

**BORDEROU**  
Pr. Nr. 1047/2020  
**PUZ nr.cad. 39198 "Ansamblu locuinte individuale"**  
*municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti nr.161*

Piese scrise

Borderou  
Volumul I - Memoriu de prezentare  
Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate

1- Incadrarea in teritoriu  
2- Situatia existenta - sc . 1 :1000  
3- Reglementari urbanistice - sc . 1 :1000  
4 - Reglementari tehnico-edilitare – sc.1 :1000  
5 – Regimul juridic – sc 1 :1000  
6 – Propunere orientativa sc 1 :500

Acte anexate

Adresa de inaintare  
Act de proprietate – contract de vanzare cumparare  
Extras carte funciara  
Certificat de urbanism (copie)  
Avez de oportunitate (copie)  
Avize aferente PUZ (copii)  
Acte cadastrale – fisa bunului imobil  
Copie CUI proprietar si investitor

- **MEMORIUL DE PREZENTARE**

**1.INTRODUCERE**

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

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Elemente de identificare si amplasare
- 2.2. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.3. Situatia juridica a terenului
- 2.4. Situatia existenta
- 2.5. Studii teren (geo/topo)
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu

**3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE**

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Analiza situatiei functionale existente
- 3.3. Disfunctionalitati – prioritati
- 3.4. Optiuni ale proprietarilor
- 3.5. Analiza critica-sintetica

**4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

**5.CONCLUZII**

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

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL I  
MEMORIU DE PREZENTARE  
PUZ nr.cad. 39198 "Ansamblu locuinte individuale"  
municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr.161

**1.1 DATE GENERALE**

- obiectul documentatiei
- *Plan Urbanistic Zonal nr.cad. 39198 "Ansamblu locuinte individuale"*
- amplasament
- Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu
  - b-dul Bucuresti, nr.161
- investitor si proprietar
- S.C. ALCARIO TRADING S.R.L.
  - STR. 1 Decembrie 1918, Camera 2, Bloc 16 vechi, sc.A, et. 1 ap.3, Giurgiu
  - J52/21/2013 ; RO31092322
- proiectant general
- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
  - J40/6590/2003 , RO15442680
  - str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti  
Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR
- numar proiect
- 1047/2020
- certificat de urbanism
- 108/03.03.2021
- data elaborarii
- Mai 2021

## 1.2.Obiectul lucrarii

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

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC Alcario Trading SRL, de a realiza, pe terenul aflat in proprietatea sa, lotizarea in vederea edificarii unui ansamblu de locuinte individuale si dotari conexe; in cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca in baza documentatiei de urbanism aprobate PUZ nr.cad. 39198 1030/2018, terenul este inclus in subzona functionala IS2a, subzona comert servicii, fiind deci necesara reglementarea printr-un nou PUZ a zonei functionale, in speta LM – locuire individuala

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

- Reglementarea terenului proprietate SC Alcario Trading SRL (nr.cad 39198) privind insertia unor functiuni rezidentiale
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

## 1.3. Surse de documentare

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

- Pr nr. 1030/2018 Pan urbanistic zonal PUZ nr.cad. 39198 Salon de evenimente si spatii conexe intocmit de 837 Atelier de Arhitectura
- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011. pentru terenurile adiacente
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice, si cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar
- Lucrari similare elaborate sau aflate in lucru la **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

*Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv terenul proprietate privata al SC Alcario Trading necesare realizarii investitiei, pentru restul zonei analizate solutiile propuse pot constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.*

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI**

### 2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in partea nordica a municipiului, fiind situata intre axa majora a orasului (b-dul Bucuresti) si linia CF Bucuresti Progresul - Giurgiu Oras in zona Garii Giurgiu Nord. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 39198, este situat in frontul secund al b-dului Bucuresti (in spatele unei perdele de vegetatie inalta, parte a profilului drumului in aceasta zona), si are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

#### 2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona de nord a intravilanului la cca 1km fata de limita sa nordica (inspre UAT Fratesti) facand parte din fosta platforma industriala Giurgiu Nord - Dunareana/ Fabrica de Prefabricate".

#### 2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Terenul ce urmeaza a fi reglementat (rezultat in urma dezmembrarii terenului aferent fostei fabrici de mezeluri Carnig) are o forma aproximativ dreptunghiulara,(cca 115mx95m) se desfasoara pe directia nord-sud, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, dincolo de care este str. Stejarului, strada din care se realizeaza accesul; frontul la strada este cca 92.06ml, iar zona de acces propriu-zis de 13,88ml

- la est – teren domeniu privat al autoritatii locale - spatii plantate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti
  - la vest si sud – teren proprietate privata a SC Kavik Green SRL ( nr.cad. 39199)
- Terenul insumeaza o suprafata de 10894 mp iar perimetrul sau este identificat prin urmatoarele puncte de contur:

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	269989.4330	578346.2850	114.862
11	269876.1588	578327.2523	36.020
12	269881.3190	578291.6040	42.433
13	269887.3979	578249.6085	15.815
14	269890.1714	578234.0387	113.912
26	270002.1196	578255.0989	68.468
27	269992.9410	578322.9490	14.159
28	270006.7180	578326.2170	13.875
29	270005.4940	578340.0380	14.730
30	269990.9030	578338.0210	8.394
S (5)=10894mp			P=442.668m

## 2.2. Accesibilitate

Accesul in sine in amplasament se realizeaza din str. Stejarului (artera ce necesita lucrari de modernizare) ce la randul ei debuseaza in b-dul Bucuresti, oferind astfel o accesibilitate buna a terenului atat inspre centrul municipiului si vama, cat si inspre Bucuresti (inspre nord prin DN5). Strada Stejarului are imbracaminte provizorie nu are prospectul definitivat.

## 2.3. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Alcario Trading SRL in baza contractului de vanzare-cumparare nr.1526/08.08.2018 emis de NP Ciobanu Victor. Conform extrasului de carte funciara anexat terenul nu este grevat de sarcini.

## 2.4. Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, nu exista constructii, astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei existente sunt:

POT=0.00%, CUT=0.0000

Din punct de vedere al amenajarilor, terenul beneficiaza de o platforma carosabila (in suprafata de 1995mp, intabulata drept curti-constructii), in rest fiind spatii verzi cu vegetatie de inaltime medie (tip arbust). Exista de asemenea o imprejmuire (opaca inspre nord, transparenta in rest), dar prin investitia de fata beneficiarul isi propune schimbarea acestei imprejmuiri existente, local. Astfel, in momentul de fata terenul poate fi considerat fara functiune.

## 2.5. Studii teren

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 22.00 cu aproximativ 30cm deasupra cotei in ax a sos. Bucuresti.

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

## 2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Fosta zona a fost aferenta unor investitii industriale iar in prezent, in urma unor dezmembrari succesive si puneri in posesie, zona cuprinde o serie variata de functiuni, insa are o tendinta de constituire ca zona rezidentiala si functiuni conexe. Din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea

amplasamentul o serie de locuinte individuale (la vest), o fosta hala de productie (la sud), la nord existand de asemenea locuinte colective si individuale in diferite stadii de executie.

Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu.

## **2.7.Echipare edilitara**

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic, reseaua de gaze de asemenea fiind in executie), traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului. Adiacent terenului se afla o statie de control si masura pentru reseaua de distributie municipala a gazelor naturale, cat si un post trafo in cabina.

## **2.8. Probleme de mediu**

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

Terenul , datorita imprejmuirii sale,este curatat de gunoaie, iar situarea sa in planul secund fata de DN5 constituie un atuu in ceea ce priveste izolarea fonica fata de traficul greu aferent acestui drum.

### **2.7.1 aer**

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, deoarece, desi in zona continua existenta unor functiuni cu caracter industrial acestea sunt mai degraba in sfera depozitari/ logistice.

### **2.7.2 apa**

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

### **2.7.3 sol**

In trecut au existat posibili factori care care sa produca poluarea solului, insa investitia realizata acum 15 ani, in momentul realizarii fabricii de productie alimentara, a curatat terenul de efectele poluariilor anterioare.

### **2.7.4 nivel fonic**

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (TIR) care circula pe sos. Bucuresti in directa legatura cu Vama Giurgiu; acesta problema este atenuata de existenta barierei verzi dinspre est.

## **3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI**

### **3.1.Analiza urbanistica**

#### **3.1.1Prevederi ale PUG**

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat face parte din subzona rezidentiala LM 4 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR, cu urmatoarele utilizari admise:

- Reparatii la locuintele existente
- locuinte individuale in regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spatii libere pietonale;

In perioada 2018-2019, pentru terenul in cauza a fost intocmit, si ulterior aprobat cu HCL ..... PUZ nr.cad. 39198 “Salon de evenimente si spatii conexe (imprejmuire, semnalistica,dotari, amenajari si utilitati aferente)”, documentatiei urbanistica in vigoare deci la data elaborarii prezentului studiu. Conform proiect nr 1030/2018, amplasamentul studiat face parte din zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL,subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii cu urmatorul regim de utilizare:

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

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

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII**

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zona I2 sau pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori - **distanta fata de cea mai apropiata biserică este de 450m**
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distanțelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Se interzic urmatoarele utilizari:

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

### **3.2.Situatia functionala existenta**

In zona, pe langa zonele rezidential-individuale, exista si o serie de alte functiuni, cum ar fi:

- locuire colectiva (in stadiu de executie)- str. Stejarului
- comerciale - la sud de amplasament cu dotari cu arie municipala de acoperire (Romstal, Comat etc),
- prestari servicii - service-uri auto si depozite logistice pe frontul opus al sos. Bucuresti
- mica productie textila vis-a-vis de amplasment frontul estic al sos. Bucuresti

Concluzionad, terenurile ce bordeaza b-dul Bucuresti (printre care si terenul analizat) au functiuni diverse, zona rezidentiala fiind constituita catre interiorul parcelarului, inspre vest.

### **3.3.Disfunctionalitati – prioritati**

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

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

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. Stejarului)
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat din accesibilitatea foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda locuire individuala in concordanta cu peisajul functional existent al zonei
3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare	3.1 Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la reseaua urbana de gaze naturale, si la celelalte reteleurbane de echipare tehnico-edilitara
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

### **3. 4.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor**

Prin prezentul studiu se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni rezidentiale, specifice zonei. Astfel, in principal, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS2a in LM3**, locuinte in zone de dezvoltare

### **3. 5.Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata**

Zona cuprinde o serie variata de functiuni, inasa are o tendinta de constituire ca zona rezidentiala si functiuni conexe iar din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea amplasamentului o serie de locuinte individuale (la vest), o fosta hala de productie (la sud), la nord existand de asemenea locuinte colective si individuale in diferite stadii de executie.

Investitia se va armoniza in primul rand, gabaritic cu constructiile ce bordeaza b-dul Bucuresti in zona (inaltime 8-10m, regim de inaltime P+1, retragere fata de axul b-dului Bucuresti 30-40m etc), in acelasi timp preluand caracterul faramitat, pavilionar dinspre vest (zona rezidentiala)

**Se considera deci posibila realizarea investitiei cu caracter rezidential pe terenul analizat CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU, reglementari prezentate in capitolul urmator:**

## **4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

Solutia de parcelare a terenului consta in realizarea a 18 loturi de locuinte individuale cu constructii P+2 (P+1+M) la care se adauga un lot rezervat unui scuar cu acces limitat (lotul 20 - doar pentru rezidenti) si un lot ce urmeaza a fi ocupat de o functiune de servicii-comert, de asemenea rezervata rezidentilor (lot 19). Suprafata ramasa (lotul 21) se constituie in drum de servitute - alei in incinta cu acces supravegheat, respectiv in platforma parcare vizitatori aferenta complexului.

### **4.1.Reglementari trama stradala**

#### **1. Drumuri publice**

Cu incidenta asupra terenului studiat din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu propune orientativ, pe baza profilelor reglementate in PUG Giurgiu, obiectivul de utilitate publica "Modernizarea str. Stejarului" la un prospect de 12m -doua benzi de 3.5+1m trotuare (propus 16m incluzand si spatii verzi - aliniamente ).

Aceasta modernizare, tradusa prin largire, regularizare si realizare imbracaminte definitriva, nu are impact asupra terenului reglementat, acesta fiind deja retras fata de carosabilul actual.



Din punct de vedere al accesului propus (carosabil 7.00m cu trotuare 2x min 1.00m), va fi utilizat accesul existent, unde se va realiza o platforma de parcare pentru vizitatori. Intrarea in complex va avea minim 4m, accesul fiind controlat prin bariere automate ce nu vor stanjeni traficul pe drumurile publice.

## 2. Alei in incinta

Profilul aleilor private (fara caracter public – acces limitat) va fi de 9.00m, rezultat din 7.00m carosabil cu doua zone amorsa de 1.00m, cu rol de trotuar. Prospectul acestor alei (intre limitele constructibilului) va fi de 19.00m. Circulatia se va putea desfasura in sistem bucla, in sens unic sau in dublu sens, aceasta urmand a fi stabilita prin Regulamentul de Ordine Interna a Complexului. Din punct de vedere al imbracamintii rutiere, ca strat de uzura, carosabilul va avea aceeasi tratare ca trotuarele, fara bordura, toata zona drumului devenind astfel ocazional carosabila. Viteza maxima in incinta va fi de 10km/h.

In zona nordica, adiacent domeniului public se va amenaja parcare pentru vizitatori cu 5 locuri de parcare.

## 4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

### 1. LOCUINTE (loturile 1-18)

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, pentru locuintele incadrate in LM3 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE se reglementeaza urmatoarele:

- Regim de inaltime max P+2 (incluzand posibilitatea de P+1+M)
- Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m
- POT maxim – 35%;CUT Maxim – 1 (pentru P+2)
- Spatiu verde – minim 30%
- Locuri de parcare de rezidenta – 2/lot +min4 locuri de parcare vizitatori
- Tip de ocupare a terenului - locuintele se vor construi in regim cuplat (loturile 15 cu 16 si 17 cu 18) si izolat in rest
- Retrageri - se reglementeaza urmatorul constructibil:
  - retragere de la limita de la alea de acces: 5.00m (ceea ce presupune in general, o retragere de 9.50m din ax) – exceptie – lot 22 cu retragere intre 1,00 si 5,00 m si loturile 8,9,14,15 ce vor avea edificabil pe limita de proprietate inspre alea
  - retrageri laterale: 3.00m; pentru loturile cu dispunere cuplata a constructibilului retragerea laterala este de 5.00m
  - retragere posterioara: 5.00msituatii particulare:

	Fata de ax/ limita la strada	Retragere posterioara	Retrageri laterale
Lotul 1	4.50/00	2.00 -3,00 (dom.pbl)	5.00/3.00
Loturile 6 si 9	14,50/1,80	5,00	3,00
Lotul 14	/0,00-4.50 (se va respecta alinierea de la loturile 10-13)	5,00	5,00/3,00

### 2. DOTARE COMERT-SERVICII (lotul 19M)

Zona identificata ca LM3-IS2A - pr – dotare comert servicii cu circuit inchis aferenta complexurilor rezidentiale se reglementeaza similar IS2a (subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii/ zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL), astfel:

- Regim de inaltime max P+2
- Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

- POT maxim – 50%;CUT Maxim – 1.5(pentru P+2)n
- Spatiu verde – minim 5%
- Retrageri

	Fata de ax/ limita la strada	Retragere posterioara (catre lotul 1)	Retrageri laterale	functiune
Lotul M(19)	4,50/0,00	7,00 (dom public)	2,00/0,00	dotare

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

### 3. PARC si DRUM (loturile 20P si 21D)

**LM3-V2 - pr – dotare comert servicii cu circuit inchis aferenta complexurilor**, respectiv **LM3-CC1 - pr – alei interioare cu circuit inchis aferente complexurilor** rezidentiale fara reglementari particulare ale constructiilor

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

### 4.3. Reglementare lotizare

Prin prezentul **PUZ** se propune deci schimbarea functionala din zona comert servicii (IS2A), in locuire individuala in zone de dezvoltare (LM3) si functiuni comexe acesteia adica alei private in incinta (CC1pr), dotari comert-servicii (IS2a) si spatii verzi cu acces limitat (P1pr) cu urmatorul bilant functional pentru terenul analizat:

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
comert-servicii	10894	100	501.1	4.6	IS2apr
locuire individuala	0	0	7437	68.3	LM3
alei in incinta	0	0	2510	23	CC1pr
sp verzi in incinta	0	0	445.7	4.08	P1pr
<b>TOTAL</b>	<b>10894</b>	<b>100</b>	<b>10894</b>	<b>100</b>	

Acest bilant rezulta din lotizarea propusa, rezumata mai jos:

UTR	S TEREN	REG.H.	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc	tip ocupare	
LM3 - LOCIURE INDIVIDUALA	LOT 1	470.86	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 2	369.82	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 3	375.78	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 4	381.75	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 5	369.71	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 6	627.17	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 7	487.28	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 8	475.56	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 9	551.79	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 10	349.50	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 11	367.50	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 12	367.50	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 13	367.50	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 14	359.67	P+2	35%	1	LM3	IZ
	LOT 15	378.43	P+2	35%	1	LM3	CPL
	LOT 16	378.43	P+2	35%	1	LM3	CPL
	LOT 17	379.40	P+2	35%	1	LM3	CPL
	LOT 18	379.40	P+2	35%	1	LM3	CPL
<b>total</b>	<b>7437.05</b>		<b>68.27</b>				
LM3 - LM3 - CC1PR	LOT 21 D	2510.18					
	<b>total</b>	<b>2510.18</b>		<b>23.04</b>			
LM3 - IS2A	LOT 19 M	501.10	P+2	0.60	1.80	IS2A	IZ
	<b>total</b>	<b>501.10</b>		<b>4.60</b>			

LM3 P1pr	LOT 20 V	445.67		
	<b>total</b>	<b>445.67</b>	<b>4.09</b>	
TOTAL		10894	100.00	

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

	S (mp)	%
constructii	2126	19,51
platforme	4525	41,54
Spatii verzi	4243	38,95
Total	10894	100,00

#### **4.5.Echipping edilitara:**

**Racordurile se vor realiza din retelele ce alimentau fosta fabrica de mezeluri "Carnig", atat inspre str. Stejarului, cat si spre B-dul Bucuresti**

Fiecare lot in parte va beneficia de racord la retele apa-canal, alimentare cu energie electrica ,retele ale caror trasee exista adiacent amplasamentului, traseu ce va fi extins pentru fiecare parcela. Reteaua de alimentare cu gaze naturale este in proiect pentru zona analizata. In momentul extinderii ei pe str. Stejarului se propune racordarea fiecarui lot individual la aceasta.

Contorizarea se va realiza separat pentru fiecare lot in parte. Dotarile generale ale complexului (TEG general, statie de reglare gaze, bransament apa vor fi sitate in zona dotarii administrative).

Evacuarea deseurilor menajere se va face in baza unui contract general, in conditiile impuse de firma prestatoare (doua posibilitati: acces in teren catre fiecare lot in parte, sau centralizat, in acest caz va fi utilizata platforma de colectare generala a deseurilor fiind situata in zona de acces a parcarilor pentru vizitatori).

Suplimentar fata de retelele de alimentare a loturilor se propune o retea de iluminat alei in incinta legata la un TEG comun situat in pavilionul administrativ (lot 19)

SOLUTIILE SI ZONELE DE RACORD PREZENTATE IN PLANSA 4 SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE;  
 SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE ADMINISTRATORII DE RETELE IN ETAPELE ULTERIOARE DE PROIECTARE.

#### **4.6 Tipuri de proprietate**

in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

**Proprietate publica – domeniu public**

Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studziata

Teren proprietate publica de interes national - reprezentat de DN5 cu zonele de siguranta aferente

**Proprietate privata – domeniu privat**

◆ Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –

◆ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente la sud, cat si prin terenurile alocate locuintelor la vest de amplasament.

#### **4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica**

Terenurile isi pastreaza forma de proprietate, proprietate privata a persoanelor juridice, si, de asemenea din punct de vedere al regimului tehnic terenul isi pastreaza categoria de folosinta curti constructii in intravilan, cu urmatoarele observatii:

- Din intregul lot o suprafata de 2955,85mp (alei, platforme si spatii verzi in incinta), ca forma de proprietate va deveni din proprietate individuala proprietate in indiviziune

Fara incidenta directa asupra terenului studiat, se propune, in vederea elaborarii unei documentatii de urbanism ulterioare, modernizarea str. Stejarului ca obiectiv de utilitate publica.

## 5. CONCLUZII SI MASURI

### 5.1. Inscrierea in prevederile PUG

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

### 5.2. Prioritati de interventie

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

#### Etapa nr.1 – maxima prioritate

- Inaintarea spre avizare si apoi spre aprobare la organele competente ;

#### Etapa nr.2 – prioritate mare

- Realizarea dezmembrarii cadastrale
- Echiparea tehnico-edilitara
- Demararea demersurilor pentru edificare ;
- Realizarea investitiilor scontate

### 5.3. Aprecieri ale elaboratorului

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

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea loturilor
- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in vederea realizarii investitiilor in zona
- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
- Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
  - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
  - Defineste caracterul zonei – zona de dotari de interes public

*Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona*

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

**VOLUMUL II**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;**  
**PUZ nr.cad. 39198 "Ansamblu locuinte individuale"**  
**- b-dul Bucuresti, nr.161, municipiul Giurgiu**

**1. DISPOZITII GENERALE**

**1.1 Baza legala a elaborarii .**

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

**1.2.Domeniul de aplicare**

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

- numar cadastral 39198; categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- adresa postala – b-dul Bucuresti, nr.161
- carte funciara - CF 39198
- vecinatati:
  - la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, dincolo de care este str. Stejarului, strada din care se realizeaza accesul; frontul la strada este cca 92.06ml.
  - la est – teren domeniu privat al autoritatii locale - spatii. platate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti
  - la vest si sud – teren proprietate privata a SC Kavik Green SRL ( nr.cad. 39199)

Terenul insumeaza o suprafata de 10894 mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	269989.4330	578346.2850	114.862
11	269876.1588	578327.2523	36.020
12	269881.3190	578291.6040	42.433
13	269887.3979	578249.6085	15.815
14	269890.1714	578234.0387	113.912
26	270002.1196	578255.0989	68.468
27	269992.9410	578322.9490	14.159
28	270006.7180	578326.2170	13.875
29	270005.4940	578340.0380	14.730
30	269990.9030	578338.0210	8.394
S (5)=10894mp P=442.668m			

**2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**

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

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

**2.3.** Prescriptiile din prezentul Regulament de Urbanism vor fi incluse in Regulamentul de Ordine Interna a Complexului, regulament ce va fi elaborat prin grija utilizatorului, ulterior realizarii investitiilor.

### 3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura zona functionala (LM3) si anume:

- LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE – subzona a LM – LOCUIRE INDIVIDUALA, Cu urmatoarele utilizari conexe admise (LM3-IS2A-pr, LM3-CC1-pr, LM3V2-pr, reglementate similar celor din RLU
  - LM3-CC1pr - ALEI PRIVATE IN INCINTA (cu acces limitat) subzona a CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE, dar parte a utilizarilor admise pentru LM3
  - LM3-IS2A – DOTARI COMERT SERVICII (cu acces limitat) AFERENTE COMPLEXURILOR REZIDENTIALE – alimentatie publica si comert, subzona a IS-DOTARI PUBLICE
  - LM3-V2pr – SPATII VERZI PARCURI SI SCUARURI IN INCINTA (cu acces limitat) subzona a V- SPATII VERZI, dar parte a utilizarilor admise pentru LM3

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

- Art.1. – utilizari admise
- Art.2. – utilizari admise cu conditionari
- Art.3. – utilizari interzise

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

- Art.4. – caracteristici ale parcelelor
- Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art.6. – amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art.7. – amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela
- Art.8. – circulatii si accese
- Art.9. – stationarea autovehiculelor
- Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Art.11. – aspectul exterior al cladirilor
- Art.12. – conditii de echipare edilitara
- Art.13. – spatii libere si spatii plantate
- Art.14. – imprejmuiuri

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)
- Art.16. – coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au fost subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ cat si, diferit, cele fara aplicabilitate pentru subzona definita, sau cele la care s-au propus modificari prin prezentul RLU

- In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:
- **cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent Giurgiu, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detalieri.**
  - Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
  - ~~Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ~~

## LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE

Se aplica loturilor 1-30

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **locuinte individuale in regim de construire discontinuu;(LM3)**
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- **parcaje la sol, spatii libere pietonale (CC1 pr);**
- **spatii verzi amenajate (V2pr)** ; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea

climatului;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazine, etc.) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate.

Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

**Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata desfasurata a constructiei, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme concomitent, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie**

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescriptii generale, punctul 5 – conditii de constructibilitate ale parcelelor – „reparcelari in orasul vechi pe baza de PUZ” si „insertii in parcelari existente P – P+1+M niveluri in zone nesupuse restructurarii”. Parcela se considera constructibila daca are suprafetele si deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus. **Frontul minim pentru amplasarea izolata, cuplata si covor propusa este de 12.00m; Suprafata minima a parcelei pentru dispunere izolata a unei locuinte pe lot este de 250mp, dispunere cuplata 200mp si dispunere covor (edificare pe limita porterioara si pe una din limitele laterale) – 150mp**

Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute având latimea de minim 3,5m. **Loturile au acces din drumul in indiviziune (aleile din incinta) cu un profil carosabil de 7.00m**

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de ~~minim 4m de la aliniamentul parcelei~~; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia sa nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc.). **Cladirile (in speta locuinta aferenta lotului 1 si 14) este retrasa de la aliniament (limita intre spatiul privat si public) cu min 2,00-3.00m/ respectiv 5,00m fata de terenul domeniu public aferent str. Stejarului, ceea ce presupune o retragere din axul str Stejarului ce variaza intre 17,00m si 25.00m; fara incidenta asupra terenului studiat datorita retragerii intregului teren fata de profilul reglementat prin PUG (si existent) al b-dului Bucuresti str. Stejarului**

- Cladirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren ~~dar nu mai puțin de 3,5m~~. **Avand in vedere dispunerea izolata simetric propusa, fata de limita de proprietate laterala s-a reglementat o retragere de min.3.00m ceea ce presupune o distanta de min 6.00m intre cladiri. In cazul dispunerii cuplate pe lot retragerea laterala este de 5.00m.**
- Este obligatorie cuplarea la calcan in cazul in care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel.
- Este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.
- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate.
- **Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m.**
- In ceea ce priveste retragerea constructibilului fata de aleile interioare (CC1pr) in zona de acces a fiecarui lot, aceasta este de 5.00m ceea ce presupune o retragere din axul aleii de incinta de 9.50m, Exceptii:
  - Lotul 1 – partial pe limita,
  - Lotul 14 cu o retragere ce variaza intre 0,00 si 4.50 (urmand alinierea constructiilor de pe loturile 10-13)
  - Loturile 6 si 9 unde edificarea se poate face la min. 1,80

Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea cladirilor.

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

**Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile.**

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,5m latime.(in cazul de fata aleea interioara ca drum de servitute 9.00m – 7.00m carosabil si 2x1.00m trotuar)

### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci in afara circulatiilor publice. Pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi



**capitolul 9 din Titlul 1 – Prescriptii generale. S-a reglementat un numar de minim 2 locuri de parcare de rezidenta pentru fiecare lot si suplimentar 4 locuri de parcare vizitatori.**

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**Inaltimea maxima admisibila la cornise 10m (P+2);** se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala.

Se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelor.**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice / comune vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti având peste 4m inaltime si diametru tulpinii peste 15cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.

Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate.

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

Se recomanda separarea spre strada si aleile interioare cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m si o parte transparenta dublata de gard viu.

Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2m inaltime in zonele aferente benzilor de constructibilitate (5m de la limita proprietatii) si transparente de inaltime 1.50m max pentru zona de retragere a constructibilului. Intregul teren va fi imprejmuit cu gard semi-opac de inaltime maxim 2.00m

***SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI***

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

**POT maxim = 35%**

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

**CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,0mp ADC/ mp teren**

**IS 2A - SUBZONA DE COMERT, SERVICII**

*Se aplica lotului 19*

***GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI***

▪ zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al

cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

- In cazul constructiilor situate in subzonele **C1B** si **C2** se aplica restrictiile de zona protejata mentionate la capitolele respective
- In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de situata intre 500 si 1000 mp, detalierea reglementarilor este necesar a se face prin PUD;
- In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ
- prevederile prezentului capitol completeaza reglementarile, cuprinse la categoriile: **C1A, C1B, C2 si C3**

#### SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zona I2 sau pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona protejata C2
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

#### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- in cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.00 metri pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand ~~minim 500 mp~~ si un front la strada de minim 12.00 metri in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), si de minim 15.00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan (**suprafata teren aprox 450mp si front de 40m**).

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; **RETRAGEREA PROPUA FATA DE ALINIAMENT – 2.00-4,00M CEEA CE PRESUPUNE O RETRAGERE FATA DE AXUL STRAZII STRAZII STEJARULUI DE 21.00-24,00M**
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I si a II-a si de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel putin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult);

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

- cladirile se vor amplasa, de regula, in regim izolat, ~~retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri~~; **RETRAGEREA LATERALA PROPUA ESTE DE 0.00M, avand in vedere faptul ca limitele laterale sunt limite catre circulatiile comune** retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri; **RETRAGEREA POSTERIOARA PROPUA (considerata cea dinspre lotul 1) ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 7.00M**
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona centrala si zona rezidentiala, o functiune publica sau un lacas de cult, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza intre cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale intre ele si anexe intre ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala

incaperilor; **SE APLICA ZONEI VESTICE - retragerea reglementata in aceasta zona (7.00m), coroborata cu retragerea de 3.00m pentru lotul 1 include aceasta distanta de 10.00m**

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

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

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica; (**zona de acces 13ml**) pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescriptiilor generale.
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

##### Prevederi specifice – parcaje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### CERINTE MINIME DE SPATII DE PARCARE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU

##### 3. - Constructii comerciale

- a) Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:
  - un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata

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

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

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

**Se reglementeaza un numar de minim 2 locuri de parcare/lot avand in vedere aria de deservire restransa la care se adauga 5 locuri parcare.**

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

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

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

\* - REGLEMENTAT 10M– se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

\*\* - REGLEMENTAT MAX P+2;– se incadreaza in prevederile maxime ale RLU PUG

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

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

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

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

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale

- In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale
- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii si avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

#### ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim valorile prevazute pentru subzona C1A: **PENTRU DOTARILE COMERCIALE PROCENTUL MINIM NU ESTE REGLEMENTAT – se vor respecta prescriptiile privind spatiul verde si vegetatia inalta aferenta parcarilor la sol; se reglementeaza un minim de 20% spatiu verde.**

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

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

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

#### ARTICOLUL 14.- IMPREJMUIRI

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

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- Insertii in subzona centrala C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren. – RELATIV LA REGIMUL DE INALTIME SE RECOMANDA UN CUT DE MAX DE 1.8
- Insertii in subzona centrala C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- Insertii in subzona centrala C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in subzona centrala C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- **Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta – CEEA ce presupune CUT max 1.5**

### CC1pr ALEI PRIVATE IN INCINTA DRUM DE SERVITUTE

Se aplica lotului 21

Include ansamblul retelei de transport rutier in incinte private; acesta subzona nu admite constructibilitatea in sens urbanistic, astfel articolele ce se refera la constructii sunt considerate fara obiect. De asemenea aceste alei nu au atribut de drum public.

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;

- zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta in Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;
- depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea pasajelor supra si subterane;
- realizarea spatiilor de parcare.

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

#### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

**aleile in incinta trebuie sa aiba un profil de minm 3.50m si sa ofere posibilitatea unor supralargiri de trecere cf. RGU.**

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**fara obiect**

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

PARCELELOR

**fara obiect**

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

**fara obiect**

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica. **Accesul din circulatia publica va fi de minim 4.00m**

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice. **Cele 5 locuri de parcare pentru vizitatori vor fi amplasate in coltul nordic al terenului adiacent str. Stejarului**

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

~~Inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice.~~ **fara obiect**

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

~~Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.~~

~~Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.~~

~~Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte.~~ **fara obiect**

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

In limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii orasului.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incât sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp si tratate peisagistic.



#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate in zonele industriale 11, 12, 14 imprejmuirile la strada vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati des arbori si arbusti.

Portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

#### *SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI*

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

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50% fara obiect

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

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0 fara obiect

### V2 - SPATII VERZI TIP PARCURI SI SCUARURI

*Se aplica lotului 20*

*Include zona de amenajari de agrement a incintei de tip scuar cu echipamente specifice (loc de joaca pentru copii, foisor, spatii verzi etc). Este un lot neconstruibil, singurele constructii admise fiind cele fara atribut de arie utila cu caracter temporar. Este o subzona a V2 avand in vedere caracterul privat al acesteia ceea ce presupune o accesibilitate limitata*

#### **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigura - prin dimensionare corespunzatoare - accesul direct din drumuri publice la apa, pentru aprovizionarea cu apa a masinilor de pompieri de tonaj ridicat
- **mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;**
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit cladiri noi pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor intre drumul de halaj si oglinda de apa ca si pozitionarea pe platforme flotante sau pe piloti in interiorul oglinzii de apa a unor functiuni in absenta unui P.U.Z. de ansamblu al amenajarii peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizatii ale colectarii apelor uzate ale constructiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

#### **SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIGURARE A CLADIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) – fara obiect**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT – fara obiect**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR – fara obiect**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii – **fara obiect**

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ŞI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

~~se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publica;~~ **accesul se va realiza din aleea interioara (drum de servitute)**

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de interventie.

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

**ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR – fara obiect**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 7m cu P + 1 niveluri

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate

**ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

**ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE ŞI SPATII PLANTATE**

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime.

- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget.

utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zonele

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.00 metri, vor fi dublate cu gard viu; **Se recomanda lipsa imprejmuirilor catre circulatiile comune avand in vedere caracterul comunitar al scuarului**

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- Se ia in considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzand constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale si va fi maxim 5%,

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

- CUT maxim 0,10 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice in vigoare si P.U.Z. avizat conform legii

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