și cu activitățile culturale propuse.
- Amenajarea unui traseu pietonal care leagă Str. Mircea cel Bătrân, Parcul Alei și spațiul verde aferent Cetății Giurgiu.
- Amenajarea pietonală a intersecției dintre Str. Parcului și Str. General Berthelot și punerea în valoare a monumentului de for public.

- Realizarea unor legături pietonale între zonele verzi amenajate în lungul Canalului Cama și baza de agrement propusă la intersecția Str. Vestalpine și Șos. Portului.
- Asigurarea unor circulații pietonale în lungul str. Voestalpine care să asigure accesul către zona de agrement adiacentă Canalului Cama și către activitățile industriale și comerciale desfășurate în lungul frontului sudic.

3.7. Statutul juridic și circulația terenurilor

În cadrul arealului reglementat se propune, în cea mai mare parte, menținerea structurii proprietăților.

După tipurile de proprietate, se propune, pentru teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. următoarea situație:

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ÎN CADRUL ZONEI REGLEMENTATE AFERENTE P.U.Z. - PROPUNERE			
		Ha	%
PROPRIETATE PUBLICĂ		40.6238	73.4%
1	Terenuri în domeniul public al Statului român	5.6863	10.3%
2	Terenuri în domeniul public al Județului Giurgiu	0.4126	0.7%
3	Terenuri propuse pentru trecere în domeniul public al Județului Giurgiu	0.0045	0.0%
4	Terenuri în domeniul public al Municipiului Giurgiu	34.5249	62.4%
5	Terenuri propuse pentru trecere în domeniul public al Municipiului Giurgiu	1.7793	3.2%
PROPRIETATE PRIVATĂ		14.7349	26.6%
6	Terenuri proprietate privată a Statului român	0.0673	0.1%
7	Terenuri proprietate privată a Municipiului Giurgiu	2.1557	3.9%
8	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	12.5119	22.6%
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATĂ AFERENTĂ P.U.Z.		55.3587	100%

Tabel 11. Tipuri de proprietate asupra terenurilor

3.8. Dezvoltarea echipării edilitare

3.8.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor menajere și pluviale

Reglementările privind rețelele de alimentare cu apă și canalizare apă uzată din zona de studiu privesc extinderea lor pe toată trasa stradală. În acest sens, se propun extinderile rețelelor conform PUZ elaborate anterior, aprobate și aflate în vigoare: PUZ – Zona Canal Cama (2017), PUZ Aleea Plantelor – Drumul de Centură – Canal Sf. Gheorghe, Municipiul Giurgiu (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 (2016).

Aceste documentații propun extinderea rețelelor pe străzile Parcului, Mareșal Foch, G-ral Berthelot, George Coșbuc și prelungirea rețelelor pe Aleea Plantelor.

În cadrul prezentului PUZ se au în vedere prevederile Studiului 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.

Pentru asigurarea utilităților la Cetatea Giurgiului se propune bransarea la rețeaua de apă existentă pe Șos. Portului prin intermediul unui cămin de bransament situat la limita terenului, în zona platformei de acces. Acest cămin va asigura legătura cu căminul tehnic pentru irigații printr-o conductă din PEHD, Dn=50mm. Irigarea suprafeței verzi din interiorul Cetății se va face printr-un sistem automat de irigații cu aspersoare și conducte montate subteran. Funcționarea instalației de irigații, la presiunea și debitul oferite de bransament, se face prin împărțirea suprafeței de irigații în zone, care vor fi irigate succesiv. Sistemul de irigații va fi dotat cu senzori de umiditate în sol, pentru a nu porni instalația în decât în perioadele cu umiditate insuficientă.

Pentru protecția instalației împotriva înghețului se prevăd vane de golire care evacuează apa din instalație la o presiune prestabilită. Vanele vor fi montate subteran, în punctul cel mai de jos al sistemului, înconjurat de nisip grosier.

Canalizarea apei în Cetate va fi destinată rețelei de colectare a apelor meteorice. În acest scop vor fi realizate rigole de colectare, cu grătare metalice pentru trafic pietonal. Descărcarea rigolelor se va face prin conducte PVC, cu Dn=110mm într-un cămin de colectare. Din acest cămin apa meteorică va fi evacuată în rețeaua de canalizare existentă pe Șos. Portului, printr-o conductă din PVC, cu Dn=160mm. Conductele de canalizare vor fi montate sub adâncimea de îngheț (90cm sub cota terenului) și vor avea asigurată panta de normală pentru asigurarea vitezei de autocurățire.

3.7.2. Alimentarea cu energie electrică

Obiectivul propus spre amenajare prin prezentul PUZ va fi alimentat cu energie electrică prin realizarea unui bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă.

Legătura electrică între racordul stradal și tabloul electric general se va realiza în tub de protecție din PVC, în montaj îngropat cu protecție la scurtcircuit și suprasarcină. Tabloul electric general va fi amplasat într-un cofret metalic.

În cadrul prezentului PUZ se au în vedere prevederile Studiului 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.

Întrucât în zona cetății sunt propuse realizarea de alei, gradene și platformă de acces, se propune atât realizarea unui iluminat ambiental – funcțional cât și un iluminat arhitectural pentru alei, gradene și platforma de acces.

În interiorul obiectivului, cablurile de alimentare cu energie electrică propuse vor fi montate tot îngropat în tub de protecție.

Pentru iluminatul arhitectural pentru alei și platforma de acces se poate adopta varianta corpurilor de iluminat cu lămpi LED, având tensiunea de alimentare de 230V. Se propune dotarea corpurilor de iluminat cu detector de mișcare, astfel încât iluminarea să crească la intensitate maximă atunci când aleile sunt circulate.

Iluminatul arhitectural pentru gradene se va realiza cu bandă Led având tensiunea de alimentare de 12V.

Iluminatul cetății va fi realizat cu proiectoare pentru iluminat arhitectural amplasate pe conturul zonei cetății. Se vor utiliza corpuri de iluminat care să asigure un consum minim de energie electrică.

Distribuția energiei electrice în incinta obiectivului se va realiza prin cabluri cu secțiunile și specificațiile adecvate consumatorilor pe care îi deservesc. Valoarea exactă a puterii aparente necesare va fi calculată în fazele ulterioare de proiectare de către firmele abilitate în funcție de mobilarea finală a amplasamentului, de consumatorii ce vor apărea, de coeficienții de simultaneitate utilizați și de reglementările normative existente la data respectivă.

Soluția de racordare și amplasarea definitivă a noilor instalații din cadrul zonei studiate (rețea electrică, sisteme de iluminat) vor fi stabilite de către furnizorul de energie electrică E-Distribuție sau proiectanți de specialitate atestați în condițiile legii, conform echipării ulterioare a obiectivului prevăzut în actualul PUZ și cu respectarea normelor în vigoare.

În vederea asigurării protecției și funcționării normale a rețelelor electrice de distribuție, cât și a evitării punerii în pericol a persoanelor, a bunurilor și a mediului, se va respecta "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, Revizia I, text actualizat", aprobată prin Ordinul nr.4/2007 al ANRE, publicat în MO al României, partea I, nr.259/18.04.2007, și modificată prin Ordinul 49/2007 al ANRE, publicat în MO al României, partea I, nr.865/18.12.2007, prin care sunt prevăzute zone de protecție și de siguranță.

Se vor respecta prevederile legislației în vigoare privind energia electrică și obligativitatea obținerii avizelor de amplasament de la operatorul rețelei electrice de distribuție de pe teritoriul administrativ al municipiului Giurgiu, prevăzute de lege.

În proiectarea și executarea instalațiilor, echipamentelor electrice și anexelor acestora, se vor respecta și următoarele standarde și prescripții în vigoare:

- I7 /2011 - Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor
- PE 132/2003 - Normativ pentru proiectarea rețelelor de distribuție publică;
- PE 106/2003 - Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 155/92 - Normativ pentru proiectarea și executarea bransamentelor pentru clădiri civile;
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice
- SR 234/2008- Bransamente electrice-Prescripții generale de proiectare și executare
- SR 13433/1999 - Iluminatul căilor de circulație

3.8.3. Telecomunicații

Soluția de conectare la rețeaua de telecomunicații se va adopta în funcție de rețelele existente în teritoriu și la care obiectivul studiat în acest PUZ are acces. O variantă potrivită poate fi asigurarea accesului la internet wireless (hot spot).

Pentru asigurarea unui nivel crescut de siguranță cât și pentru a putea garanta integritatea amenajării peisagere și a sitului istoric se propune montarea unui sistem de supraveghere CA-TV, cu server și

supraveghere în grija Poliției Locale Giurgiu. Pe stâlpii de iluminat propuși vor fi montate camere, astfel încât să se asigure o supraveghere continuă pe latura de est (acces), latura de sud – dig și latura de vest.

Orice intervenții care privesc extinderi sau modernizări ale rețelilor electrice și de telecomunicații se vor face corelate cu dezvoltarea urbană corespunzătoare zonei, cu protejarea mediului natural și construit, și în conformitate cu reglementările normelor tehnice și legislației în vigoare.

3.8.4. Alimentarea cu gaze naturale

În vederea asigurării funcționării normale a conductelor rețelei de distribuție gaze naturale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului este obligatoriu să se respecte prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2018, aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 89/2018 și publicate în MO Partea I, nr. 462/5.06.2018.

În conformitate cu prevederile Normelor tehnice NTPEE 2018, la instalațiile de utilizare a gazelor naturale este necesară respectarea următoarelor:

- Încăperea în care vor fi amplasate aparate consumatoare de gaze naturale va corespunde din punct de vedere al volumului, suprafeței vitrate și ventilării prevederilor Normelor tehnice mai sus menționate și, din punct de vedere al structurii, prevederilor Normativului P 118-1999 de siguranță la foc a construcțiilor.
- Pentru cazul în care geamurile au o grosime mai mare de 4 mm sau sunt de construcție specială (securizat, tip Thermopan etc.) este obligatorie montarea detectoarelor automate de gaze naturale care acționează automat, prin electroventil, asupra robinetului de închidere. În cazul utilizării detectoarelor automate de gaze naturale, suprafața vitrată poate fi redusă la 0,02 mp/mc de volum net de încăpere.
- (Art. 141) Pentru evacuarea eventualelor infiltrații de gaze naturale, în toate cazurile, se asigură ventilarea naturală a subsolului clădirilor prin orificii de ventilare efectuate pe conturul exterior al acestora, între încăperile din subsol, precum și prin legarea subsolului clădirilor la canale de ventilare naturală, special destinate acestui scop, în afara ventilațiilor naturale prevăzute pentru anexele apartamentelor sau clădirilor. (Art. 142) Pentru evacuarea infiltrațiilor și scăpărilor de gaze naturale care se pot acumula în casa scărilor clădirilor etajate, cu sau fără suprafețe vitrate, se prevede la partea superioară a acestora, în acoperișul clădirii, un orificiu cu diametrul de 150-200 mm, prevăzut cu un tub racordat la un deflector. (Art. 143) Este interzisă racordarea la SD (sistemul de distribuție gaze naturale) a clădirilor care nu au asigurate măsurile de ventilare prevăzute la art. 141 și 142.

Amplasarea conductelor de distribuție gaze naturale este obligatoriu a se face cu respectarea distanțelor de siguranță dintre acestea și diferitele construcții sau instalații învecinate, conform art. 30 (Tabel 1 din ANEXE) din NTPEE 2018. Conform normelor tehnice în vigoare, în localități conductele subterane de distribuție se pozează numai în domeniul public, pe trasee mai puțin aglomerate cu instalații subterane, ținând seama de următoarea ordine de preferință: zone verzi, trotuare, alei pietonale, carosabil. Conductele, fittingurile și armăturile din polietilenă, precum și cele din oțel cu protecție exterioară anticorozivă se montează îngropate direct în pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m de la generatoarea superioară. Se recomandă ca, pentru conductele de distribuție montate subteran, să fie utilizate conductele de polietilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare.

La executarea rețelilor de gaze naturale se vor respecta distanțele de securitate prevăzute de SR 8591–1997 „Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură”, precum și cele din „Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2018”.

În cazul amplasării unor stații/posturi de reglare gaze, se vor respecta distanțele de securitate prevăzute în Normele tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2018, conform Tabel 2 din Anexa.

În cazul în care locuitorii doresc alimentarea cu gaze la sobe, se recomandă montarea de arzătoare automatizate pentru gaze combustibile de uz casnic cu debite de 0,68 și 0,82 m³N/h, aprobate ISCIR CERT care respectă Norma europeană 90/396/EEC. Aceste arzătoare utilizează plăci ceramice radiante care asigură arderea completă în sistem turbojet, dezvoltând temperaturi de cca. 1000°C. Această ardere reduce eliminarea noxelor la cel mai redus nivel posibil, în comparație cu arzătoarele utilizate în prezent. Sistemul complet de automatizare asigură întreruperea gazului atunci când se detectează lipsa de oxigen, lipsa tirajului la coș sau când scade presiunea din rețeaua de gaze; se asigură, de asemenea, protecția la aprinderi accidentale, funcționarea la presiune constantă, aprinderea piezoelectrică fără conectare la priza electrică și posibilitatea reglării temperaturii ambiante. În acest fel, se vor evita multe dintre situațiile care pot duce la producerea incendiilor și a accidentelor.

În cazul încălzirii centrale, randamentul cazanelor utilizate trebuie să fie peste 95%, se va acorda o atenție deosebită realizării unui ansamblu corect calculat și executat arzător-cazan-coș. Coșul va fi realizat conform prevederilor legale din punct de vedere al prevenirii incendiilor, respectiv izolat termic și amplasat la distanță față de elementele combustibile ale clădirii, fiind etanș la gaze arse și scântei.

Echipamentele noi vor respecta prevederile Directivei Europene ErP 2009/125/CE privind performanțele energetice și de mediu a tuturor produselor consumatoare de energie, axată în principal pe tehnologia condensării. La aceste echipamente se va acorda o deosebită atenție evacuării condensului rezultat la cazanele funcționând în condensare.

Utilizatorul final (beneficiarul) fiecărei centrale termice trebuie să respecte cerințele Prescripției tehnice ISCIR PT A1 – 2010 – „Aparate de încălzit alimentate cu combustibil solid solid, lichid sau gazos cu puteri nominale ≤ 400 kW” privind:

- Montarea / instalarea
- Punerea în funcțiune (PIF)
- Service-ul și repararea
- Verificarea tehnică periodică și autorizarea funcționării
- Garanția și siguranța în exploatare
- Exploatarea

Pentru aceasta, fiecare utilizator final trebuie să dețină autorizație de funcționare, autorizarea făcându-se de către o firmă autorizată ISCIR la prima punere în funcțiune și periodic, cel puțin o dată la 2 ani.

Pentru puteri termice instalate mai mari de 400 kW vor fi respectate prevederile Prescripției tehnice ISCIR PT C9 – 2010 „Cazane de apă caldă și cazane de abur de joasă presiune”.

În ceea ce privește utilizarea gazelor petroliere lichefiate (GPL) acestea prezintă avantajul că, dacă este cazul, instalația de ardere poate fi trecută ușor pe gaze naturale, pot fi utilizate și pentru prepararea hranei, nu sunt poluante cu bioxid de sulf sau pulberi și, de asemenea, rezervorul poate fi recuperat de către firma care livrează GPL (BUTAN GAS ROMANIA, SHELL GAS etc.) fără a apărea problemele de poluare a mediului care apar la postutilizarea rezervoarelor de combustibil lichid.

În Tabelul 3 din ANEXE sunt prezentate distanțele minime de siguranță între depozitele de GPL cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate în conformitate cu prevederile Normativului I 31 – 1999 pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL).

Din punct de vedere al măsurilor de protecție a mediului, cea mai importantă măsură o constituie aceea a montării de echipamente de ardere funcționând în condensare în conformitate cu prevederile Directivei Europene ErP (acronimul vine de la „Produse cu impact Energetic”) 2009/125/CE care stabilește condiții foarte precise de proiectare și fabricație a produselor eco-compatibile și definește cerințele minime obligatorii pentru performanțele energetice și de mediu a tuturor produselor consumatoare de energie. Probleme foarte importante pot fi produse de apariția condensului în coșurile existente neizolate termic sau izolate necorespunzător ceea ce duce la umezirea pereților coșului și pătrunderea funinginii sau numai a mirosului acestuia în încăperile de locuit. De asemenea, evacuarea condensului rezultat de la cazanele în condensare trebuie făcută în conformitate cu prevederile firmelor producătoare pentru a nu produce corodarea conductelor de canalizare.

3.8.5. Alimentarea cu energie termică

În cadrul propunerilor aferente lucrărilor de dezvoltare urbanistică a zonei studiate, un element important îl constituie utilizarea eficientă a energiei termice și a combustibililor aferenți.

Pentru optimizarea SACET în zona studiată se recomandă:

- studierea soluției de amplasare în subteran a conductelor aeriene de transport agent termic primar și înlocuirea lor cu conducte din oțel preizolat termic cu spumă poliuretanică și manta din PVC, prevăzute cu sistem de control al pierderilor de fluide, și având diametre corespunzătoare necesarului termic al consumatorilor din prezent și al celor estimați în viitor;
- reabilitarea / modernizarea sistemului de rețele de transport a agentului termic (amplasate în canal termic) prin montarea de conducte preizolate, prevăzute cu sistem de detectare a pierderilor de fluid, precum și robinete care să asigure închiderea rapidă, corectă și sigură a circuitelor de fluid;

Strategia de dezvoltare locală a municipiului Giurgiu, 2014-2020, prevede în cadrul capitolului de Propuneri de proiecte prioritare la nivel local, proiectul "Reabilitarea și modernizarea rețelelor de transport agent termic primar" - ce presupune lucrări de reabilitare și modernizare a rețelelor de transport agent termic primar pentru asigurarea consumului actual și de perspectivă, de energie termică pentru consumatorii din municipiu, respectând cerințele normelor de mediu, legale, actuale și viitoare, pentru creșterea economicității și siguranței în funcționare și creșterea gradului de automatizare a proceselor, prin monitorizarea întregii rețele privind apariția incidentelor tehnice de spargere și pierdere de agent termic. Proiectul poate beneficia de finanțare prin Programul Operațional Infrastructură Mare 2014-2020, prin Axa Prioritară 7 – Creșterea eficienței energetice la nivelul sistemului centralizat de termoficare în orașele selectate, Obiectivul specific 7.1 Creșterea eficienței energetice în sistemele centralizate de transport și distribuție a energiei termice în orașele selectate.

La clădirile de tip condominiu alimentate de la Sistemul de alimentare centralizată cu energie termică (SACET), posibilitatea utilizării gazelor naturale trebuie studiată din toate punctele de vedere înainte de a schimba modul de încălzire la nivelul unui bloc/scară de bloc/apartament. Gazele naturale reprezintă un combustibil cu putere calorică ridicată, ușor de adus la punctele de consum, care nu necesită depozitare și nici nu crează deșeuri care trebuie stocate și apoi evacuate, care oferă posibilitatea contorizării unitare a consumului de combustibil pentru încălzire, preparării apei calde menajere, a hranei și utilizării tehnologice precum și posibilitatea reglării simple a gradului de confort dorit, inclusiv prin adoptarea unui program de funcționare în concordanță cu dorințele și posibilitățile utilizatorilor fiecărui spațiu. Atunci când se adoptă o asemenea soluție, se recomandă nu doar înlocuirea sursei, ci și modernizarea rețelelor (reproiectare, reechilibrare, înlocuire), modernizarea instalațiilor interioare ale blocurilor/apartamentelor, precum și termoizolarea lor. Se va monta o instalație de gaze corespunzătoare noului consum, dar se va ține seama inclusiv de posibilitatea asigurării apei reci pentru producerea apei calde menajere, de evacuarea corectă a gazelor de ardere (în special vara) și de evacuarea condensului de la cazanele murale funcționând în condensare.

Imobilele de locuit de tip condominiu (blocurile) au fost proiectate și realizate pentru a funcționa ca un tot unitar și într-un regim constant de temperatură, condiție care poate asigura și o funcționare corectă a sistemului centralizat de alimentare cu energie termică.

Se recomandă izolarea termică a anvelopei clădirilor de locuit de tip condominiu pentru a reduce efectele încălzirii neuniforme a apartamentelor (disconfort termic, chiar condens).

Este necesară de asemenea, reabilitarea termică a clădirilor de interes public, dar și a locuințelor individuale. Este important ca anvelopa construcțiilor, prin care acestea pierd căldura în timpul iernii (și o primesc din mediul exterior vara) să îndeplinească o serie de condiții care sunt prevăzute în Normativul C 107/2005 privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor (în special Partea 1 – Normativ privind calculul coeficienților globali de izolare termică la clădirile de locuit C 107/1), publicat în Monitorul Oficial nr. 1124 bis din 13.12.2005, și modificat prin Ordinul nr. 2513 din 22.11.2010 – intrat în vigoare din 01.01.2011. Detaliile de execuție ale anvelopei și izolațiilor termice se vor defini definitiv în condiții de eficiență economică, pentru ca locuințele și celelalte clădiri proiectate să se încadreze în prevederile normativului amintit și, implicit, ale Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Cele mai importante condiții care trebuie îndeplinite de anvelopa construcțiilor sunt:

- Asigurarea unei rezistențe termice cât mai ridicate, în condiții de eficiență economică.
- Realizarea unui coeficient global de izolare termică sub valoarea normată.
- Realizarea unei diferențe minime între temperatura aerului interior și cea a suprafeței interioare a elementelor de construcție.
- Masivitatea termică a elementelor de construcție care să permită reducerea amplitudinii oscilațiilor temperaturii aerului exterior care se resimt în interior.

- Asigurarea unei defazări în timp între variația temperaturii exterioare și variația resimțită în interior.

Pentru îmbunătățirea gradului de confort din clădirile de locuit unde se montează tâmplărie etanșă cu geam termoizolant tip termopan este recomandabilă montarea unor sisteme de ventilație higroreglabile pentru păstrarea în încăperi a unei umidități corespunzătoare ($\varphi=45\ldots 60\%$), cuplată cu instalații de evacuare mecanică din bucătării și băi, eventual cu montarea de recuperatoare de căldură.

În cazul clădirilor neracordate la sistemul de distribuție gaze, utilizarea combustibilului solid se poate face, ca și până acum, în sobe clasice de teracotă cu acumulare de căldură, precum și în alte surse de energie termică care pot alimenta mai multe încăperi, unele dintre ele fiind cazanele care funcționează pe principiul gazeificării lemnului.

În zona studiată se recomandă echiparea tuturor obiectivelor de utilitate publică și mai ales a celor cu aglomerări de persoane (școli, grădinițe etc.) cu centrale termice proprii, pentru diminuarea punctelor de foc și implicit a riscului de incendiu și accidente. Există în acest fel și posibilitatea preparării apei calde menajere și utilizării ei la toate punctele de consum din aceste clădiri.

În cadrul Strategiei de dezvoltare locală a municipiului Giurgiu, 2014-2020 este menționată de asemenea obținerea energiei din surse regenerabile, respectiv construirea unei centrale termice pe biomasă, proiect ce poate beneficia de finanțare prin Programul Operațional Infrastructură Mare – Axa prioritară 6 - Promovarea energiei curate și eficienței energetice în vederea susținerii unei economii cu emisii scăzute de carbon, Obiectivul specific - 6.1 Creșterea producției de energie din surse regenerabile mai puțin exploatate (biomasă, biogaz, geotermal).

Se recomandă utilizarea potențialului surselor de energie regenerabilă din zonă pentru toate clădirile de interes public, de locuit condominiale, dar și pentru locuințele individuale în scopul:

- îmbunătățirii calității mediului înconjurător,
- reducerii emisiilor de gaze cu efect de seră;
- utilizării raționale și eficiente a resurselor energetice primare;
- conservării și protejării ecosistemelor.

În ceea ce privește utilizarea energiei solare, în conformitate cu datele ICPE, ANM și ICEMENERG, municipiul Giurgiu se află amplasat în zona I de radiație solară cu o intensitate a radiației solare de circa 1350 kWh/m².

Utilizarea energiei solare se poate face pentru prepararea apei calde menajere în perioada de vară, dar și pentru alte utilizări: încălzirea spațiilor, producerea energiei electrice, procese tehnologice, mică industrie.

Prepararea apei calde menajere se poate realiza prin montarea de captatoare solare pe acoperișul clădirilor, în special a celor individuale, dar și a celor publice. Instalațiile sunt total ecologice, sursa este practic inepuizabilă și nu implică echipamente de prelucrare sau transport a resurselor înainte de utilizare. O instalație cu un singur panou solar de 1,8 x 1,5 m permite satisfacerea consumurilor de a.c.m. pentru 4 persoane în regim de confort mediu (50 litri/pers.zi) sau pentru 2 persoane în regim de confort ridicat (120 litri/pers.zi). Chiar dacă prepararea a.c.m. cu energie solară este concentrată cu precădere în perioada verii, este totuși nevoie de o sursă suplimentară de căldură, fiind necesară montarea unui boiler bivalent (cu dublă serpentină -racordat și la o centrală termică clasică) sau trivalent (cu dublă serpentină și o rezistență electrică), racordat la rețeaua electrică.

Este de remarcat faptul că problema stocării energiei acumulate este practic rezolvată, fiind folosite sistemele folosite la prepararea apei calde menajere prin sisteme clasice.

Din punct de vedere al principiului de funcționare folosit de captatoare, există:

- Captatoare cu rezervor atmosferic exterior – captatoarele sunt nepresurizate, presiunea la punctele de consum fiind asigurată de înălțimea la care se află amplasat rezervorul de colectare a apei calde menajere; sunt recomandate în special pentru activități sezoniere și case de vacanță;
- Captatoare cu rezervor presurizat exterior – captatoarele funcționează la presiunea rețelei exterioare de apă, fiind recomandate pentru prepararea apei calde menajere tot timpul perioadei însoțite. Pot fi echipate cu o rezistență electrică încorporată, cu funcționare automată;
- Captatoare fără rezervor – acestea se utilizează în instalații mai complexe sau de capacități mai mari, care stochează apa caldă într-un rezervor din incinta clădirii deservite; pot fi folosite și pentru alimentarea piscinelor. Alimentând un boiler cu două serpentine, una cu agent termic preparat clasic și cealaltă cu agent termic preparat solar, există posibilitatea alimentării cu apă caldă la parametrii dorți în orice moment.

Un captator solar eficient se folosește cel puțin opt luni pe an. Captatoarele cu tuburi vidate pot fi folosite și iarna, fiind mult mai eficiente decât colectoarele plane. În zilele însoțite de iarnă pot încălzi apa la temperatura necesară unui duș (circa 35°C).

Este de subliniat faptul că sistemele de utilizare a energiei termice solare trebuie echipate cu instalații aferente de automatizare pentru a putea valorifica cât mai deplin și în condiții de siguranță și confort această energie.

3.9. Măsurile de protecție geotehnice și hidrogeotehnice

În cadrul arealului cercetat se pot adopta următoarele **soluții de fundare**:

Zona A. Zona de Terasa inferioară a Dunării.

Pentru zonele amplasate pe terasa inferioară, fundarea construcțiilor se va putea realiza fie direct (după o compactare la nivelul cotei de fundare cu maiul mecanic tip broască) fie prin îmbunătățirea terenului de fundare (unde la cota de fundare există pământuri loessoide) prin intermediul pernelor de loess compactat.

Executarea pernelor de loess se va face pe baza unui caiet de sarcini care va cuprinde tipul materialului pus în opera, grosimea straturilor elementare, utilajul de compactare etc.

Pentru pământurile loessoide se vor respecta la proiectare, execuție și exploatare, recomandările prevăzute în Normativul NP 125/2010 privind fundarea construcțiilor în terenuri sensibile la umezire.

Dintre aceste recomandări menționăm:

- săpăturile pentru fundații nu vor fi lăsate descoperite timp îndelungat pentru a se preveni degradarea terenului de fundare
- evitarea pierderilor de apă din conducte sau canalizări;
- amenajarea platformelor pentru asigurarea apelor meteorice din zona fundațiilor (inclusiv trotuare în jurul construcțiilor)
- tronsonarea construcțiilor lungi prin resturi de tasare din 30 în 30 m
- amplasarea conductelor purtătoare de lichide față de poziția construcțiilor.
- alegerea unor soluții constructive care să permită preluarea unor tasări diferențiate fără să se pună în pericol structura de rezistență a construcțiilor (centuri armate, infrastructuri rigide).

Amplasarea unor construcții pe terenuri slabe (pământuri foarte compresibile, nisipuri afanate) se va putea realiza numai după îmbunătățirea terenului de fundare prin compactări cu maiuri mecanice, perne de balast sau piatra spartă.

Pentru construcții mai importante se pot adopta soluții de fundare de adâncime (piloți prefabricați bătuți, piloți forți, coloane de beton etc.). Concomitent cu alegerea soluțiilor de fundare, construcțiile vor trebui adaptate ca și sistem constructiv la astfel de tipuri de pământuri.

Zona B. Zona de Luncă a Dunării.

Pentru partea sudică a amplasamentului ce aparține zonei de luncă a Dunării datorită terenurilor slabe de fundare (terenuri compresibile) și a nivelului ridicat al apelor subterane (1 – 5 m) se recomandă executarea unor construcții ușoare, fără subsol. Fundarea acestor construcții se va putea face fie direct (cca. 1.0 m adâncime) fie prin intermediul unor perne de balast (1 – 2 m grosime) dar cu presiuni convenționale reduse (construcții ușoare). Dacă la cota din baza pernelor proiectate, vor fi interceptate orizonturi coezive de consistență redusă (plastic moi+plastic curgătoare), punerea în operă a pernelor se va realiza prin intermediul unui blocaj de anrocament (executat din piatră spartă sau beton concasat).

În cazul construcțiilor proiectate pe taluzurile existente în acest areal (sau în imediata vecinătate superioară a acestora), lucrările de cercetare și proiectare ce vor fi executate, vor cuprinde date necesare verificării stabilității terenului la suprasarcinile aduse de construcții și, după caz, proiectării de lucrări de consolidare/srijinire.

În cazul interceptării în zona de influență a construcțiilor, de terenuri susceptibile la lichefiere, se vor adopta soluții de fundare de adâncime (piloți prefabricați bătuți, piloți forți, coloane de beton, etc.), care să transmită sarcinile aduse de construcții către orizonturi mai stabile din punct de vedere geotehnic.

Construcțiile vor fi prevăzute cu centuri armate la soclu și la cornișe pentru preluarea unor eventuale tasări diferențiate ce s-ar putea produce.

Se va acorda o atenție deosebită amenajării terenului din suprafață pentru asigurarea eliminării cât mai rapide a apelor provenite din precipitații din incinta construită, având în vedere existența digului de protecție realizat pe malul stâng al Dunării.

În afara zonelor construite efectiv acest areal este propice amplasării unor spații de joacă pentru copii, spații pentru practicarea sportului (terenuri de sport în aer liber), parcuri etc.

În ambele zone ale perimetrului investigat, la adâncimea cotei de fundare, pot fi întâlnite umpluturi anorganice cu grosimi metrice și o vechime mai mare de 10 ani. În funcție de anizotropia orizontală a acestora, aceste orizonturi pot fi folosite sau nu ca teren bun de fundare.

În concluzie, avându-se în vedere natura terenului de fundare, condițiile morfologice, seismice și hidraulice, putem spune că suprafața amplasamentului este în general adecvat proiectării unor lucrări de construcții, cu mențiunile specificate pe parcursul documentației.

Realizarea prezentului studiu s-a făcut prin prelucrarea datelor morfologice, geologice, climatice, antropice, vegetație, seismice, etc. avute la dispoziție în momentul întocmirii documentației. Având în vedere caracterul general al gradului de cunoaștere al amplasamentului, caracteristic studiului geotehnic de fundamentare, în urma analizelor de detaliu, obligatoriu a fi realizate la demararea unor eventuale proiecte de construcții, cât și pe măsura evoluției factorilor antropici (excavații, defrișări de păduri/realizări de plantații, realizări de construcții civile, industriale și edilitare), caracteristicile de risc și de instabilitate a terenului se pot modifica.

3.10. Protecția mediului

Propuneri de diminuare/eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii alternative de dezvoltare:

Domenii	Priorități
Degradarea calității apelor de suprafață	Monitorizarea calității efluenților evacuați în emisarii naturali.
	Realizarea unui sistem eficient de colectare selectivă a deșeurilor la și de la sursă în municipiul Giurgiu
	Elaborarea materialelor educative privind colectare selectivă a deșeurilor.
	Descurajarea depozitării ilegale a deșeurilor prin urmărirea sistematică și aplicarea de amenzi contravenționale celor vinovați.
	Dotarea zonelor turistice și de agrement cu sisteme de colectare și epurare a apelor uzate.
	Ecologizarea zonelor afectate de depozitarea necontrolată a deșeurilor.
Cantitatea și calitatea apei potabile	Identificarea tuturor surselor individuale de alimentare cu apă potabilă.
	Implementarea unui sistem de monitorizare a calității surselor individuale prin creșterea capacității de prelevare și analiză a laboratoarelor de specialitate.
	Eliminarea surselor de poluare care afectează stratul freatic.
	Implementarea măsurilor de prevenire și control în vederea utilizării în scop potabil numai a surselor care asigură parametrii de potabilitate.
Calitatea aerului	Campanii de promovare a modalităților de transport alternativ.
	Reabilitarea infrastructurii rutiere degradate.
	Producerea energiei din surse regenerabile pentru consumului energetic public (iluminat, instituții).
Spații verzi	Actualizarea Registrului local al spațiilor verzi ⁴ din municipiul Giurgiu. Atingerea suprafeței aferente spațiilor verzi de 26 mp/locuitor în conformitate cu art. 2 alin. 1 conform. OUG nr. 114/2007. ⁵
Turism și agrement	Identificarea tuturor locațiilor preferate de locuitori pentru agrement. Integrarea Cetății Giurgiu într-un traseu turistic
Degradarea solului și a apelor subterane	Urmărirea eficienței întreținerii căilor de acces rutier.
	Identificarea terenurilor degradate și a gradelor de poluare ale acestora.
Educația ecologică	Evaluarea eficienței activității de solicitare de fonduri.
	Realizarea de campanii de informare privind protecția mediului înconjurător
	Implicarea societății civile în acțiunile de mediu derulate de organisme abilitate.
	Realizarea de parteneriate cu unitățile de învățământ.
	Realizarea de proiecte vizând educația ecologică.
Urbanizarea mediului, transportul rutier și feroviar	Implementarea prevederilor L 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.
	Accesarea de fonduri/programe în vederea realizării/reabilitării de parcuri, zone de agrement, etc.
	Educația populației în spiritul protejării spațiilor verzi și a mediului.
	Determinarea zonelor în care se impune realizarea perdelelor de protecție vegetală.
	Reabilitarea spațiilor verzi aferente căilor de circulații (auto și feroviare).

Tabelul 11 - Priorități identificate la nivelul UAT Giurgiu

⁴ Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009.

⁵ Ordonanța de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului

4. CONCLUZII

4.1. Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei

Soluția generală de organizare și dezvoltare a zonei reglementate are la bază obiective stabilite prin caietul de sarcini și obiectivele stabilite de proiectant, în acord cu disfuncționalitățile constatate și concluziile analizei situației existente.

Atitudinile de intervenție și gestiune urbană vor urma două direcții principale:

- Direcția reactivă: eliminarea sau reducerea disfuncționalităților constatate în structura urbană a zonei;
- Direcția pro-activă: valorificarea potențialului de dezvoltare, urmărind creșterea calității vieții locuitorilor și dezvoltarea economică și socială prin reglementarea activităților conexe locuirii, potențarea spațiilor publice, asigurarea protecției adecvate a infrastructurii tehnico-edilitare.

4.2. Obiectivele generale și subobiectivele P.U.Z. – schema obiectivelor

Fiecare obiectiv general se va realiza pe baza unor obiective secundare (sub-obiective), care vor orienta dezvoltarea pe direcții principale de acțiune. În baza acestor direcții de acțiune se pot stabili măsurile și setul de proiecte necesare implementării P.U.Z..

I. Modernizarea urbanistică și arhitecturală a zonei studiate

- I.1. Creșterea calității spațiului public
- I.2. Reglementarea modului de construire în zonă
- I.3. Protejarea și valorificarea patrimonului construit

II. Fluența circulației și îmbunătățirea infrastructurii rutiere

- II.1. Modernizarea rețelei stradale
- II.2. Extinderea rețelei pietonale și de biciclete
- II.3. Îmbunătățirea legăturilor pietonale
- II.4. Amenajarea trecerilor auto și pietonale peste calea ferată

III. Dezvoltarea economică și socială

- III.1. Dezvoltarea activităților comerciale de interes general
- III.2. Dezvoltarea serviciilor de interes local și municipal

IV. Modernizarea și reabilitarea infrastructurii tehnico-edilitare

- IV.1. Îmbunătățirea alimentării cu apă potabilă
- IV.2. Îmbunătățirea canalizării menajere și pluviale
- IV.3. Modernizarea infrastructurii de alimentare cu energie electrică
- IV.4. Dezvoltarea și modernizarea iluminatului public
- IV.5. Asigurarea accesului în condiții optime la sistemele de telecomunicații
- IV.6. Asigurarea alimentării cu gaze naturale în condiții optime de utilizare și siguranță

V. Creșterea calității mediului ambiant

- V.1. Îmbunătățirea calității factorilor de mediu
- V.2. Reducerea efectelor factorilor de risc natural
- V.4. Creșterea calității micro-climatului prin crearea de noi spații plantate
- V.4. Creșterea calității micro-climatului prin amenajarea terenurilor libere în spații publice urbane de interes general

4.3. Obiective de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	Categorie de interes		
	Județean / Regional	Municipiu	Local
Căi de comunicație			
Străzi și trotuare			
Circulații exclusiv pietonale (legătura pietonală dintre aleea Plantelor și strada Parcului)			
Parcare publică situată la vest de strada Mircea cel Bătrân, în vecinătatea Inspectoratului Județean de Poliție Giurgiu			
Poduri rutiere și pietonale peste canalul Cama / Sf. Gheorghe (strada Portului, podul Bizetz)			
Propus: Modernizarea și reabilitarea străzii Voestalpine			
Propus: Amenajarea podului Bizetz și transformarea acestuia în pod exclusiv pietonal			
Propus: Amenajarea unor pasaje pietonale peste calea ferată, în zona situată la sud de strada Digului			
Propus: Amenajarea legăturii pietonale situată între aleea Plantelor și strada Parcului			
Propus: Amenajarea unei legăturii pietonale între parcul Alei și cetatea Giurgiu			
Propus: Semnalizarea trecerii la nivel cu calea ferată			
Propus: Parcare publică în zona situată între aleea Plantelor și fundătura Plantelor			
Propus: Modernizarea parcarilor situate la vest de strada Mircea cel Bătrân, în vecinătatea Inspectoratului Județean de Poliție Giurgiu			
Spații verzi			
Spații verzi de tip parc (parcul Alei – V1)			
Spații verzi de protecția față de infrastructura de transport (V3)			
Terenuri de sport și baze de agrement (centrul de agrement canal Cama – V2)			
Propus: Amenajare bază sportivă în zona parcului Alei (V2)			
Propus: Amenajarea spațiilor verzi situate în lungul canalului Cama (V4)			
Propus: Amenajarea spațiilor verzi aferente siturilor arheologice (cetatea Giurgiu – V5)			
Propus: Amenajarea de noi zone de agrement și recreere la sud de strada Voestalpine (V6)			
Gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară			
Rețea alimentară cu apă			
Rețea canalizare			
Rețea electrică aeriană și subterană de medie și joasă tensiune. Posturi de transformare.			
Rețea de alimentare cu gaze naturale			
Rețea de alimentare cu termoficare			
Rețea de telefonie - fibră optică			
Propus: Modernizarea și extinderea infrastructurii de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, termoficare			

Tabel 12. Obiective de utilitate publică

Notă: Proiectele propuse se vor realiza pe baza unor studii și proiecte de specialitate

5. BIBLIOGRAFIE

Publicații:

*** *Enciclopedia geografică a României*, Editura Științifică și Enciclopedică, București, 1982;

*** *Locuința urbană 1961-1964*, Editura Tehnică, București, 1964;

*** Academia Română, Institutul de Geografie, România, Atlas Istórico-Geografic, București: Editura Academiei Române, 1996;

- DERER, P., arh., *Locuirea urbană și problemele locuinței*, în: Lăzărescu, Cezar, prof. emerit, dr. arh., coordonator, *Urbanismul în România*, București: Editura tehnică, 1977;
- DERER, Peter, *Locuirea urbană, Schiță pentru o abordare evolutivă*, București: Editura tehnică, 1985;
- DRAGOTĂ, Carmen, *Precipitații excedentare în România*, Editura Academiei Române, București, 2006;
- LAURIAN, R., prof. dr., *Urbanismul*, București: Editura tehnică, 1965;
- SFÎNȚESCU, C., *Urbanistica generală*, vol. I, București: Tipografia Bucovina, I.E. Toronțu, 1933;

Acte normative:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu compl.și modif. ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea III – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea IV – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea V – Zone de risc;
- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice;
- HG nr 1581/2005 privind instituirea regimului de arie naturală protejată pentru noi zone Ramsar (1971) – Convenția asupra zonelor umede de importanță internațională – Legea 5/1991.
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

MINISTRUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI (1996), **Hotărârea nr. 525/27 iunie 1996** pentru aprobarea *Regulamentului general de urbanism*, Monitorul Oficial nr. 149/16 iulie 1996;

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII, Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

PARLAMENTUL ROMÂNIEI (1991), **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată în Monitorul Oficial nr. 933/13 oct. 2004.

6. ANEXE

Anexa 1

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** modificat prin Ord. ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010

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

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

Anexa 2

DISTANȚELE DE SECURITATE ÎNTRE STAȚII 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. Ord. 18 din 6 iulie 2010

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 m³/h			6.000 ... 30.000 m³/h			peste 30.000 m³/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:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) 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:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) 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.

Anexa 3

DISTANȚE 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

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

**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
Contract nr. 54858/ 05.12.2018

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. Șerban POPESCU CRIVEANU, expert MC
arh. urb. Ana PETRESCU
urb. Monica PĂTRĂȘCOIU



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

FOAIE DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

arh. Andrei JELESCU (șef proiect)

arh. Șerban POPESCU CRIVEANU, expert MC

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. L – Zona de locuit
- 4.2. C – Zona comerț și servicii cu funcțiuni complexe de importanță locală
- 4.3. IS – Zona de instituții publice și servicii publice de interes general
- 4.4. M – Zona cu funcțiuni mixte
- 4.5. GC – Zona pentru gospodărie comunală și echipare tehnico-edilitară
- 4.6. V – Zona spațiilor plantate publice
- 4.7. I – Zona unităților industriale și de depozitare
- 4.8. 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 servituțile impuse de către acestea vecinătăților

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 întregul 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* (Planșa 3.2. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*).

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, beneficiar: Municipiul Giurgiu, autor: Mina-M-COM SRL (șef proiect: arh. Valer Crișan), aprobat HCLMG nr. 37/2011
- PUZ – Zona Canal Cama, beneficiar: Municipiul Giurgiu, autor: SC TOO Architects SRL (șef proiect arh. Tiberiu Florescu), aprobat HCLMG nr. 424/26.10.2017
- PUZ Alea Plantelor – Drumul de Centură – Canal Sf. Gheorghe, Municipiul Giurgiu, beneficiar: Municipiul Giurgiu, autor: 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 Ghinea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului, Str. Canalului și Str. Parcului, beneficiar: Municipiul Giurgiu, autor: SC URBE Proiect SRL (șef proiect: arh. Tiberiu Florescu), aprobat HCLMG nr. 90/09.03.2016

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

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism stau două studii istorice de specialitate:

- Studiul Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție Beneficiar Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bălci elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017
- Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu, proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bălci, elaborat 2016

Aferent unei porțiuni a teritoriului reglementat prin PUZ – Zona Canal Cama a fost realizat Studiul de Fezabilitate "Amenajare Spațiu de agrement pe Canal Cama – Etapa II", beneficiar: Primăria Giurgiu, autor: SC D.S. Birou de Arhitectură SRL (șef proiect: arh. Adrian Arendt), 2018.

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. R.L.U. 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;
- "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);
- Conținutul tehnic și structura din "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism" (Indicativ GM – 007 – 2000, aprobat OMLPAT nr. 21/N/10.04.2000)
- Ordinul Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)"
- 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
- 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.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul Ministerului Culturii 2435 / 2006, referitor la Regulamentul de Organizare și funcționare a CNMI și a Comisiilor Zonale ale Monumentelor Istorice
- 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
- Ordin nr. 233 / 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța nr. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată

- Ordin nr. 839 / 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015.
- Ordinul Ministerului Culturii Și Identității Naționale nr. 2797/2017 privind stabilirea tipurilor de intervenții asupra monumentelor istorice, a imobilelor din zonele de protecție a acestora sau din zonele protejate care afectează în mică măsură substanța istorică și/sau sunt temporare și a condițiilor în care se pot emite avize fără consultarea Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice, respectiv a comisiilor zonale ale monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

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 (Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil).

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 cuprinde părți din următoarele zone funcționale aferente PUG Municipiul Giurgiu, aprobat 2011:

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

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

IS2A - Subzona de comerț, servicii

IS3 – Subzona de cult

IS5 – Subzona construcțiilor pentru cultură

S – Zona cu destinație specială

V2 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri

V6 – Zone de agrement cu concentrare de regulă în vecinătatea apei

V7 – Situri arheologice

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

CC1 – Zona transporturilor rutiere

CC2 – Zona transporturilor feroviare

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:

I3 – IS2A – CC3' – Activități specifice 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 mixta (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

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

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*. Acestea 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 lucrărilor de construcții*, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) **Autorizarea construirii pentru imobile clasate sau propuse pentru 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 Bălăci) și preluate prin prezentul P.U.Z, sunt cele marcate în Planșa 3.1 *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională* și prezentate în continuare:

Imobilele clasate în LMI 2015

Nr. Crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
229	GR-II-m-B-14846	Cheul de Piatră	Pe canalul Sf. Gheorghe	1876
254	GR-II-m-B-14872	Casa Dr. Filip Păunescu, azi Fundația Bethel	Str. Coșbuc George 6	1890
255	GR-II-m-B-14873	Casă, azi secție a Muzeului Județean	Str. Coșbuc George 14	1910
258	GR-II-m-B-14875	Casa Vasile Dorobanțu	Str. Dobrogeanu Gherea Constantin, 1	1905-1928
259	GR-II-m-B-14876	Prefectura, azi Muzeul Județean	Str. Dobrogeanu Gherea Constantin, 3	1870-1903
260	GR-II-m-B-14877	Tribunalul, azi Prefectura	Str. Dobrogeanu Gherea Constantin, 5	1935
261	GR-II-a-B-14878	Ansamblul urban „Parcul Alei, cu imobile limitrofe”	str. Dobrogeanu Gherea Constantin, perimetrul zonei urmează limitele posterioare ale loturilor imobilelor limitrofe parcului. Delimitare cf. PUG avizat	sec. XIX-XX
272	GR-II-a-B-14886	Ansamblul urban "Str. Mircea cel Bătrân"	Str. Mircea cel Bătrân, frontul nr. 16-32, respectiv nr. 17-25 (inclusiv clădirea de colț cu adresa pe str. C.D. Gherea nr. 1) până la limita posterioară a loturilor	sec. XIX-XX
276	GR-II-m-B-14890	Biserica Sf. Nicolae	Str. Mircea cel Bătrân, 38	1830
277	GR-II-m-B-14891	Casa Stelian Vasilescu	Str. Parcului 22	1880
279	GR-II-m-B-14894	Podul Bizetz	Șos. Portului, peste canalul Sf. Gheorghe	1905
509	GR-III-m-B-15103	Bustul lui Mihai Eminescu	Parcul Alei	1938
510	GR-III-a-B-15104	Aleea Eroilor (1877-1878) – 23 de busturi și placă comemorativă	Parcul Alei	1977
511	GR-III-m-B-15105	Bustul lui Aristide Paulopol	Str. Berthelot Henri M., colț cu Str. Parcului	1920

Imobile propuse spre clasare în LMI

1. Prăvălie, Bulevardul 1907 nr. 18 / Strada Plevnei
2. Moara Harich, Strada Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 10 / Strada I. L. Caragiale
3. Monumentul Armatei Franceze a Dunării, în Parcul Alei
4. Ansamblul de clădiri industriale (depozite), Str. Digului / Strada I. L. Caragiale

- 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..
- d. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monumente istorice trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii și Identității Naționale în domeniul „restaurare de arhitectură”.
- e. Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse pentru clădirile monumente istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice se face numai 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 și Identității Naționale 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 și Identității Naționale 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 și Identității Naționale pentru *proiectare intervenții monumente istorice și specialități conexe*, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse;
- f. Pentru intervențiile propuse asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice (cf. Planșa nr. 2.1. Regimul juridic de protecție), documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.
- g. 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 (inclusiv schimbarea de destinație) va trebui temeinic justificată și argumentată prin Studiul istoric de fundamentare, elaborat ulterior prezentului PUZ, în conformitate cu prevederile legislative.
- h. Proiectele de intervenții asupra monumentelor istorice clasate sau aflate în procedură de clasare în Lista Monumentelor Istorice vor avea în vedere intervenții care să respecte 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, rețelele de alimentare cu apă, canalizare ape uzate, energie electrică, gaze naturale, puncte de transformare electrice, inclusiv unitățile de contorizare aferente acestora, se vor amplasa în firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

- 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, solicitat prin Certificatul de Urbanism și avizat de DJC Giurgiu împreună cu proiectul de specialitate, 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 și Identității Naționale 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., 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.I.N. 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;
 - (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.
- Notă: Planșele Proiectului avizat de către M.C.I.N. sau după caz D.J.C. Giurgiu, vor fi vizate spre neschimbare și vor fi incluse în D.T.A.C. împreună cu studiile de specialitate aferente acestora.
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C., însoțit de Obligația de folosință a monumentului istoric emisă de Direcția pentru Cultură a Județului Giurgiu (D.J.C. Giurgiu), 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) Toate lucrările de construire și intervenție pentru care se solicită obținerea autorizației de construire cf. Art. 3 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, efectuate asupra unui imobil situat în interiorul Zonei Construite Protejate - Centrul Istoric, stabilită prin PUG Municipiul Giurgiu, în vigoare, se vor face cu avizul D.J.C. Giurgiu, până la elaborarea PUZ ZCP Centrul Istoric Municipiul Giurgiu, în conformitate cu prevederile Ordinului MCIN nr. 2797 / 2017 și Ordinului M.C.C. nr. 2435/2006.
 - (4) Toate lucrările de construire și intervenție pentru care se solicită obținerea autorizației de construire cf. Art. 3 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, efectuate asupra unui imobil (sunt excluse lucrările de modernizare a infrastructurii rutiere) situat în zona de protecție a unui monument istoric se vor face cu avizul favorabil al M.C.I.N. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A) sau M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B) în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2797 / 2017 Ordinului M.C.C. nr. 2435/2006.
 - (5) Pentru monumentul istoric Podul Bizetz (cod LMI 279 / GR-II-m-B-14894) sunt permise lucrări de amenajare pietonală și transformare a podului în pod pietonal respectând prevederile de la alin. anterioare referitoare la realizarea lucrărilor de intervenție asupra monumentelor istorice.
 - (6) **Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic**
 - a. Prevederi speciale pentru siturile arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istoric, grupa valorică A: Cetatea Giurgiu și imobilul aferent acesteia, cod LMI: 1 / GR-I-s-A-14756 (imobil delimitat cf. Studiul *Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție*, Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017 și preluat în cadrul *Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, Proiectant: CCPEC București SRL, șef proiect: arh. Ștefan Bâlici, elaborat 2016); *Fragment din zidul cetății turcești – Tabia* (cod LMI: 263 / GR-II-m-A-14880):
 - orice autorizație de construire va avea la bază avizul favorabil al Ministerului Culturii și Identității Naționale ;
 - toate lucrările care urmează să afecteze solul, efectuate în baza proiectelor ulterioare de amenajare, 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.
 - 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 unui amplasament, delimitat prin Planșa 3.1. Reglementări urbanistice în care sunt amplasate clădiri cu regim mic de înălțime care adăpostesc centru de informare, unitate de alimentație publică, centru expozițional, grupuri sanitare ș.a. în concordanță cu prevederile Cap. 4 al prezentului RLU și cu perimetrul zonei marcat pe Planșa 3.1 *Reglementări urbanistice – 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;
 - 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;
- b. Prevederi speciale pentru perimetrul zonei cu potențial arheologic reperat, delimitată cf. Studiul *Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție*, Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017 și preluat în cadrul *Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, Proiectant: CCPEC București SRL, șef proiect: arh. Ștefan Bâlici, elaborat 2016)

și

Prevederi speciale pentru zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Giurgiu (delimitată cf. delimitat cf. Studiul *Cetatea Giurgiu – Delimitarea monumentului și a zonei de protecție*, Beneficiar: Primăria Municipiului Giurgiu, Proiectant: CCPEC București SRL - Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, șef proiect arh. Ștefan Bâlici elaborat 2015, avizat MC nr. 154 / Z /2016, aferent PUZ – Zona Canal Cama, aprobat 2017 și preluat în cadrul *Studiului de fundamentare istorico-urbanistică pentru întocmirea PUZCP Cetatea Giurgiu*, Proiectant: CCPEC București SRL, șef proiect: arh. Ștefan Bâlici, elaborat 2016):

- orice autorizație de construire va avea la bază avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale
- toate lucrările care urmează să afecteze solul, efectuate în baza

proiectelor ulterioare de amenajare, 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;
- 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;

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

- (1) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrumurilor) 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 noi 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 *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 *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 siguranță 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 5m 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 Serviciului Rutier din cadrul IPJ Giurgiu.

2.3. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

- (1) Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție încadrarea în zona funcțională, 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) și OMS 119/2014.
- (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., dacă este cazul.
- (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. dacă este cazul.
- (5) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, și servituțile de vedere.
- (6) Este obligatorie amplasarea construcțiilor anexe în partea posterioară a parcelelor, cu excepția garajelor.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor

- (1) Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil din spațiul public pentru fiecare parcelă. De regulă, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o lățime minimă de **3,50m**.
- (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 este de **3,50m**.
- (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 și al Serviciului Rutier din cadrul IPJ Giurgiu.
- (5) Accesese pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public al persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- (6) Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor conform Anexei 5.3. a prezentului RLU 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) Exploatarea construcțiilor noi, autorizate conform legii, este condiționată de asigurarea de către investitor a racordării la rețelele tehnico-edilitare.
- (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 aliniamentul parcelei 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) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, 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 rețelelor tehnico-edilitare, 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.

- (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.
 - Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.
- (8) 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.
- (9) Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate, a elementelor de semnalizare de orice fel.
- (10) Se recomandă amenajarea de bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat cu suprafețe mai mari de 1000 mp, pentru a prelua atât vârfurile 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.
- (11) Lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
- (12) Se va asigura un iluminat public adecvat funcțiunii zonei și asigurării securității circulației în zonă.
- (13) Instalarea elementelor de afișaj sau publicitate stradală se va face cu respectarea *Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.*

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.
- (2) Dimensionarea clădirilor și 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. Modul de amplasare a clădirilor pe parcele este reglementat prin intermediul retragerilor față de aliniament, de limitele laterale și limitele posterioare.
- (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 comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.

2.7. Reguli cu privire la spații verzi și împrejurimi

- (1) Spațiile verzi din domeniul public al zonei studiate în *PUZ Cetatea Giurgiu, ansamblu de monumente* se împart în următoarele 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
- (2) 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.
- (3) Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- (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.
- (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

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, august 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.

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 prevederilor Noului Cod Civil referitoare la coproprietatea asupra împrejmuirilor.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 Zone și subzone funcționale

I. GENERALITĂȚI

Prezenta documentație de urbanism 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, clasat 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 Bălici, arh. Petru Mortu, arh. Kazmer Kovacs, arh. Anamaria Mortu), 2015, avizat MC nr. 154 / Z /2016.

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:

LC ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

C – ZONĂ DE COMERȚ ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

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

C2 Subzonă de comerț și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică

IS – ZONĂ DE INSTITUTII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

M – ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

M1 Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând comerț și servicii de interes general, activități de agrement și culturale

M2 Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând comerț și servicii de interes general, activități de agrement, activități productive nepoluante și depozitare aferente activităților portuare

M3 Subzonă mixtă cu unități industriale, comerciale și de depozitare specifice activităților portuare și servicii de interes general

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

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 Împrejmuiiri

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. LC SUBZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona rezervată locuirii cuprinde frontul nordic al Bd. 1907, Str. Digului, Aleea Plantelor, Str. Mircea cel Bătrân front est și vest, Strada Libertății front nord și sud, Str. G. Coșbuc, front sud, Str. Parcului front nord și sud. 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 proiectelor ulterioare de dezvoltare urbanistică.

I. GENERALITĂȚI

În această subzonă predomină locuirea pe parcelă, în clădiri de înălțime mică.

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 clădirilor 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 ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se vor realiza accesul carosabil și pietonal către toate clădirile, precum și relația clădirilor cu parcelele învecinate.

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) În cazul **parceleur existente**, construcțiile se pot amplasa în regim de construire **izolat, cuplat pe una dintre limitele de proprietate sau înșiruite**.
- (2) Se consideră a fi construibile **parcelele existente** care au o suprafață minimă de **150 mp**.
- (3) Deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) a **parceleur existente** considerate a fi construibile este de **8,00m**.
- (4) În cazul **parceleur existente** de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **10,00m**.
- (5) Pentru **parcelele existente** – Suprafața și deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura parcelei pe care se face accesul carosabil din domeniul public) precum și modul de ocupare al parceleur considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafața minimă a terenului	Lungimea aliniamentului / Deschiderea parcelei*
Clădiri construite în regim izolat	250 mp	Peste 12,0m
Clădiri construite în regim cuplat	200 mp	10,0-12,0m
Clădiri construite în regim înșiruit	150 mp	8,0-10,0m

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

- (6) 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.
- (7) **Parcelele existente** care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață, conform Art. 5, alin. (6)) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism 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.
- (8) **Parcelele existente** care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, referitoare la suprafață, conform art. 5, alin (6) pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate sau prin alipirea unei / unor suprafețe din parcelele vecine.
- (9) Se consideră **parcele noi** acele parcele rezultate în urma operațiunii de divizare sau comasare a parceleur existente (descrise la alin. 1).
- (10) În cazul **parceleur noi**, construcțiile se pot amplasa în regim de construire **izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate**.
- (11) Se consideră a fi construibile **parcelele noi** care au o suprafață minimă de **250 mp**.
- (12) Deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) a **parceleur noi** considerate a fi construibile este de **12,00m**.
- (13) În cazul **parceleur noi** de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **12,00m**.

- (14) Pentru **parcelele noi** - Suprafața și deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura parcelei pe care se face accesul carosabil din domeniul public) precum și modul de ocupare al parcelelor considerate a fi construibile sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Regimul de construire	Suprafață	Aliniamentul / Deschiderea parcelei*
Clădiri construite în regim izolat	500 mp	Peste 15,00m
Clădiri construite în regim cuplat	250 mp	12,00-15,00m

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

- (15) 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.
- (16) 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).
- (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 prin intermediul unui drum de saervitute cu o lățime minimă de **3,50m**.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În cazul parcelelor pentru care în *Planșa 3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională* nu sunt prevăzute retrageri specifice față de aliniament, clădirile noi pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei.
- (2) În cazul parcelelor pentru care în *Planșa 3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională* este prevăzută amplasarea retrasă a clădirilor noi față de aliniamentul existent al parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță de **minim 3,00m, respectiv 5,00m**, după caz.
- (3) În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, retrasă de la aliniament, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m, măsurată de la limita calcanului vecin.
- (4) În cazul parcelelor de colț aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
- (5) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de aliniere a clădirilor se permite construirea împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor, a racordurilor la utilități.

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, noua clădire principală se va amplasa 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 permite amplasarea clădirii pe una sau două limite de proprietate în conformitate cu art. 5, alin. (5) și (14). Documentația de obținere a autorizației de construire va fi însoțită de 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 $\frac{1}{2}$ din **înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,00m**.
- (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 noua clădire se amplasează 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 $\frac{1}{2}$ din **înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,00m**.
- (7) Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, se realizează 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 **15,00m**.
- (9) Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei, pentru clădirile principale noi va fi de $\frac{1}{2}$ din **înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii, dar nu mai puțin de **5,00m**.
- (10) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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 documentației de urbanism 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. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare..
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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 din drumul public prin servitute de trecere, pot deveni construibile după aprobarea documentației de urbanism 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 pe parcelă 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 cu lățime de minimum **3,50m**, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- (5) În cazul fronturilor continue la stradă, în cazul parcelor cu un singur aliniament, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autospecialelor de intervenție.

Accese pietonale:

- (1) 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.
- (2) Acolo unde este posibil, se realizează o accesibilitate pietonală cât mai mare a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- (3) În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

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 **10,00m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterrane (**P+2**).
- (2) Înălțimea maximă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii. În caz contrar inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (3) 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 **3,00m**.

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 din poliesteri.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică..
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 5.1.)
- (8) 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.
- (9) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.
- (10) În cazul intervențiilor de restaurare / reabilitare a clădirilor monument istoric se vor respecta prevederile Cap. 2.1.
- (11) 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 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) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime. Împrejmuirea către domeniul public va fi transparentă sau semi-transparentă, fiind recomandat să se realizeze din: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri 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 polycarbonat, 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
St = 150 – 250 mp	50%	1,5
St = 251 - 500 mp	45%	1.35
St = 501 - 1000 mp	40%	1.2
St > 1000 mp	35%	1,05

- (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;
- (2) 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 suprafața planșeelor noii construcții.

4.2. C – ZONĂ DE COMERT ȘI SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTĂ LOCALĂ

DESCRIEREA ZONEI

Zona cu activități de comert și servicii de interes general se regăsește dispersat în cadrul zonei studiate, având rolul de a reglementa dezvoltarea unor activități comerciale și servicii de interes general, caracterstice zonelor centrale, menite să atragă o gamă cât mai largă de utilizatori și să contribuie la dezvoltarea și diversificarea caracterului zonei, în corelare cu tendințele actuale de extindere a activităților de interes general în legătură directă cu Cetatea Giurgiu și Canalul Cama.

Tipuri de subzone funcționale:

- C1** Subzonă de comert și servicii complementare zonelor de recreere, cu clădiri de înălțime mică (un nivel suprateran) (**Parter, 1N**), **Hmax cornișă=4m**.
- C2** Subzonă de comert și servicii de interes general, cu clădiri de înălțime mică (**max P+2, 3N**), **Hmax cornișă=12m**.

4.2.1. C1 - SUBZONĂ DE COMERT ȘI SERVICII COMPLEMENTARE ZONELOR DE RECREERE, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

DESCRIEREA ZONEI

În subzona de comert și servicii complementare zonelor de recreere, cu clădiri de înălțime mică sunt amplasate activități de comert și servicii de interes general, subordonate spațiilor verzi de recreere adiacente, Parcul Alei: alimentație publică, comert, centru de informare, pavilioane expoziționale ș.a.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Alimentație publică, comert, centru de informare, pavilioane expoziționale aflate în legătură directă cu activitățile de recreere din Parcul Alei

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.
- (3) Pentru orice construcție ce se amplasează în zona C1, se va solicita avizul M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Alimentație publică
- (2) Centru de informare și spații expoziționale aferente monumentelor istorice
- (3) Grupuri sanitare

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) Limitele parcelei sunt cele stabilite prin Planșa 3.1. Reglementări urbanistice.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe limitele parcelei.

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

- (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) La toate clădirile se va asigura accesul mașinilor de intervenție în caz de incendiu.

Accese pietonale:

- (1) Accesese 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, Parcului Alei.

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, $H_{max} = 4.00m$ 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 din poliesteri.
- (5) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică.
- (7) Se vor evita paștile și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.
- (9) 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.
- (3) Amenajarea spațiilor libere și a spațiilor plantate se va realiza în legătură directă cu amenajările aferent Parcului Alei.
- (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)

- (1) $POT_{max} = 80\%$

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

- (2) $CUT_{max} = 0,80$

4.2.2. C2 - SUBZONĂ DE COMERT ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MICĂ

DESCRIEREA ZONEI

Subzona de tip destinată comerțului și serviciilor de interes general este amplasată în partea de est a zonei de studiu. În această arie este încurajată amplasarea unor funcțiuni urbane de interes general, care să contribuie la dezvoltarea economică a zonei și a municipiului, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate. Activitățile propuse pentru această subzonă au rolul de a face legătura zonei centrale a Municipiului Giurgiu cu activități culturale și de recreere desfășurate în zona Cetății Giurgiu și cu activitățile de agrement desfășurate în lungul Canalului Cama.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Comerț, servicii și echipamente publice, de interes general.

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.

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 cazare; unități de alimentație publică aferente structurilor de cazare
- (5) Alimentație publică;
- (6) Servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- (7) Servicii de formare – informare;
- (8) Unități comerciale: structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 5.1.);
- (9) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom)
- (10) Unități de sănătate de mici dimensiuni (cabinete medicale private, clinici) cu respectarea legislației în vigoare
- (11) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
- (12) Spații plantate;
- (13) Parcaje la sol și subterane, aferente funcțiunii principale

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Activități de producție și manufactură nepoluantă de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată de maxim 250 mp.
- (2) Cazinouri - în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;

- (3) Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, cu suprafață desfășurată de maxim 250 mp
- (4) Locuire individuală / colectivă, fără a depăși 30% din suprafața construită desfășurată de pe parcelă;

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice;
- (2) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- (3) Service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații de carburanți
- (4) Structuri de vânzare cu suprafață mare (vezi Anexa 5.1.) (centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall)
- (5) Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață desfășurată mai mare de 250 mp.
- (6) Spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante
- (7) Comerț și depozitare materiale de construcții
- (8) Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (9) 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.*
- (10) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (11) Exclusiv parcaje supraterane sau subterane

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- (1) Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să aibă următoarele caracteristici:
 - Suprafața minimă **1500mp**,
 - deschiderea minimă către drumul public (aliniament / latura pe care se face accesul carosabil) este de **18,00m**.
 - Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
- (2) În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim **18,00m**.
- (3) Pentru parcelele ce adăpostesc în exclusivitate instituții publice (unități de învățământ, unități de sanatate, cultură), suprafața minimă va respecta prevederile RGU și normativelor tehnice în vigoare.
- (4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate menționate la alin (1) referitoare la deschiderea minimă către domeniul public la pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism 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.
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, referitoare la suprafață, conform art. alin (1) pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate sau prin alipirea unei / unor suprafețe din parcelele vecine.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor noi față de aliniamentul existent al parcelei, se va realiza la o distanță de **minim 3,0m, respectiv 5,0m** în conformitate cu Planșa 3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (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) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor.

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

- (1) Clădirile principale noi se pot amplasa în regim de construire **izolat, cuplat pe una dintre limitele de proprietate.**

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 amplaseze 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, prin Certificatul de Urbanism se va impune elaborarea documentației de urbanism P.U.D. și a unui studiu de însorire care să ilustreze modul de ocupare a parcelei și modul în care se realizează accesul carosabil și pietonal pe parcelă, precum și relația clădirilor propuse în raport cu parcelele învecinate.

- (2) Parcele cu **regim de construire izolat** - Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale** va fi de **1/2 din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,00m**.
- (3) 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.
- (4) **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 **3,00m**.
- (5) Clădirile principale dispuse în regim **cuplat** vor avea o adâncime față de aliniere (**lungimea calcanului**) care nu va depăși **15,00m**.
- (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 **5,00m**.
- (7) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare..
- (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 **3,50m**, 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 aplică 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 **12,00m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterrane **P+2**.
- (2) Se recomandă ca înălțimea maximă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii. În caz contrar inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
- (3) 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 **3,00m**.

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, plache 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.
- (6) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică...
- (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 pașișele 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 din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.
- (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

- (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) Procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul parcelelor cu acces public nu se recomandă realizarea împrejurimilor către domeniul public, cu excepția gardului viu.
- (2) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime. Împrejmuirea către domeniul public va fi transparentă sau semi-transparentă, fiind recomandat să se realizeze din: fier

forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri ș.a. Împrejmirile 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. 18 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{max}=40%

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

CUT_{max}=1,2

- (1) În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) 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 suprafața planșeelor noi construcții.

4.3. 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: Str. D. Gherea, Bd. 1907, Str. Mircea cel Bătrân. Zona cuprinde parcele care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative de importanță județeană, biserici, instituții culturale de interes județean și local).

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.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 și activități comerciale altele decât cele menționate la Art. 3;
- (3) Activități de producție, manufactură, distribuție și depozitare.
- (4) Activități poluante de orice fel, cu 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 pre colectare a deșeurilor urbane;
- (7) 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 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**.
- (2) Pentru a fi construibile, parcelele noi 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**.
- (3) Pe parcelele pe care se realizează clădiri noi care adăpostesc instituții publice (unități de învățământ, unități de sanatate, cultură), suprafețele minime ale parcelei și clădirilor va respecta prevederile RGU și normativelor tehnice în vigoare.
- (4) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate menționate la alin (1) referitoare la deschiderea minimă către domeniul public la pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism 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.
- (5) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate, referitoare la suprafață, conform, alin (1) pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate sau prin alipirea unei / unor suprafețe din parcelele vecine.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei.
- (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 3,00m.

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 amplasaseze în regim de construire **izolat**.
- (3) Parcele cu **regim de construire izolat** - Distanța minimă dintre clădirile principale noi și oricare dintre **limitele laterale** va fi de **1/2 din înălțimea la cornișă / streășină** a clădirii noi, dar nu mai puțin de **3,00m**.
- (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) **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 **3,00m**.
- (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 **3,00m**.
- (7) În cazul **construcțiilor de cult**, retragerile față de **limitele laterale sau posterioare** vor fi de minimum **10,00m**. 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 doemniul 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 **15,00m**.
- (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. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare..
- (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

- (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) 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) 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) Prevederile alin (1) nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter unicat: elementele verticale ale lăcașurilor de cult.
- (3) Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
- (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) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Se recomandă utilizarea materialelor naturale. 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 din poliesteri. Se interzice imitarea materialelor naturale.
- (4) Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise.
- (5) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică.
- (6) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 5.1.)
- (7) Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- (8) Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (9) 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.
- (10) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.
- (11) În cazul intervențiilor de restaurare / reabilitare a clădirilor monument istoric se vor respecta prevederile Cap. 2.1.
- (12) În cazul intervențiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice se vor respecta prevederile Cap. 2.1.
- (13) 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 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-publique, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (5) În cazul construcțiilor noi, procentul minim de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) În zonele cu acces public nu se admit împrejurimi, cu excepția cazului în care sunt necesare conform specificului funcțional (ex. școli, grădinițe și alte asemenea).
- (2) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime. Împrejmuirea către domeniul public va fi transparentă sau semi-transparentă, fiind recomandat să se realizeze din: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri ș.a. Împrejurimile 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 împrejurimi 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) **POT_{max}=60%**

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

- (1) **CUT_{max}=1,8**
- (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.

4.4 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 a Canalului Sf. Gheorghe. În lungul Canalului Sf. Gheorghe se admite dezvoltarea activităților productive și de depozitare nepoluante aferente activităților portuare; aceste activități sunt relaționate cu zona de est a canalului, realizându-se o zonă de transfer către zona de est.

Tipuri de subzone funcționale:

- M1** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând comerț și servicii de interes general, activități de agrement și culturale
- M2** Subzonă cu funcțiuni mixte cuprinzând comerț și servicii de interes general, activități de agrement, activități productive nepoluante și depozitare aferente activităților portuare
- M3** Zonă mixtă cu unități industriale, comerciale și de depozitare specifice activităților portuare și servicii de interes general

4.4.1. M1 - SUBZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE CUPRINZÂND COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI DE AGREMENT ȘI CULTURALE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Servicii de interes general, comerț

Funcțiuni complementare:

- Activități de agrement și recreere
- Spații plantate și amenajate
- Parcaje la sol, supraterrane 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) 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, terenuri de sport în aer liber
- (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 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 pre colectare 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 suprafață minimă a parcelei de **3000mp** iar deschiderea minimă de **30,0m**, respectând normele tehnice în vigoare.
- (5) Construcțiile se pot amplasa doar în regim de construire **izolat**.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei este de **10,00m**.
- (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 împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.

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

- (1) 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**.
- (2) 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**.
- (3) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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. 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., dacă va fi cazul.

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 **3,50m**, 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.

ART. 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se aplică 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 **12,00m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supratereane **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) Se recomandă ca înălțimea maximă a clădirilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea clădirilor situate pe partea opusă a străzii. În caz contrar inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.

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 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.
- (7) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi Cap. 5.1.)
- (8) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.

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 de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de **20%**.

ART. 16 ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime. Împrejmuirea către domeniul public va fi

transparentă sau semi-transparentă, fiind recomandat să se realizeze din: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri ș.a. Împrejmirile 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)

POT_{max}=40%

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

CUT_{max}=1,2

- (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.

4.4.2. M2 - SUBZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE CUPRINZÂND COMERȚ ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE ȘI DEPOZITARE AFERENTE ACTIVITĂȚILOR PORTUARE

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Activități terțiare cuprinzând servicii și comerț de interes general
- Activități de agrement și recreere
- Unități industriale, comerciale și de depozitare în asociere cu activitățile portuare

Funcțiuni complementare:

- 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" (cod LMI GR-II-m-B-14846): 5,00m de la limita nordică a cheiului de piatră.
- (3) Pentru orice construcție ce se amplasează în zona M2, se va solicita avizul M.C.I.N. – D.J.C. Giurgiu.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 2 UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sedii de companii și firme
- (2) Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie (vezi Anexa 5.1.);
- (3) Alimentație publică;
- (4) Activități de agrement: terenuri de sport în aer liber
- (5) Spații verzi amenajate, fâșii de protecție
- (6) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale: centre culturale, muzee, spații pentru expoziții (altele decât showroom), teatru și cinema în aer liber
- (7) Showroom-uri în construcții special amenajate;
- (8) Construcții și echipamente tehnice specifice activităților de transport naval
- (9) Activități de producție nepoluantă de mici dimensiuni
- (10) Structuri de formare profesională specifice activităților de bază
- (11) Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
- (12) Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare.
- (13) Comercializarea bunurilor și materialelor produse
- (14) Parcaje la sol, subterane și supraterane aferente funcțiunilor principale.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Stațiile de carbuanați sunt admise numai în cazul în care acestea deservesc strict activitățile principale desfășurate pe parcelă.

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) Exclusiv parcaje supraterane și subterane
- (8) 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.
- (9) Structuri de vânzare cu suprafață mare (vezi Anexa 5.1.) (centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall).
- (10) Activități poluante de orice fel sau care prezintă risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- (11) 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.
- (12) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

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.
- (2) Forma, dimensiunile și suprafața parcelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție ale echipamentelor tehnice 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 **5,00m** 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) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, 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 **5,00m**.
- (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 **10,00m**.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U..
- (5) 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 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. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

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. **5,00m** 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 **5,00m**, 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) Este permisă realizarea unui drum de halaj pentru întreținere tehnologică, în lungul cheiului, având o retragere de minim **5,00m** de la limita nordică a cheiului de piatră respectând zone de protecție a monumentului istoric înscris în LMI "Cheiul de piatră" (cod LMI GR-II-m-B-14846): – zonă cu interdicție de construire.

Accese pietonale:

- (8) Accesele pietonale pe parcelă și în clădiri 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.

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) În cazul clădirilor destinate activităților terțiare înălțimea maximă a clădirilor va fi de **12,0m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supraterane **P+2**.
- (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 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 Cap. 5.1.)
- (10) Se vor evita pastişele şi imitaţiile unor stiluri arhitecturale existente şi imitarea materialelor naturale.
- (11) Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa din spaţiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.
- (12) În cazul intervenţiilor asupra unor imobile aflate în zona de protecţie 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) Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- (4) Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc se înierbează sau plantează.
- (5) Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
- (6) Procentul minim 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 împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,80m 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, cu excepția gardului viu.
- (3) În cazul zonelor destinate activităților terțiare, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m, cu un soclu opac de max. 60cm înălțime. Împrejmuirea către domeniul public va fi transparentă sau semi-transparentă, fiind recomandat să se realizeze din: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri ș.a. Împrejuririle vor putea fi dublate cu vegetație
- (4) Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejurii transparente sau semi-transparente, cu înălțimi mai mici de 1,80m.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

POT_{max}=50%

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

CUT_{max}=1,5

- (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.

4.4.3. M3 - 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" (cod LMI GR-II-m-B-14846):: 5,00m de la limita nordică a cheiului de piatră.
- (3) Pentru orice construcție ce se amplasează în zona M3, se va solicita avizul M.C.I.N. – 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 (piață en-gross)
- (16) Spații plantate, fâșii de protecție
- (17) Parcaje la sol, subterane și supraterane aferente funcțiunilor principale.

ART. 3 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (2) În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- (3) Stațiile de carbuanați sunt admise numai în cazul în care acestea deservește strict unitatea respectivă de producție.
- (4) 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) Exclusiv parcaje supraterane și subterane
- (8) 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.
- (9) 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 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) Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- (4) 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

- (5) Construcțiile vor respecta o retragere minimă de **5,00m** față de aliniamentul parcelei.
- (6) Echipamentele tehnice specifice transportului naval vor respecta o retragere minimă de **20,00m** față de aliniamentul parcelei.
- (7) Această distanță trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirilor.

- (8) În zona *non aedificandi* dintre aliniamentul parcelei și alinierea clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, 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) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (5) 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:

- (10) Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. **5,00m** direct din drumul public.
- (11) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- (12) Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- (13) 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.
- (14) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- (15) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

- (6) Este permisă realizarea de drumuri de halaj pentru întreținere tehnologică, în lungul cheiului, având o retragere de minim **5,00m** de la limita nordică a cheiului de piatră respectând zone de protecție a monumentului istoric înscris în LMI "Cheiul de piatră" (cod LMI GR-II-m-B-14846) – zonă cu interdicție de construire.

Accese pietonale:

- (16) 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.
- (17) 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.

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 **12,00m** la cornișă.
- (2) În cazul clădirilor destinate activităților terțiare înălțimea maximă a clădirilor va fi de **12,00m** la cornișă, echivalentul a **3 (trei)** niveluri supratereane **P+2**.
- (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 din sectorul terțiar, 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 din sectorul terțiar, 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 destinate activităților din sectorul terțiar 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..
- (9) Se interzice realizarea unor mansarde false (vezi definiția în Cap. 5.1).
- (10) Se vor evita paștele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (11) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.
- (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

- (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 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 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 zonelor destinate activităților terțiare, în zonele cu acces public nu se recomandă realizarea de împrejurimi.
- (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)

(1) POT maxim = 50%

(2) CUT maxim = 1,5

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.

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

DESCRIEREA ZONEI

Zona este reprezentată de adăpostul pentru animalele comunitare, localizat pe Str. Voestalpine

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. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare 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. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare 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 este de **10,00m**.
- (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 ½ din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de **5,00m** 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..

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 **3,50m**, 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.

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 **5,00m la cornișă (Parter)**, inclusiv în 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. Tratarea fațadelor va fi în acord cu clădirea principală, și într-o manieră 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 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) În cazul adăpostului pentru animale comunitare: POT max= 50%

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

- (1) În cazul adăpostului pentru animale comunitare: CUT max= 0,5

4.6. 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 de importanță locală (Statuia lui Mihai Eminescu și Alea Eroilor compusă din 23 busturi și placă comemorativă), 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

(umbră, 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 pietonal trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
 - Realizarea de accese pietonale suplimentare de pe Alea 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 împrejurimilor perimetrale 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 pedo-staționale;
- Îndepărtarea împrejurimilor 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 (umbră, protecție față de vânt și curenți de aer etc.) și care favorizează perspectivele valoroase;
- Realizarea de suprafețe pavate, la nivelul circulațiilor pietonale, 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 pietonal trebuie să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații..

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 precum și centrul sportiv propus în partea de est a Parcului Alei. 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 (umbră, 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 umbră, 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 împrejmuirilor 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 Canalului Cama, pe ambele maluri.

Reglementările aferente acestei subzone funcționale preiau prevederile PUZ – Zona Canal Cama și a Studiului de Fezabilitate Amenajare Spațiu de agrement pe Canal Cama – Etapa II.

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 pietonale, 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 pentru copii
- 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 (umbră, 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 umbră, 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 a canalului

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.

Reglementările aferente acestei subzone funcționale preiau prevederile documentațiilor de urbanism, a proiectelor și studiilor de specialitate realizate anterior.

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 marcheze 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 umbră 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 (umbră, 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 pajiște), 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 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.

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 este localizată la sud de canal Cama, adiacent Str. Voest Alpine și Șos. Portului.

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 echipamente;
- 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 (umbră, 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 de 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 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 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 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.
- (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) 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 5m în lungul Canalului Sf. Gheorghe, în lungul zidului de sprijin. (vezi Cap. 5.2.).
- (19) 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.
- (20) Pentru orice construcție (cu excepția lucrărilor de apărare și a împrejurimilor) 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.
- (21) 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.
- (22) Este interzisă orice schimbare de destinație a spațiilor cuprinse în zonele funcționale **V1, V2, V3, V4a, V4b, V5 și V6.**

II. UTILIZARE FUNCIONALĂ

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, pationare, 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) **V2, V4a, V4b** - cluburi nautice, depozite ambarcațiuni
- (23) **V2, V4a, V4b** – debarcadere, pontoane și platforme flotante
- (24) **V1, V4a, V4b, V6** – grupuri sanitare, spații pentru administrarea și întreținerea spațiilor verzi
- (25) **V6** - dotări de agrement: popicarie, bowling, biliard, parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park), instalații de joc (de tip aventura park), etc.;
- (26) **V6** - dotări culturale: teatre în aer liber, zone de expoziție, cinema în aer liber;
- (27) **V5** – În cadrul amplasamentului marcat în Planșa 3.1. Reglementări urbanistice, zona cu servicii complementare, cu clădiri de înălțime mică, aferente Cetății Giurgiu: Centru de informare aferent sitului arheologic. Spații expoziționale aferente sitului arheologic, Pavilioane de acces în incinta sitului arheologic, Clădiri administrative aferente sitului arheologic

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 5% din suprafața totală a spațiului verde.
- (4) **V5** - expoziții temporare și activități socio – culturale în aer liber, organizate astfel încât să nu obtureze perspectiva asupra Cetății Giurgiu
- (5) **V4a, V4b** - sunt permise lucrări de apărare împotriva inundațiilor realizate pe baza unor studii de specialitate

ART. 4 UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- (2) Orice schimbări ale destinației spațiilor verzi de tip **V1, V2, V3, V4a, V4b, V5** și **V6**.
- (3) **V5** – Activități și amenajări care conduc la distrugerea vestigiilor arheologice reperate și nereperate
- (4) **V5** – Activități și amenajări care conduc la obturarea perspectivei asupra Cetății Giurgiu
- (5) **V4b** – Activități și amenajări care conduc la distrugerea unor vestigii arheologice subterane, nereperate
- (6) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
- (7) Tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- (8) 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, către alea pietonală de pe limita estice, este de **3,00m**, 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 se va realiza la o distanță de **minim 5,0m**, în conformitate cu Planșa 3.1. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

- (4) **V6**- Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei 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 urbanistice – Zonificare funcțională.
- (5) **V5** – În cadrul amplasamentului marcat în Planșa 3.1. Reglementări urbanistice, zona cu servicii complementare, cu clădiri de înălțime mică, aferente Cetății Giurgiu: Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul parcelei.

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**.
- (6) **V5** – În cadrul amplasamentului marcat în Planșa 3.1. Reglementări urbanistice, zona cu servicii complementare, cu clădiri de înălțime mică, aferente Cetății Giurgiu: Clădirile pot fi poziționate pe limitele amplasamentului.

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) Accesele 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 accesele 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 accesul 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/libere².
- (5) **V3** - Este obligatoriu ca suprafețele minerale (pavajele) care formează accesul carosabile, pietonale sau dedicate altor tipuri de utilizatori adiacente subzonelor V3 sau cele ce tranzitează subzonele V3 să asigure colectarea apelor meteorice 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) Accesul pietonal 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 meteorice către suprafețele verzi/libere.
- (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 meteorice către suprafețele verzi/libere.
- (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 **4,00m**, desfășurate pe un nivel suprateran.
- (2) **V5** – În cadrul amplasamentului marcat în Planșa 3.1. Reglementări urbanistice, zona cu servicii complementare, cu clădiri de înălțime mică, aferente Cetății Giurgiu: Înălțimea maximă a clădirilor este limitată la un nivel suprateran, **H_{max} = 4.00m** la cornișă/streașină.

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

R.L.U. - Versiune preliminară, august 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.

- (3) **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.
- (4) **V2** - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: Sunt admise construcții din structuri ușoare, cu înălțime maximă la cornișă de **4.0m**, desfășurate pe un nivel supateran.
- (5) **V4a, V4b** - Sunt admise construcții cu înălțime maximă la cornișă de **7.0m**, desfășurate pe două niveluri supaterane (**P+1**), măsurate de la cota inferioară a perimetrului terenului (în pantă) pe care este amplasată clădirea.
- (6) **V4a, V4b** – fac excepție de la prevederile alin. (2), accentele verticale aferente activităților de agrement.
- (7) **V6** - Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor destinate activităților sportive de **10.0m**, cu respectarea normelor tehnice în vigoare
- (8) **V6** - Sunt admise construcții cu înălțime maximă la cornișă de **10.0m**, desfășurate pe trei niveluri supaterane (**P+2**) destinate dotărilor de agrement, clădirilor administrative, construcțiilor anexe.

ART. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJARILOR

- (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) **V5** – În cadrul amplasamentului marcat în Planșa 3.1. Reglementări urbanistice, zona cu servicii complementare, cu clădiri de înălțime mică, aferente Cetății Giurgiu:
 - Se admite amenajarea de terase deschise, acoperite cu structuri flexibile, sezoniere.
 - Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise.
 - Se vor evita pastșele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
- (4) Pentru realizarea elementelor construite se recomandă utilizarea de materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă prezente pe sit.
- (5) Sunt interzise culorile stridente.
- (6) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (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 din poliesteri.
- (8) Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau țiglă metalică.
- (9) Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate..

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 meteoice și evacuarea acestora către rețeaua de canalizare sau către suprafețele verzi/libere.

- (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 acestora³).
- (4) Rețele și echipamente (electrice, telecomunicații, alimentare cu apă, canalizare, gaze) care traversează subzonele se vor realiza în subteran, respectând normele 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).

³ 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)

R.L.U. - Versiune preliminară, august 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.

- (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 pajiște). 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 dispunerea 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 transformatoriale caracteristice succesiunii secundare (de exemplu amestecurile de pajiște).
- (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/libere⁴.
- (2) Zonele plantate vor fi separate de circulațiile carosabile prin intermediul unor elemente prefabricate care să limiteze accesul auto pe spațiul verde/liber.

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

R.L.U. - Versiune preliminară, august 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.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- (1) **V1 – POTmax = 35%** (cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale)
- (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) **V3 – POTmax = 20%** (cuprinzând platforme, circulații carosabile și pietonale)
- (5) **V4b, V4a - POTmax = 30%** (cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale)
- (6) **V5 – POTmax = 40%** (cuprinzând vestigii arheologice construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale)
- (7) **V5 – În cadrul amplasamentului marcat în Planșa 3.1. Reglementări urbanistice, zona cu servicii complementare, cu clădiri de înălțime mică, aferente Cetății Giurgiu se admite o suprafață construită maximă de 1000mp.**
- (8) **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)

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

- (1) **V1 – CUT max = 0.35**
- (2) **V2 - Amplasamentul adiacent Parcului Alei:: CUTmax = 0.8**
- (3) **V2 - Amplasamentul adiacent Canalului Cama: CUTmax = 0.3**
- (4) **V3 – CUT max = 0.2**
- (5) **V4a, V4b - CUT maxim = 0.6.**
- (6) **V5 – CUT max = 0.4**
- (7) **V6: CUTmax = 0.6**

4.7 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, amplasate pe str. Voestalpine și pe Aleea Plantelor. 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.

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei:

- Activitati de producție, depozitare, distribuție și manufactură.

Funcțiuni complementare:

- Servicii și administrație.
- Spații plantate și amenajate

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 combustibil sunt admise numai în cazul în care acestea deservesc unitățile de producție în care sunt amplasate. .
- (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*.

ART. 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor respecta o retragere minimă de **10,0m** față de aliniamentul parcelei. Această distanță trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
- (2) În zona *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, 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 **5,00m**.
- (3) În cazul clădirilor amplasate pe parcele învecinate cu alte zone funcționale decât I, distanța prevăzută la alineatul anterior se majorează la minim **10,00m**.
- (4) Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
- (5) 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 **5,00m**.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la **3,00m** 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. **5,00m** 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.

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 etajate 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 supraterane **P+2**.

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 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) În cazul clădirilor pentru birouri și administrative 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 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 din spațiul public cf. Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu.

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 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. Împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,8m din care un soclu de maxim 0,60 m, și vor fi dublate cu gard viu.
- (2) În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la minim 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 polycarbonat, 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 = **40%**, din care maxim **20%** din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative.
- (1) CUT maxim = **0,8**
- (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.

4.8. 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 acțiunile 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, împrejurări 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 jandarmie, 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) **Parcelele 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.
- (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. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.
- (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.

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 supraterane **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 vor utiliza materialele 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 din poliesteri.

- (5) Se vor folosi culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidență disonanță cu caracterul zonei.
- (6) Pentru acoperire se va utiliza de țiglă, olane sau țiglă metalică..
- (7) Se vor evita paștele 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 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, împrejmuirea către domeniul public nu trebuie să depășească înălțimea de 2,0 m.
- (3) Împrejmuirea 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)

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

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

- (1) **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; o parcelă poate avea unul sau mai multe aliniamente⁵.

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.

ANSAMBLU - cf. L 422/2001, ART. 3(b): grup coerent din punct de vedere cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale care împreună cu terenul aferent formează o unitate delimitată topografic ce constituie o măturie cultural-istorică semnificativă din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

CONSTRUCȚII ANEXE - construcții de mici dimensiuni (maxim 1 nivel suprateran), realizate independent de clădirea/clădirile principală/e, cu funcțiuni precum : gararea autovehiculelor (1-2 mașini), bucătării de vară, cămări, magazii, adăpostirea animalelor (grajduri), depozitarea produselor agricole pentru subsistență sau comercializare, adăpostirea unor utilaje ce deservește tehnico-edilatar construcția principală sau altor activități similare. Suprafața acestora NU se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT.

CLĂDIRI PRINCIPALE – clădiri în care se desfășoară activitatea principală, specifică zonei funcționale din care face parte imobilul.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)⁶ - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (suprafața desfășurată a tuturor planșelor = Sd) și suprafața terenului (St).

$$CUT = Sd / St$$

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.

În cazul mansardelor, se consideră convențional, numai pentru calculul CUT, o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului inferior mansardei.

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

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..

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

DESCĂRCARE DE SARCINĂ ARHEOLOGICĂ - cf. OG 43/2000, ART. 5(11): "Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente".

⁵ nu se aplică în cazul parcelelor fără aliniament (parcele înfundate) ;

⁶ Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definirea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

R.L.U. - Versiune preliminară, august 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.

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..

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între cota terenului sistematizat 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 cota terenului sistematizat și cota cea mai înaltă a cornișei / streșinii clădirii.

LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI - limita parcelei către vecini, adiacente aliniamentului parcelei.

LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI - limita parcelei către vecini, opusă aliniamentului parcelei.

MANSARDĂ - ultimul nivel locuibil al unei clădiri, cu o înălțime a aticului (pereți verticali perimetrali) de maxim 1,80m (înălțime liberă la interior) și care se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim 45 de grade. În acest volum nu poate exista decât un singur nivel.

MANSARDĂ FALSĂ este suprafața de sub acoperiș care nu se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de maxim **45 grade**.

MONUMENT - cf. L 422/2001, ART. 3(A): "construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acesta, precum și lucrările artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic".

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 prin documentația de urbanism 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.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ⁷ - reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (Sc) (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei (St).

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

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. Gangurile în clădiri se includ în suprafața construită.

⁷ Definiție preluată după Legea 350/2001 cu modificări, Anexa nr. 2, Definirea termenilor utilizați în lege, s. v. „indicatori urbanistici”.

R.L.U. - Versiune preliminară, august 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.

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

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.

SIT - cf. L 422/2001, ART. 3(c): teren delimitat topografic cuprinzând acele creații umane în cadru natural care sunt mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural.

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

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

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

ZONE CU PARCELAR CONSTITUIT – zone din teritoriul intravilan în care trama stradală, diviziunea parcelară și fondul construit sunt suficient de bine conturate, de durabile și de adecvate destinației propuse pentru a putea servi drept bază de dezvoltare urbană în viitor.

ZNĂ DE PROTECȚIE – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.

ZNĂ DE PROTECȚIE A UNUI MONUMENT ISTORIC - cf. L 422/2001, art. 8: "(1) Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. (2) delimitarea și instituirea zonei de protecție se realizează simultan cu clasarea bunului imobil ca monument istoric, în condițiile legii. (3) în zona de protecție pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii". Art. 59: "Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 8 se consideră zonă de protecție o suprafață delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților".

ZNĂ PROTEJATĂ – zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.

5.2. CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - *Amplasarea în localități a rețelor 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 fose 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	1,5*	1,5*	1,5*	2,0*	2,0*	2,0*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**	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 rețelilor 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:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) 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:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) 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.

5.3. Cerinte minime de spatii de parcare pe raza municipiului giurgiu, cf. Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu, aprobat 2011.

1. - Constructii administrative, birouri

- a) cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata;
- b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), dupa cum urmeaza:
 - un spor de 30% pentru vizitatori
- atunci cand constructiile cuprind sali de conferinte si alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea si cate 1 loc de parcare la 10 locuri in sala si 1 loc de parcare pentru autocare.

2. - Constructii financiar-bancare

- a) Pentru toate categoriile de constructii financiar-bancare vor fi prevazute cate un loc de parcare la 50 mp suprafata construita desfasurata si un spor de 50% pentru clienti
- b) In functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariati pot fi organizate impreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

3. - Constructii comerciale

- a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
 - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;
 - un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.
- b) Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata.
- c) La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

4. - Constructii de cult

Pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de specificul si capacitatea obiectivului, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativa: 1 loc parcare/10 persoane

5. - Constructii culturale

- Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:
 - pentru muzee si expozitii cate un loc de parcare la 50 mp spatiu de expunere;
 - pentru celelalte constructii cu destinatie culturala (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 8 locuri in sala.

6. - Constructii de invatamant

- a) gradinite si scoli va fi prevazut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori
- b) pentru licee va fi prevazut 1 loc de parcare la 2 cadre didactice, plus 100% din totalul locurilor de parcare; facultativ, se va putea calcula necesarul de parcare pentru elevii din anul terminal (si dupa caz, pentru elevii din alte forme de invatamant decat cel de zi) potrivit normei de la punctul c

c) pentru institutii de invatamant superior va fi prevazut 1,5 locuri de parcare la 2 cadre didactice si 1 loc de parcare la 10 studenti

c) Pentru sedii ale taberelor scolare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacitatii de cazare si locuri de parcare pentru vizitatori in proportie de 10% din numarul de locuri din tabara

7. - Constructii de sanatate

a) Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru spitale, institutii de asistenta de specialitate, crese cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori;

- pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

- pentru alte tipuri de unitati medicale cate un loc de parcare la 5 persoane angajate.

b) Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz an care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

8. - Constructii sportive

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, in functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru sali de sport, sali de antrenament, popicarii un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata;

- pentru complexe sportive, stadioane, patinoare, poligoane un loc de parcare la 20 de locuri.

b) La cele rezultate la punctul a, pentru complexe sportive, stadioane, sali de sport (competitii) se va adauga, in functie de capacitatea constructiei, un numar de 2-4 locuri de parcare pentru autocare.

9. - Constructii si amenajari de agrement

a) Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu urmatoarele exceptii.

b) Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

c) Pentru porturi de agrement se va prevedea cate un loc de parcare pentru fiecare loc de ancorare

10. - Constructii de turism

a) Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

b) Pentru moteluri se vor asigura 1 loc de parcare la 1 loc de cazare.

11. - Constructii de locuinte

a) Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- cate un loc de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata desfasurata pana la 120 mp

- cate doua locuri de parcare la 1 locuinta unifamiliala cu lot propriu cu suprafata desfasurata peste 120 mp
- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;
- cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective;
- b) la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori

12. - Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

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