ONE DESIGN

Societate de proiectare in urbanism, arhitectura, inginerie si design

Tel/Fax: +4021.332.50.56
E-mail: office@1design.ro
Web: www.1design.ro

Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism – teren adiacent Vama Noua destinat construirii Complexului Judetean de Sanatate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii in domeniul sanatatii si asistentei sociale

Volumul I

Memoriu General

Amplasament - DN 5 (E70), Mun. Giurgiu, Nr. Cad. 35057, 41115, 41116, Jud. Giurgiu

Beneficiar - Judetul Giurgiu prin Consiliul Judetean Giurgiu

Nr. proiect - 335/21UCG

Faza de proiectare – PUZ – Plan Urbanistic Zonal

Proiectant General - One Design S.R.L.

Cuprins

1. Introducere 4

1.1. Date de recunoastere a documentatiei 4

1.1.1. Denumirea lucrarii 4

1.1.2. Beneficiar ..... **Error! Bookmark not defined.**

1.1.3. Proiectant general 4

1.1.4. Subproiectanti 4

1.1.5. Colaboratori 4

1.1.6. Data elaborarii 4

1.2. Obiectul PUZ 5

1.2.1. Solicitari ale temei-program 5

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata 5

1.3. Surse documentare 5

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ 5

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ 5

1.3.3. Date statistice 5

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei 6

2. Studiul actual al dezvoltarii 6

2.1. Evolutia zonei 6

2.1.1. Date privind evolutia zonei 6

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii 6

2.1.3. Potential de dezvoltare 6

2.2. Incadrarea in localitate 6

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii 6

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general 7

2.3. Elemente ale cadrului natural 7

2.3.1. Relieful 7

2.3.2. Reteaua hidrografica 7

2.3.3. Clima 7

2.3.4. Conditii geotehnice 8

2.3.5. Riscuri naturale 8

2.3.6. Riscuri antropice 9

2.4. Circulatia 9

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz 9

2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati 9

2.5. Ocuparea terenurilor 9

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata 9

2.5.2. Relationari intre functiuni 9

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit 9

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit 9

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine 10

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi 10

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine 10

2.5.8. Principalele disfunctionalitati 10

2.6. Echipare edilitara 10

2.6.1. Retele de distributie apa potabila 10

2.6.2. Retele de canalizare 10

2.6.3. Retele de transport energie electrica 10

2.6.4. Retele de telecomunicatie 10

2.6.5. Surse si retele alimentare cu caldura 10

2.6.6. Posibilitati de alimentare cu gaze naturale 10

2.7. Probleme de mediu 11

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit 11

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice 11

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona 11

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie 11

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz 11

2.8. Optiuni ale populatiei 11

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica 11

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 11

3.2. Prevederi ale PUG 12

3.3. Valorificarea cadrului natural 12

3.4. Modernizarea circulatiei 12

3.5. Zonificarea functionala – reglementare, bilant teritorial, indici urbanistici 12
3.5.1. Reglementari ..... **Error! Bookmark not defined.**
3.5.2. Bilant teritorial de zona comparativ (existent-propus) 13
3.5.3. Proprietatea asupra terenurilor 13
3.5.4. Indicatori urbanistici 13
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare 13
3.7. Protectia mediului 14
3.8. Obiective de utilitate publica 14
4. Concluzii – masuri in continuare 14

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii

Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism – teren adiacent Vama Noua destinat construirii Complexului Judetean de Sanatate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii in domeniul sanatatii si asistentei sociale

Intocmirea documentatiei P.U.Z. in baza avizului de oportunitate pentru zona de urbanizare – Vama Noua (conform Caietului de Sarcini elaborat de beneficiar).

1.1.2. Beneficiar

Nume	Judetul Giurgiu prin Consiliul Judetean Giurgiu
Adresa	Bd. Bucuresti nr.10, Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu
Telefon/Fax	0372.46.26.11 / 0372.46.26.51
Reprezentant legal	Dumitru Beianu, Presedinte CJ Giurgiu

1.1.3. Proiectant general

ONE DESIGN S.R.L.

Sediu social: Bucuresti	Aleea Valea Viilor nr.2, bl.A53, sc.C, et.3, ap.42, cam.2, sector 6,
Punct de lucru:	Piata Alba Iulia nr.4, bl.I3, sc.A, et.12, ap.60, sector 3, Bucuresti
Tel/Fax:	021.332.50.56, Tel: 0722.660.806, 0723.425.808
Email:	office@1design.ro
R.C.:	J40/10827/2003
CUI:	RO15655637

1.1.4. Subproiectanti

Abilitati conform listelor pe specialitati:

- Studii de mediu
- Studii de gospodarirea apelor si zona inundabile
- Studiu geotehnic

1.1.5. Colaboratori

Nu este cazul

1.1.6. Data elaborarii

Prezenta documentatie a fost elaborata in luna mai 2021 – Versiunea 0

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Tema program solicita elaborarea documentatiei necesare petnru a permite construrirea parcelelor identificate prin CF nr. 41115, 35057, 4117, 41205, 41206 in vederea edificarii Complexului Judetean de Sanatate Giurgiu.

Prin demersul de definire a functiei urbanistice se vor defini criteriile si cerintele care se impun pentru:

- Reglementarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului in relatie cu plaunrile de urbanism aprobate in zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Trasarea si profilarea viitoarelor drumuri in corelare cu cele existente sau prevazute prin planurile de urbanism;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Asigurarea unei dezvoltari durabile a zonei.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001;
- Planul de Amenajarea Teritoriului Judetean (P.A.T.J.), elaborat de Urbanproiect aprobat cu HCJ nr. 95/16.12.2002 ;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Giurgiu – aprobat de catre Consililul Local Giurgiu prin hotararea nr. 37/2011
- Aviz de oportunitate nr. 25534 din data de 18.05.2021

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite pentru PUZ

- Studiu topografic receptionat de catre OCPI cu procesul verbal de receptie nr. 512 / 05.05.2021
- Studiu geotehnic intocmit de catre Livsim Policom prin ing. Liviu Draganescu
- Studiu de trafic intocmit de catre One Design S.R.L. prin ing. Silviu Bratosin

1.3.3. Date statistice

Nu este cazul deoarece sunt date prin tema de proiectare de catre beneficiar.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

In zona limitrofa amplasamentului studiat nu exista documentatii de urbanism.

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu aprobat cu HCL nr. 37 / 2011 din punct de vedere al categoriei de dezvoltare si al eventualelor servituti, zona de studiu definita prin avizul de oportunitate este situata in intravilanul Municipiului Giurgiu si se incadreaza in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- UTR CC1 - zona transporturilor rutiere. Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier
- UTR IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire – inclusiv supramunicipală – și regim mare de înălțime. Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+20 niveluri situate în zona actualei vămi, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 40m. Se recomandă transformarea zonei într-un centru comercial și de afaceri, în majoritate în clădiri multietajate. Detalierea reglementărilor zonei se va realiza prin PUZ

Terenurile care fac obiectul investitiei sunt libere de constructii.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Nu este cazul.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Prin pozitie si accesibilitate zona prezinta un potential de dezvoltare important. Pozitionarea zonei in imediata vecinatatea DN 5 si viitorului drum expres, coroborata cu investitiile in infrastructura aferente dezvoltarii noului Spital Judetean de Urgenta si cu acces facil catre oras va conduce la cresterea atractivitatii intregului areal pentru viitoare investitii private.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona de reglementare a prezentei documentatii are o suprafata totala de 136363 mp si este situata in intravilanul Municipiului Giurgiu in zona de Vest, pe Dn5. Zona de reglementare este delimitata astfel:

- la sud de Vama Giurgiu si DN5, NC 35951
- la est de dig de protectie
- la vest de complex de servicii NC 30061 si DN5, NC 38352, 41204, 41116
- la nord de DN5, NC 38352

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

In prezent relationarea amplasamentului cu municipiul Giurgiu se realizeaza prin intermediul strazii Unirii, continuata cu DN5. Amplasamentul nu beneficiaza de acces direct la retelele de utilitati publice, fiind necesara extinderea acestora.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

In zona orasului Giurgiu, Dunarea, in evolutia ei, a parasit mai multe terase pe malul stang, care apar retezate, pe cand cele de pe malul drept sunt pronuntat dezvoltate. Actiunea de erodare a Dunarii, inceputa la sfarsitul cuaternarului mediu, a indreptat cursul fluviului spre sud, iar pe vechea albie au aparut brate si balti.

Teritoriul orasului Giurgiu reprezinta unitatea geomorfologica cea mai tanara a reliefului, in mare parte rezultat al actiunii Dunarii (in holocen), constituit fiind din lunca, insule, balti si canale (brate). Suprafata dintre fluviu si Campia Burnazului, cu latimi de peste 10 km, este subdivizata in: grind, lunca interna, lunca externa si uneori terasa de lunca, dispuse longitudinal si inegal dezvoltate; langa albia minora se desprinde fasia grindurilor, cu inaltimi de 1-5 m si cu latimi de la cateva zeci pana la cateva sute de metri.

Dupa o fasie de tranzitie, se contureaza zona mai joasa a depresiunilor si cuvetelor lacustre mai spre nord , la contactul cu terasele detasandu-se uneori inca o fasie. Prima terasa, situata la doar 3-4 m deasupra luncii, este urmata de o a doua, ce se inalta cu 13-14 m deasupra luncii, culminand cu cea mai inalta, Campia Burnazului, de 60-65 m, ce domina lunca fluviului. Depozitele au grosimi cuprinse intre 15 m si 35 m, fiind constituite structural din doua complexe litologice: complexul bazal, alcatuit din nisipuri si pietrisuri si complexul superior, predominant argilo-nisipos. In spatiul municipiului Giurgiu lunca are altitudini de 20-27 m, fiind indiguita si canalizata pe mari suprafete si transformata in teren agricol. In apropiere de Giurgiu se intalnesc brate si canale, adaptate pe foste garle, a caror utilitate este legata de navigatie, agricultura sau potential turistic.

Depozitele cuaternare stau discordant peste roci calcaroase cretacice. Calcarele cretacice dezvolta relief carstic uneori ingropat partial de cuaternar. Relieful carstic este de regula activ din cauza infiltrarilor de apa prin depozitele cuaternare loessoide sau detritice . Activarea sau reactivarea reliefului carstic poate duce la formarea dolinelor care pot de complicatii geotehnice prin sufozionarea rocilor cuaternare de deasupra lor.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Amplasamentul este situat in bazinul hidrografic al Dunarii situat in zona indiguita a orasului.

2.3.3. Clima

Clima este continentala, cu ierni reci si veri calduroase, se caracterizeaza prin contraste termice de la zi la noapte si de la vara la iarna, considerate printre cele mai mari din tara. Temperatura medie anuala este de 11,50 C. In luna iulie media termica depaseste 230C, iar in ianuarie oscileaza intre 1,50 C si – 5,40 C. Radiatia solara depaseste 125 kcal/cm2, determinand peste 60 de zile tropicale in cursul anului. Caracterul continental

este dat si de regimul precipitatiilor, care, anual, inregistreaza 500-600 mm, avand mare variabilitate in timp. Uscaciunea si seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Zona orasului Giurgiu se afla sub influenta deplasarii unor mase de aer, a caror frecventa, durata si intensitate difera de la o directie la alta. Astfel, Crivatul, vant puternic si rece, bate iarna dinspre nord-est si determina geruri, ingheturi intense, polei si viscole. Austrul, cunoscut ca un vant uscat, bate aproape in toate anotimpurile dinspre sud sau sud-vest, aducand ger iarna si seceta vara. Baltaretul, vant umed specific baltilor Dunarii, bate mai ales toamna si primavara dinspre sud-est, spre nordvest, fiind insotit de nori grosi care aduc o ploaie marunta si calda. Suhoveiul este specific sezonului cald, bate cu frecventa mai mare dinspre est, si fiind un vant fierbinte si uscat, provoaca seceta, eroziunea solului si furtuni de praf.

Pentru zona strict limitata a orasului Giurgiu, Valea Dunarii prezinta o influenta partial moderatoare in contextul microclimatului local, prin efectul sau de canalizare al curentilor de aer. Pe vale se pot acumula insa si mase de aer rece care, prin stagnare si pozitie, favorizeaza formarea inversiunilor termice.

Amplasamentul studiat este afectat cel mai puternic de curentul vaii Dunarii care se manifesta printr-un culoar de circa 2,5 Km paralel cu fluviul. Caracteristica culoarului fiind deplasarea oricaror mase de aer (curat sau poluat) in nordul zonei culoarului.

2.3.4. Conditii geotehnice

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este la 70-80cm de la cota terenului natural neacoperit.

Incadrarea amplasamentului in zone de risc (cutremur, alunecari de teren, inundatii):

- in conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a – Zone de risc, zona municipiului Giurgiu nu se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren.

2.3.5. Riscuri naturale

Zonarea seismica

Conform studiului geotehnic caracteristicile geofizice ale terenului in conformitate cu normativul P100-1/2019 sunt:

- zonarea valoarilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag cu IMR =225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani este de ag= 0,25 Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns Tc= 1,0s, presiune conventionala P=120kPa

Conform STAS 11100/1-93: Zonarea seismica a Romaniei teritoriul municipiului Giurgiu se incadreaza in zona de intensitate seismica VIII pe scara MSK, cu o perioada de revenire de minim 50 ani.

Stabilitatea

- terenul se prezinta stabil, fara urme sau fome de degradare prin alunecare neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor si/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prabusiri de teren, eroziuni, modificari de orizontalitate
- este posibil ca greutatea constructiilor sa duca la declansarea sau reactivarea unor fenomene geodinamice distructive: prabusiri de teren (dolinelor), modificari de orizontalitate, motiv ce duce la

proiectarea unor corpuri de cladire de maxim 30m x 30m cu fasii de teren de 30m latime intre ele pentru drumuri, parcari si spatii verzi

Inundabilitatea

In conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a – Zone de risc, zona municipiului Giurgiu nu este afectata de inundatii pe cursuri de apa sau pe torenti.

2.3.6. Riscuri antropice

Nu au fost identificate riscuri antropice in afara zgomotului generat de circulatiile majore existente in zona si de cele viitoare.

2.4. Circulatia

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz

Circulatia rutiera majora se desfasoara pe DN5 care face legatura intre municipiul Bucuresti si punctul de trece al frontierei romano-bulgare.

2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Urmeaza a fi determinate prin realizarea studiului de trafic si circulatii.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In zona studiata nu exista alte functiuni predominante cu exceptia vamei si a punctului de trecere a frontierei.

2.5.2. Relationari intre functiuni

In zona studiata a fost identificata ca disfunctie dimensiunea redusa a DN5 raportat la traficul auto, care este in curs de rezolvare prin construirea centurii ocolitoare si supralargirea DN5 la 4 benzi.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona de studiu prezinta un grad de ocupare foarte redus, care tind catre zero, majoritatea terenurilor fiind libere.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona de studiu nu prezinta aspecte caracteristice ale fondului construit.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In prezent zona nu beneficiaza de acces la servicii. Planul Urbanistic General al Mun. Giurgiu prevedea crearea unei zone de servicii si comert.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Tinand cont ca zona de studiu nu este echipata/construita, nu exista spatii verzi amenajate.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata nu au fost identificate riscuri naturale altele decat cele date de conditiile geotehnice.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

- Profilul DN5 foarte ingust;
- Lipsa echiparii edilitare;
- Lipsa reglemenatirlor urbanistice adecvate noilor functiuni.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Retele de distributie apa potabila

In apropierea amplasamentului exista retea de alimentare cu apa, pe strada Unirii.

2.6.2. Retele de canalizare

In apropierea amplasamentului exista retea de alimentare cu apa, pe strada Unirii si DN5.

2.6.3. Retele de transport energie electrica

In apropierea amplasamentului exista retea de distributie a energiei electrice pe DN5.

2.6.4. Retele de telecomunicatie

In apropierea amplasamentului exista retea de distributie a energiei electrice pe DN5.

2.6.5. Surse si retele alimentare cu caldura

In zona nu exista retele de alimentare cu caldura.

2.6.6. Posibilitati de alimentare cu gaze naturale

In apropierea amplasamentului exista retea de distributie a gazelor naturale, pe strada Unirii.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Peisajul este specific zonelor periferice ale localitatilor urbane, terenurile fiind libere de constructii, destinate exploatarilor agricole sau neexploatate.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

A se vedea punctele 2.3.5 si 2.3.6.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

In zona de Nord-Est a amplasamentului exista traseul LEA 110kV, circulatii rutiere si cai ferate majore.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Procesul de consultare si informare a populatiei este in curs de realizare la data intocmirii prezentului memoriu general si se va concretiza printr-un raport privind procedura de informare si consultare a publicului.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Studiu topografic

Din analiza topografica a zonei se constata ca in general terenul prezinta diferente de nivel de 1-2m, iar in apropierea DN5 s-au constatat diferente de nivel de pana la 3-4m, intre amplasament si DN5.

3.1.2. Studiul geotehnic

Se afla in curs de elaborare.

3.1.3. Studiul de trafic si circulatii

Se afla in curs de elaborare.

3.1.4. Studiu de coordonare retele edilitare

Se afla in curs de elaborare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona se incadreaza in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- UTR CC1 - zona transporturilor rutiere. Include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activităti legate de transportul rutier
- UTR IS2B - subzona de servicii cu raza mare de servire – inclusiv supramunicipala – si regim mare de inaltime. Zonă a constructiilor cu cladiri cu maxim P+20 niveluri situate in zona actualei vami, cu regim de construire discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 40m. Se recomanda transformarea zonei intr-un centru comercial si de afaceri, in majoritate in cladiri multietajate. Detalierea reglementarilor zonei se va realiza prin PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

PUG Mun. Giurgiu propune amenajare de zone verzi dotate cu spatii de promenada.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia **rutiera majora** se desfasoara pe DN5 si partial pe strada Unirii, aceasat asigurand legatura cu orasul.

In prezent se deruleaza lucrari de construire a centurii ocolitoare a municipiului Giurgiu, extinderea si modernizarea DN5 prin extindere la 4 benzi de circulatie avand un profil de 22m.

Prin prezentul PUZ se va crea un drum colector paralel cu DN5 pe latura nord-vest, pe NC 41205 si 41115 care va deservi viitoarea baza sportiva amplasata pe NC 41206, proiect aflat in derulare prin Compania Nationala de Investii avand ca beneficiar Municipiul Giurgiu, precum si Complexul Judetean de Sanatate Publica Giurgiu. Accesele la baza sportiva si la Complexul judetean de sanatate publica se vor realiza din acest drum coelctor propus, care se va racorda la DN5 conform plansei de reglementari si avizului DRDP.

Se propune realizarea unui al doilea acces, necesar si obligatoriu in zona de sud-vest, prin racordare la DN5, drumul de legatura catre vama Giurgiu si punctul de trecere al frontierei.

Organizarea **circulatiei feroviare** nu va fi afectata.

Organizarea **circulatiei pietonale** se va realiza pentru fiecare amplasament cu respectarea conditiilor speciale pentru persoanele cu dizabilitati.

3.5. Zonificarea functionala – reglementare, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Principalele functiuni propuse ale zonei studiate, grupate pe unitati teritoriale care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si constituire prevazute de regulament astfel:

1. crearea uni noi unitati teritoriale de referinta **TI - zona transporturilor locale** care include parcelele:
   - NC 41205 – suprafata 1412mp
   - NC 41117 – suprafata 3210mp
2. crearea uni noi unitati teritoriale de referinta – **ISm - Institutii si servicii medicale publice** care include parcelele:

- NC 41115 – suprafata 65490mp
- NC 35057 – suprafata 35057mp
- NC 41206 – suprafata 39010mp

3.5.1. Bilant teritorial de zona comparativ (existent-propus)

Zonificare functionala – situatie existenta si reglementari urbanistice

Bilant teritorial	**Zona studiata**		**Zona reglementata**	
Categoria functionala	Suprafata (mp)	Procent	Suprafata (mp)	Procent
Total	152540	100%	136250	100%
Institutii si servicii medicale	0	0%	133659	98,10%
Institutii si servicii publice	152540	100%	0	0%
Circulatie rutiera	0	0%	2591	1,90%

3.5.2. Proprietatea asupra terenurilor

Proprietatea asupra terenurilor este reglementata in plansa aferenta regimului juridic al terenurilor respectiv circulatiile sunt in domeniul public iar terenul este in domeniul privat al primariei la pozitile din HG de patrimoniu Anexele 1 si 2/2020.

3.5.3. Indicatori urbanistici

Principalii indici urbanistici ai PUZ propusi sunt:

- Procentul de Ocupare la Terenului / POT - 50 %
- Coeficientul de Utilizare al Terenului / CUT - 1,60
- Alinierea constructii - minim 22,00m din axul drumului
- Retragerile fata de limitele de proprietate - minim 6,0m
- Regim de inaltime - P+2E
- Regim de construire - izolat

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Extinderea retelelor existente:

Alimentarea cu apa pentru noii consumatori instalati se va realiza prin extinderea retelei publice existente pe strada Unirii si DN5 pana la amplasament.

Canalizarea va include o extindere a retelei grativationale de canalizare menajera existenta pe strada Unirii si DN5 pana la amplasament.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente pe strada Unirii si DN5 si bransare pe amplasament.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea retelei existente pe strada Unirii si DN5 si bransare pe amplasament.

3.7. Protectia mediului

Conform concluziilor raportului preliminar privind calitatea aerului inconjurator pentru anul 2020 intocmit de catre agentia pentru protectia mediului Giurgiu au fost efectuate 294435 masuratori inregistrandu-se o depasire de dioxid de carbon si 24 de depasiri la pulberi in suspensie principalele surse potential poluatoare care au condus la depasiri fiind cresterea numarului de autoturisme, incalzirea rezidentiala, arderile necontrolate, stationare camioanelor la intrarea in oras, diversele santier, depasiri determinate de mentinerea poluantilor la nivelul solului din cauz de calm atmosfer, ceata si lipsa precipitatiilor.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru zona de reglementare aferenta PUZ se propun ca obiective de utilitate publica:

- prelungirea retelelelor edilitare de pe strada Unirii si DN5;
- realizarea bransamentelor viitoarelor constructii;
- edificarea complexului judetean de sanatate publica.

4. Concluzii – masuri in continuare

Conform masurilor propuse prin memoriul general, regulamentul local de urbanism, in baza studiilor de fundamentare, consideram ca documentatia intocmita creeaza premisele unei dezvoltari urbanistice viabile, cu beneficii pe termen mediu si lung pentru municipiul Giurgiu.

COLECTIV ELABORARE

Manager de proiect

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

Sef de proiect

arh. Marcela Antoaneta PAIDIU

Intocmit

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

arh. urb. Paul SAMSONESCU

ing. st. urb. Petre Sebastian PAIDIU

arh. Patricia Maria SAVU

ONE DESIGN

Societate de proiectare in urbanism, arhitectura, inginerie si design

Tel/Fax: +4021.332.50.56
E-mail: office@1design.ro
Web: www.1design.ro

Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism – teren adiacent Vama Noua destinat construirii Complexului Judetean de Sanatate Giurgiu, prin realizarea infrastructurii in domeniul sanatatii si asistentei sociale

Volumul II

Regulament Local de Urbanism

Amplasament - DN 5 (E70), Mun. Giurgiu, Nr. Cad. 35057, 41115, 41117, 41205, 41206, Jud. Giurgiu

Beneficiar - Judetul Giurgiu prin Consiliul Judetean Giurgiu

Nr. proiect - 335/21UCG

Faza de proiectare – PUZ – Plan Urbanistic Zonal

Proiectant General - One Design S.R.L.

Cuprins

Sectiunea 1. Dispozitii generale....3
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism....3
1.2. Baza legala a elaborarii....3
1.3. Domeniul de aplicare....4
1.4. Conditionari primare....5
Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor....5
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit....5
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public....5
2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii....5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii....6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara....6
2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii....7
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri....7
Sectiunea 3. Zonificarea functionala....7
3.1. Unitati si subunitati functionale....7
Sectiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale....7
4.1. Utilizare functionala....7
4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii....8
4.3. Circulatii si accese....8
4.4. Stationarea autovehiculelor....8
4.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor....9
4.6. Aspectul exterior al cladirilor....9
4.7. Conditii de echipare edilitara....9
4.8. Spatii libere si spatii plantate....9
4.9. Imprejmuiri....10
4.10. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului....10
4.10. Utilizare functionala....10
4.11. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii....10
4.12. Circulatii si accese....11
4.13. Stationarea autovehiculelor....11
4.14. Inaltimea maxima admisa a cladirilor....11
4.15. Aspectul exterior al cladirilor....11

4.16. Conditii de echipare edilitara 11
4.17. Spatii libere si spatii plantate 11
4.18. Imprejmuiri 11
4.11. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului 11
Sectiunea 5. Reglementari pentru zone ce nu pot fi schimbate prin documentatii de urbanism 11

Sectiunea 1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotararea Consiliului Local a municipiului Giurgiu.

In continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea accesului pe parcela;
- Schimbarea zonificarii functionale;
- Indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, POT, CUT);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
- Masuri de protectie a mediului;
- Asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
- Reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.2. Baza legala a elaborarii

Prezenta documentatie are ca baza legala de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent precum si urmatoarele acte normative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrare spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;

- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor special privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Mediului și Pădurilor nr. 1278/2011 pentru aprobarea instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;
- HG nr. 477/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privre la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/200 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobare regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM-007-2000;
- Alte norme și reglementări legale aplicabile, în vigoare.

1.3. Domeniul de aplicare

Zona asupra careia se aplica Regulamentul Local de Urbansim si P.U.Z. aferent este delimitata astfel:

- la sud de Vama Giurgiu si DN5, NC 35951
- la est de dig de protectie
- la vest de complex de servicii NC 30061 si DN5, NC 38352, 41204, 41116
- la nord de DN5, NC 38352

Prevederile prezentului regulament sunt obligatii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din zona reglementata, aplicandu-se parcelelor identificare prin:

- NC 41205 – suprafata 1412mp
- NC 41117 – suprafata 3210mp
- NC 41115 – suprafata 65490mp
- NC 35057 – suprafata 35057mp
- NC 41206 – suprafata 39010mp.

Documentatia de urbanism a fost solicitata beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 196 din data de 07.04.2021 eliberat de catre Primaria Municipiului Giurgiu cerinta detaliata prin Avizul de Oportunitate cu nr. 25534 din data de 18.05.2021

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 139557 mp determinata conform plansei U.02 – Zonificare functionala. Suprafata zonei studiate este de 144179 mp determinata conform plansei U.00 – Plan de incadrare in zona.

1.4. Conditionari primare

Se vor respecta servitutiile si interdictiile generate de retelele edilitare conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal cuprinse in capitolul „Zone ce nu se pot modifica cu documentatii de urbanism".

Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de prezentul regulament.

Se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor cu respectare normelor de protectie sanitare, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

Deseurile rezultate in timpul desfasurarii activitatii de construire cat si ca rezultat al utilizarii ulterioare a constructiilor vor fi colectate in recipiente speciale si eliminate de pe amplasament prin intermediul unor societati specializate in preluarea/prelucrarea/eliminarea/depozitarea dupa caz a deseurilor menajere si separat a deseurilor spitalicesti.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile legislatiei cu privire la apararea de risc si alimentare cu apa.

Se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului de Siguranta la Foc a Constructiilor avand indicativ P118-99, dar nu mai mici decat cele inscrise in prezentul RLU.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- La autorizarea executarii constructiilor se va tine cont pe cat posibil de respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Amplasarea fata de drumurile publice

- Amplasarea fata de drumurile publice (nationale si expres) in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ la o distanta minima de 22 de metri din axul drumului.

Amplasarea fata de aliniament

- In cazul amplasarii fata de aliniament se va tine cont numai fata de distanta din axul strazii, numai in cazul constructiilor noi;
- Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Amplasarea in interiorul parcelei

- Amplasarea constructiilor in interiorul lotului unele fata de altele se va face conform patratelor de pe o tabla de sah, cu latura patratului de 30m. Astfel toate patratele pe care se construieste o cladire pot avea maxim 30 m x 30m, iar imprejurul zonei construite vor fi benzi de spatii destinate doar circulatiilor si spatiilor verzi cu latimea de 30m. Acest amplasament este generat de conditile geotehnice pentru cazul aparitiei dolinelor pentru a nu sacrifica decat cel mult o cladire restul ramanand intact. Liniile caroiajul de 30 x 30m vor fi paralele si perpendiculare pe directia izobatelor calcarului cretacic.
- Se admit pasarele intre cladiri pentru conectarea spatiilor, dar ca module structurale separate si doar pe un singur nivel.
- In caroiajul de 30x30m constructia va fi amplasata pe mijlocul caroului pentru minimalizarea efectelor conditiilor geologice.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
- Numarul acceselor carosabil este de minim 3, fiecare avand o latime minima de 4 metri.

Accese pietonale

- Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor se va face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retelele edilitare:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reltele existente de apa, la instalatii de canalizare si energie electrica.

Realizarea de retele edilitare:

- Retelele noi de telefonie, comunicatii si date (internet, televiziune) precum si retelele de distributie a gazelor naturale si a energiei electrice vor fi amplasate in subteran.
- Obiectivul fiind de interes public major se impune dotarea cu generator electric si sursa de apa (cu echipamente de stocare a apei potabile si de incendiu) individuale pentru obiectiv, amplasate in incinta unitatii spitalicesti.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Tinand cont de faptul ca parcela se afla in proprietate publica a municipiului Giurgiu, in scopul realizarii investitiilor publice propuse se accepta orice forma de parcela, indiferent de dimensiune avuta cu conditiile respectarii prevederilor prezentului regulament.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatiile verzi:

- Se vor respecta prevederile prezentate pentru fiecare UTR in parte.
- Pentru functiunea principala:
    - Suprafata acoperita de cladiri – maxim 50%
    - Supfata acoperita de alei si pratforme – maxim 30%
    - Suprafata acoperita de spatii verzi – maxim 20%

Imprejmuirile:

- Se vor respecta prevederile prezentate pentru fiecare UTR in parte.
- Se recomanda dublarea gardului cu perdea vegetala situatia la interiorul incintei situata la crica 0,5m de gard.

Sectiunea 3. Zonificarea functionala

3.1. Unitati si subunitati functionale

Prin prezenta documentatie se modifica zonificarea functionala conform PUG prin crearea UTR-urilor ISm - Institutii si servicii medicale si TI – Circulatii locale.

Sectiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Prin prezentul regulament local de urbanism modifica unitatile teritoriale de referinta CC1 si IS2B, prin crearea de noi UTR denumite ISm - Institutii si servicii medicale si TI – Circulatii locale ale caror prezevederi se regasesc in continuare.

UTR – ISm - Institutii si servicii medicale

4.1. Utilizare functionala

Utilizari admise:

- Functiuni de sanatate;
- Functiuni de invatamant;

- Functiuni sportive;
- Functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare;
- Functiuni aferente infrastructurii de transport public.

Utilizari admise cu conditionari:

- Functiuni comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, respective:
  - Comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600mp;
  - Comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 600mp;
  - Alimentatie publica: restaurant, bistro, cantina, cofetarie, catering;
  - Servicii profesionale si cu acces public conexe functiunilor de sanatate (de exemplu: laboratoare de analize medicale, laboratoare de tehnica dentara, servicii funerare, servicii de tiparire/multiplicare, servicii financiare, spatii de birouri destinate unor activitati care nu genereaza zgomot sau emisii de orice fel);
- Functiuni rezidentiale
  - Cladiri destinate locuirii colective, cu functiunea de locuinte de serviciu permanente sau temporare, acordate in conditiile contractului de munca

Utilizari interzise:

- sunt interzise orice utilizari altele decat cele mentionate la punctele anterioare.
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioada sau atic in punctul cel mai inalt dar nu mai putin de 6,00m;
- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu 1/3 din inaltimea lor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 6,00m.

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

- Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi 30m datorita conditiilor geotehnice.

4.3. Circulatii si accese

Parcela este construibila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica.

4.4. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice sau in spatii concesionate sau inchiriate in acest scop.

Pentru functiunea de spital si institutii de asistenta de specialitate, crese se va realiza cat un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10% pentru vizitatori. Pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale se va prevedea cate un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori. Pentru alte tipuri de unitati medicale se vor prevedea cate un loc de parcare la 5 persoane angajate. In situatia in care se vor dezvolta functiuni diferite, complementare sau nu, in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

Distanta de amplasare a parcajelor la sol fata de functiunile admise va respecta prevederile OMS 119/2014.

Pentru functiunea de locuire colectiva se va asigura un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

4.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Inaltimea maxima admisa a cladirilor va fi P+2E, inaltimea masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 15m de la cota terenului sistematizat.

4.6. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de particularitatile sitului si de caracterul general al zonei.

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentivitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta" si „eleganta".

4.7. Conditii de echipare edilitara

Toate constructiile edificate vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare potrivit reglementarilor legale.

4.8. Spatii libere si spatii plantate

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat un arbore sau arbust la fiecare 50mp de constructie.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesare pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Se va asigura un procent de 30% spatiu verde plantat la sol.

4.9. Imprejmuiri

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu gardurii vii sau cu garduri transparante ce vor avea inaltimea de maxim 2.00m cu soclu opac de 0.60m si partea transparenta dublata de gard viu. Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2.20m.

4.10. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Se admite un POT maxim de 50%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Se admite un CUT maxim de 1,60.

UTR – TI – Zona circulatiilor

4.10. Utilizare functionala

Utilizari admise:

- Drumuri, trotuare si alei
- Chioscuri de informare si vanzare bilete
- Cladiri provizorii pentru administrarea transportului
- Mobilier urban (cosuri de gunoi, banci, jardiniere, iluminat public local, etc)
- Imprejmuiri
- Echipamente de dirijarea circulatiei auto

Utilizari admise cu conditionari:

- zone adiacente necesare activitatii principale in exploatare

Utilizari interzise:

- orice lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin taierea copacilor sau arbustilor ori extragerea de materiale de constructii) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere.

4.11. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela

- Nu este cazul.

4.12. Circulatii si accese

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

4.13. Stationarea autovehiculelor

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara carosabilului circulatiei publice.

4.14. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Nu este cazul.

4.15. Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul.

4.16. Conditii de echipare edilitara

Nu este cazul.

4.17. Spatii libere si spatii plantate

Nu este cazul.

4.18. Imprejmuiri

Nu este cazul.

4.11. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Nu este cazul

Sectiunea 5. Reglementari pentru zone ce nu pot fi schimbate prin documentatii de urbanism

Se constituie in zone de protectie, protectie severa si de siguranta toate zonele care servesc regimului tehnic privind construirea si exploatarea urmatoarelor retele de utilitati publice pentru localitate sau pentru regiune:

- Circulatii rutiere de viteza respectiv Autostrazi, ocolitoare, DN, DJ si au restrictii de amplasare a constructiilor in intravilan astfel:
  - Autostrazi 50,0m de la carosabil
  - DN 22,0m din axul drumului
  - DJ,DC 21,0m din axul drumului
- Retele edilitare majore pentru teritoriul national si regional:
  - LEA de 220KV 27,5m
  - LEA de 110KV 17,5m
  - LEA de 20KV 6,0m

- Prin studii de coexistenta se poate reduce latimea zonei de protectie severa la 14,0m deoarece aceasta este zona necesara de interventie in caz de reabilitare a retelei. Lumina firului este de minim 9,0m la teren in extravilan si 18,0m la traversarea peste ape de suprafata
- gaze de medie si inalta presiune
  - pentru SRM 200,0m
  - pentru retea de gaze de inalta 20,0m
  - retea de medie presiune 14,0m
  - retea de joasa presiune 3,0m
- fibra optica 6,0m
- canale de desecare:
  - pentru canale principale 3,0m
  - pentru canale secundare 2,0m

- Retele edilitare majore pentru teritoriul administrativ:
  - alimentari cu apa,
    - la aductiuni 12,0m cu conditiile urmatoare: apele de siroire si cele subterane nu trebuie sa curga perpendicular pe reteaua de aductiune a apei potabile,
    - la retele orasenesti 3,0m. Scurgerea eforturilor din fundatiile cele mai apropiate trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de alimentare cu apa.
  - surse de alimentare cu apa (foraje si fronturi de captare)
    - perimetru de restrictie severa foraj individual 5,0m
    - perimetru de restrictie severa front de foraje noi 50,0m
    - perimetru de restrictie severa front de foraje vechi conform studiului hidrogeologic
    - rezervoare de stocare a apei 28,0m.
  - Canalizare
    - canalizari importante 6,0m cu conditia ca scurgerea eforturilor din fundatiile cele mai apropiate trebuie sa se faca sub talpa de pozare a conductei de canalizare.
    - canalizari secundare 2,0m
  - electrice de joasa tensiune, 2,0m
    - curenti slabi (LES) 2,0m
    - gaze de joasa presiune, 2,0m
    - telefonie 2,0m
- Echipamente necesare retelelor edilitare si razele zonelor de protectie de amplsare:
  - Gospodarii de apa 28,0m
  - statii de pompare 5,0m
  - statii de epurare 300,0m
  - statii de gaze 14,0m
  - posturi electrice 10,0m
  - echipamente pentru fibra optica 10,0m

Zonele mai sus enumerate au latimea constituita de la limita fizica a retelei pana la distanta stabilita conform prescriptiei tehnice in vigoare. Unele dintre ele au diferentieri intre zona destinata functionarii corecte si de

pastrare a integritatii retelei si echipamentului, prima este neconstruibila si are caracter de restrictie severa si nu poate fi modificata cu documentatii de urbanism. Adoua zona este cea in care conditioneaza inaltimea constructiilor si materialele utilizate la anvelopa constructiilor, acestea sunt zone doar de restrictie.

Se constituie in zone de protectie pentru elemente statii radio (piloni)

- H pilon emisie = R de protectie

COLECTIV ELABORARE

Manager de proiect

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

Sef de proiect

arh. Marcela Antoaneta PAIDIU

Intocmit

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

arh. urb. Paul SAMSONESCU

ing. st. urb. Petre Sebastian PAIDIU

arh. Patricia Maria SAVU