

STUDIU DE ÎNSORIRE

pentru proiectul

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”

Bd. Bucuresti, nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu

1. DATE GENERALE:

Denumirea proiectului:	Elaborare PUZ pentru „Imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”
Amplasament:	Bd. Bucuresti, nr. 37, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu
Beneficiar:	TC Construct S.R.L.
Proiectant general:	S.C. ACTIV DESIGN STUDIO S.R.L.
Categ. de importanta:	„C”
Clasa de importanta:	III
Faza de Proiectare:	PUZ
Data elaborării:	Noiembrie 2021
Nr. proiect:	

2. MOTIVUL EFECTUĂRII STUDIULUI:

Analizarea modului în care umbra imobilului propus afectează iluminatul natural al clădirilor învecinate. Fiecare cameră a obiectului de arhitectura propus trebuie să fie luminată direct timp de minim 1,5 ore pe zi.

3. ARGUMENTE DE ORDIN LEGISLATIV ȘI TEHNIC

Proiectarea imobilului s-a făcut cu respectarea prevederii legii **Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014** (M.Of. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I-Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art.3 care prevede ca **zi de referință solstițiul de iarnă (21/22 decembrie)** precum și a prescripțiilor de proiectare privind iluminatul natural **Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002** pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe, **indicativ NP 057/02**, Anexa 3.4. (D) „Însorirea” care prevede ca **zile de referință: 21februarie și 21 octombrie; indicativ NP 016 din 1996, NP 057 - din 2002, Legea 287/2009.**

4. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

Imobilul format din teren intravilan are suprafata de 1116 mp din acte. Conform extrasului de Carte Funciara pentru informare, imobilul inscris in Cartea Funciara avand nr. cadastral 41325 pentru teren este proprietatea TC Construct S.R.L., cota actuala 1/1. Imobilul nu se afla pe lista cuprinzand monumente istorice actualizata in 2015 si nu se afla la mai putin de 100m fata de imobile aflate in aceasta lista.

Vecinatati ale terenului:

Nord - Strazi de acces imobile locuinte invecinate

Est - Soseaua Bucuresti

Sud - Imobil locuinte P+4

Vest - Strazi de acces imobile locuinte invecinate

Indicatori urbanistici:

POT propus=50%

CUT propus=2.2

Regim inaltime – D+P+3E+4R+5R

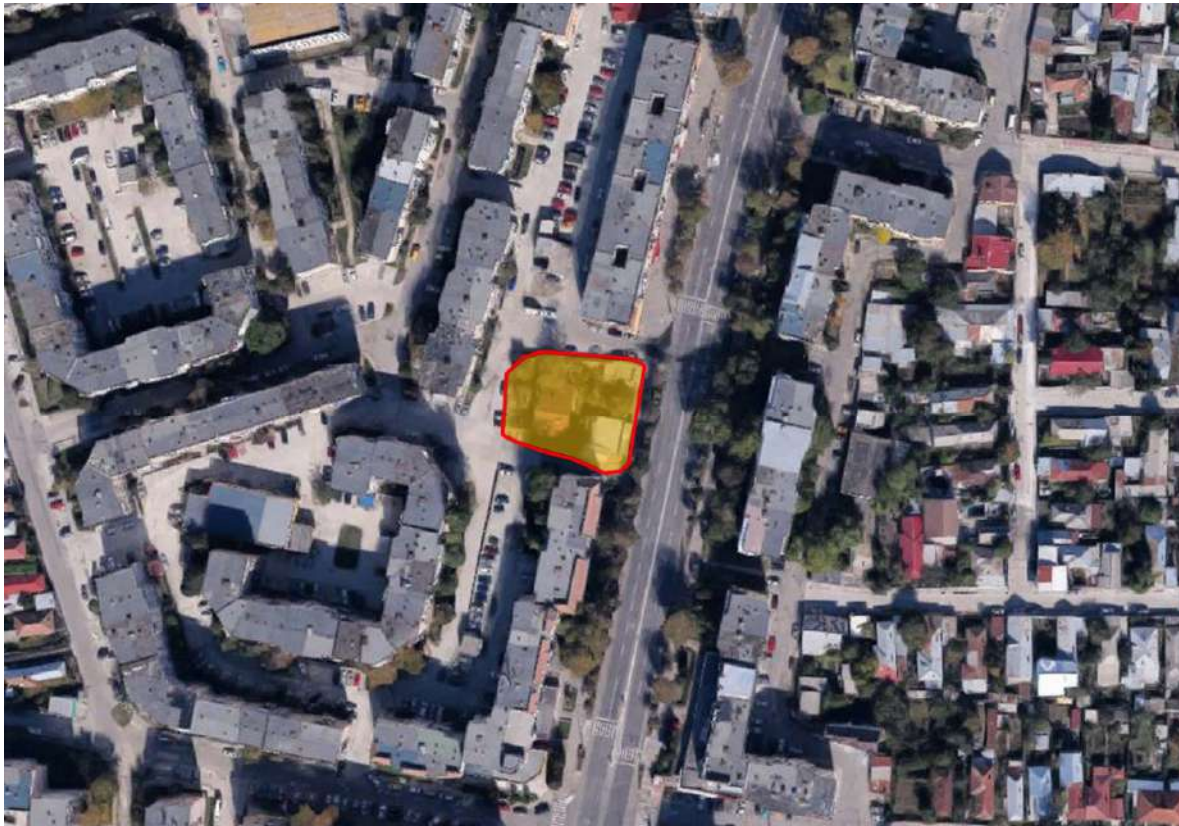
27 locuri de parcare

5. STUDIUL DE ÎNSORIRE ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pe baza planului cadastral, a PUG-ului municipiului Giurgiu, precum și a documentatiei topografice efectuate, s-a stabilit poziția pe glob a zonei studiate:

LATITUDINE: 43.90259

LONGITUDINE: 25.96940



Poziția imobilului studiat - Imagine din satelit (Google Maps)

Folosind drept suport planul cadastral s-a reconstituit, cu ajutorul unui program tip CAD specializat, o machetă virtuală a contextului construit existent, cu inserarea imobilului propus.

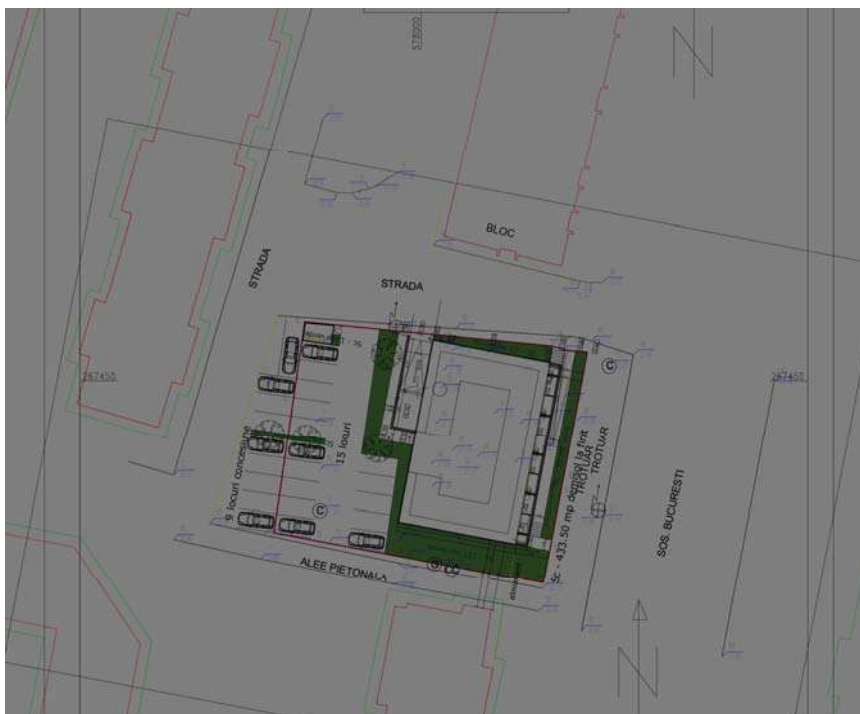
Pe aceasta baza s-a efectuat studiul de însorire, prin evidențierea modului în care construcția proiectată influențează îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate, la solstițiul de iarnă (ziua de 21 / 22 decembrie), considerat de referință pentru situația cea mai dezavantajoasă.

Pentru efectuarea calculelor, în ziua studiată s-au stabilit ore etalon din 1,5 în 1,5 ore, situate în intervalul de timp de la răsăritul și până la apusul soarelui.

SOLSTIȚIUL DE IARNA 21/22 DECEMBRIE

- Soarele răsare la ora 07:48'
- Soarele apune la ora 16:38'

7:00

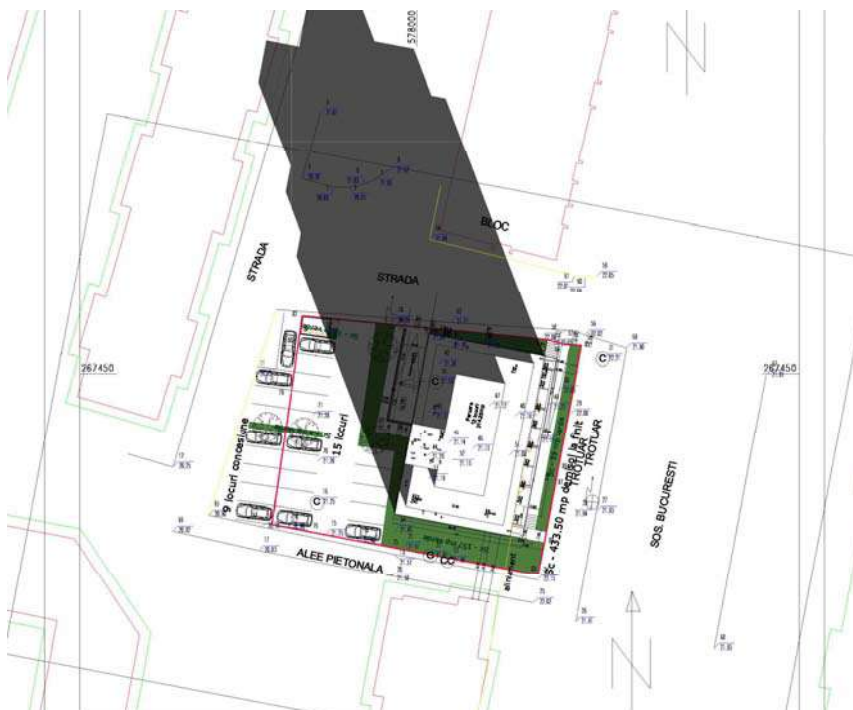


8:30



ORA 7:00 - Inca nu au aparut umbre lumina naturala fiind foarte redusa. Soarele inca nu a rasarit.
ORA 7:50 – 09:00 – Soarele a rasarit deja.
Imobilul primeste lumina naturala pe latura de S si E.

10:00



11:30



ORA 10:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcțiile de la nord și vest.

ORA 11:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la nord.

13:00



14:30



ORA 13:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V. Imobilul propus parțial aruncă umbră pe construcția de la nord.

ORA 14:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V. Imobilul propus parțial aruncă umbră pe construcția de la nord.

16:00



ORA 16:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și parțial pe latura de V. Imobilul propus parțial aruncă umbra pe construcția de la nord.

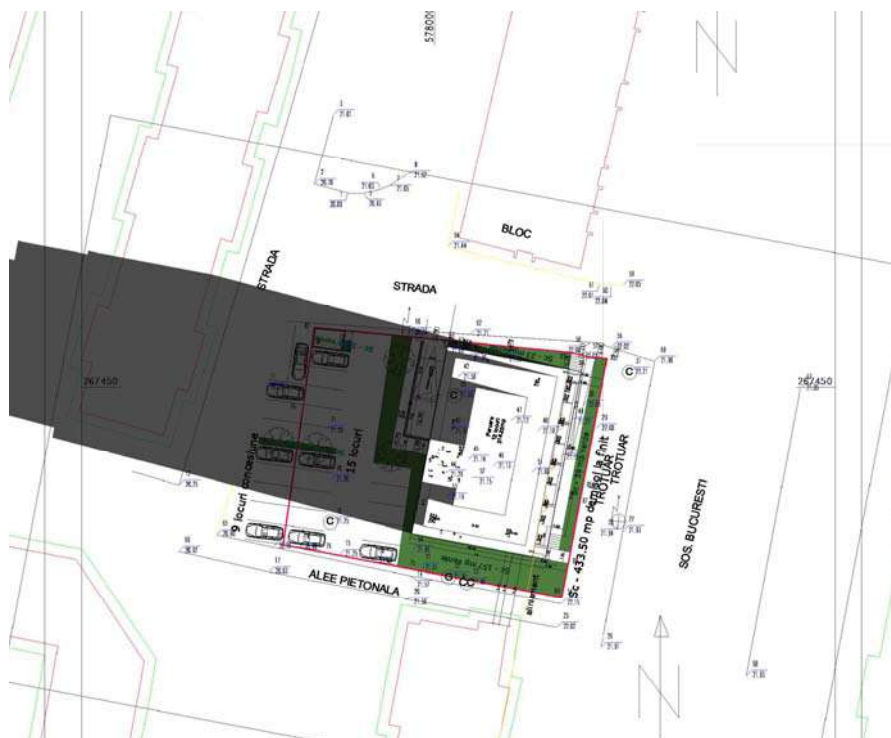
ECHINOCTIUL DE PRIMAVARA 20 /21 MARTIE

- Soarele răsare la ora 06:18'
- Soarele apune la ora 18:29'

7:00



8:30

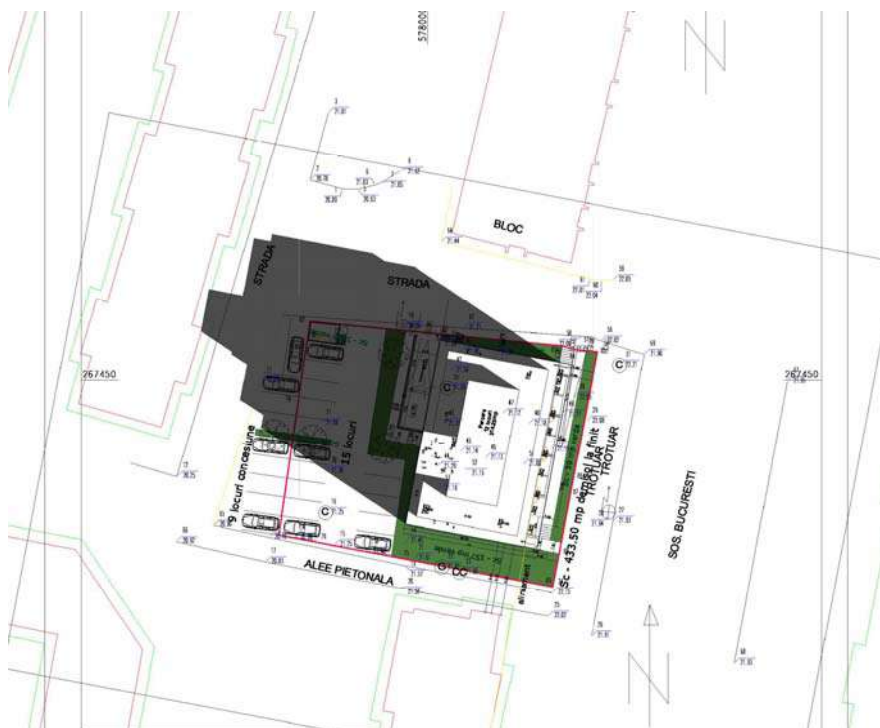


ORA 7:00 – Soarele a rasarit

Umbrele sunt foarte reduse, lumina nefiind foarte intensa.

ORA 7:50 – 09:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și de E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la vest.

10:00



11:30



ORA 10:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.
ORA 11:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.

13:00



14:30



ORA 13:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la nord.
ORA 14:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și partial pe latura de V. Imobilul propus partial arunca umbra pe construcția de la nord.

16:00



17:00



ORA 16:00 – Imobilul primeste lumina naturala pe latura de S si partial pe latura de V. Imobilul propus partial arunca umbra pe constructia de la nord.
ORA 17:00 – Imobilul primeste lumina naturala pe latura de S si partial pe latura de V.

SOLSTITIUL DE VARA 21 /22 Iunie

- Soarele răsare la ora 05:31'
- Soarele apune la ora 21:04'

7:00

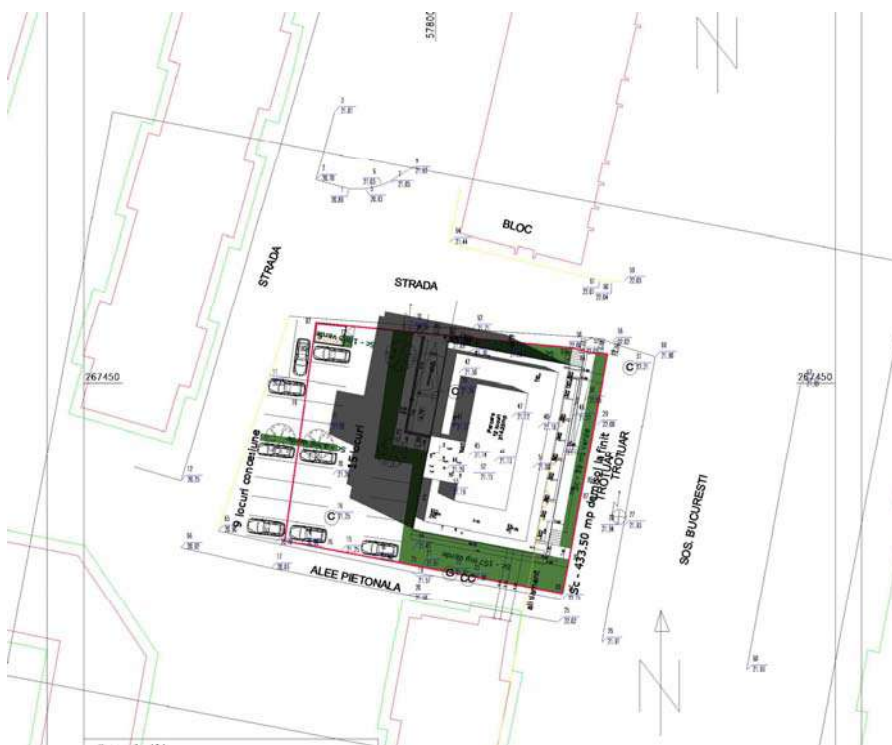


8:30

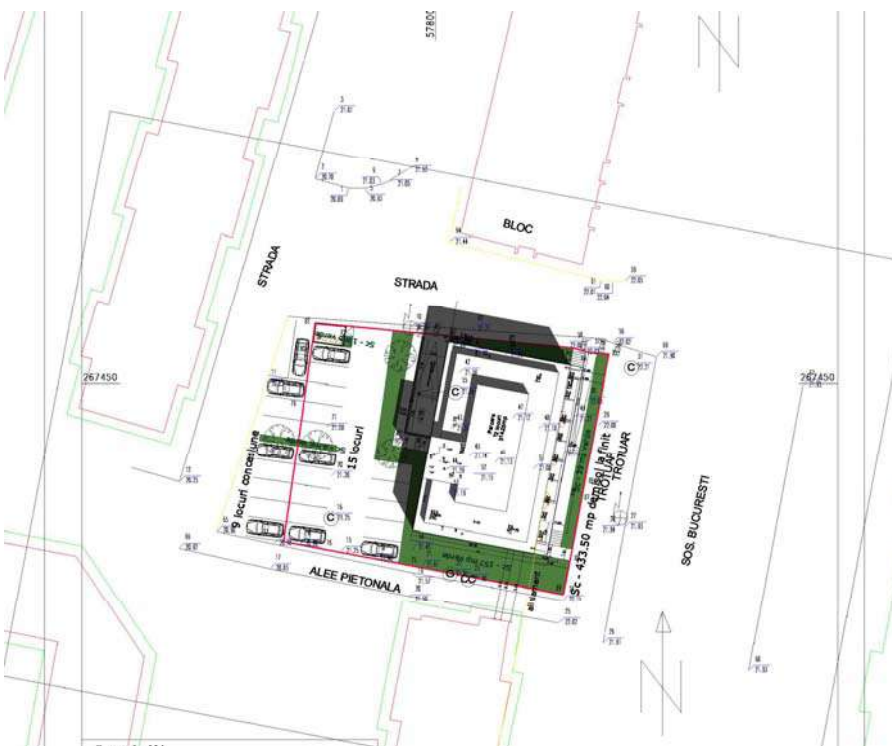


ORA 7:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de E și N.
ORA 8:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de E și N.

10:00



11:30



ORA 10:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.
ORA 11:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și E.

13:00



14:30



ORA 13:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S, începând cu ora 12 imobilul primește lumina și pe latura de V. Umbrele sunt foarte bine delimitate. Imobilul studiat nu umbrește alte imobile.

ORA 14:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S, începând cu ora 12 imobilul primește lumina și pe latura de V. Umbrele sunt foarte bine delimitate. Imobilul studiat nu umbrește alte imobile

16:00



17:30



ORA 16:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de S și V. Umbrele sunt foarte bine delimitate.
ORA 17:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de V pe deplin.

19:00



20:30



ORA 19:00 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de V și N.
ORA 20:30 – Imobilul primește lumina naturală pe latura de V și N.

ECHINOCTIUL DE TOAMNA 23/24 SEPTEMBRIE

- Soarele răsare la ora 07:03'
- Soarele apune la ora 19:12'

7:00



8:30



ORA 07:00 – Lumina naturala este slaba, fiind inainte de rasarit, si umbrele nedefinite.
ORA 08:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de E si S.

10:00



11:30



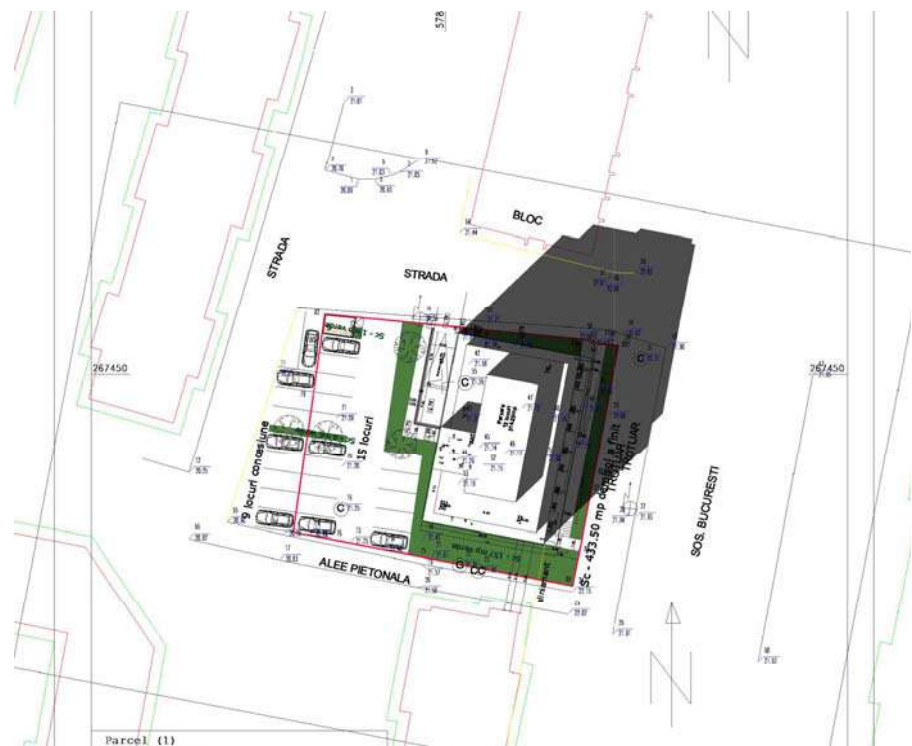
ORA 10:00 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de E si S.

ORA 11:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de E si S.

13:00



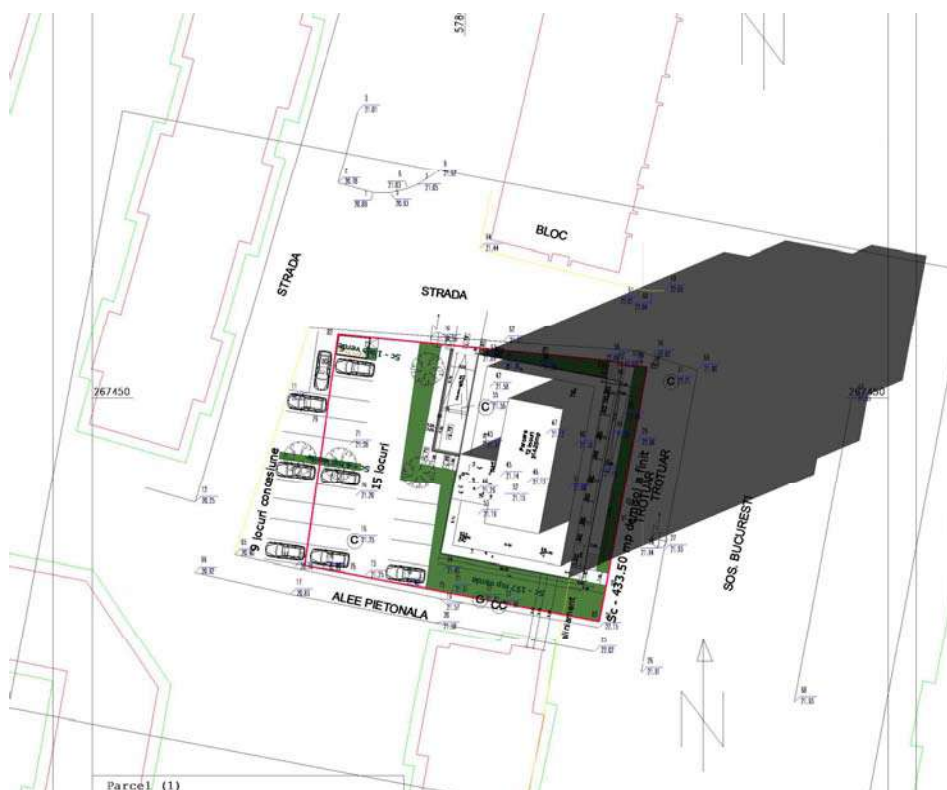
14:30



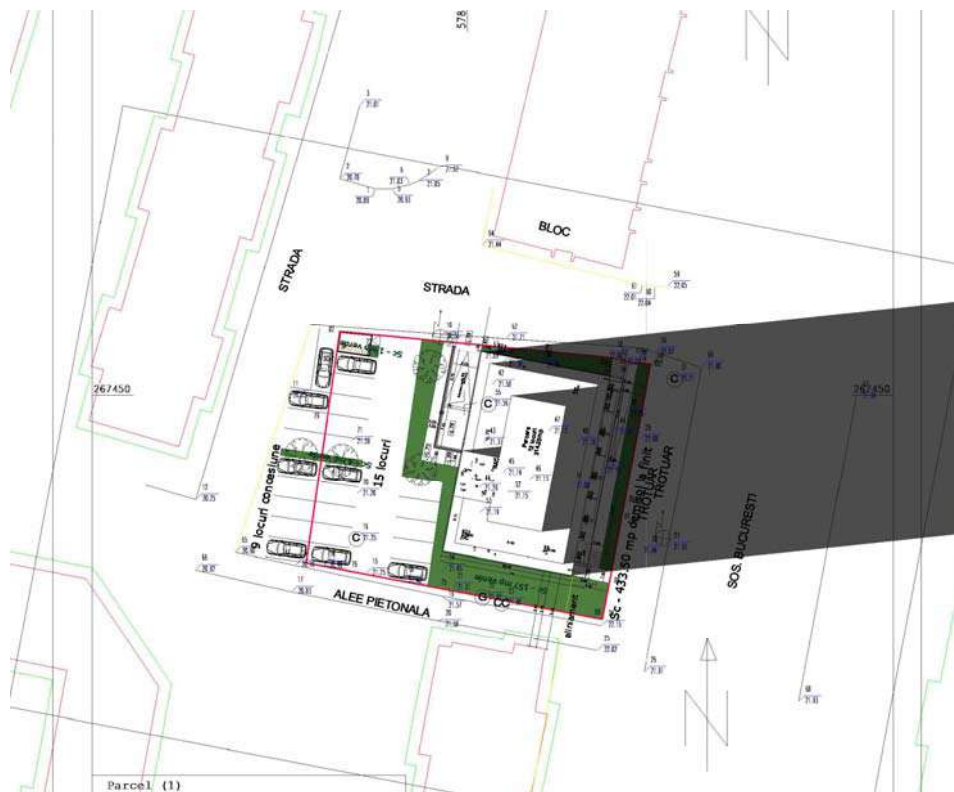
ORA 13:00 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V.

ORA 14:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V

16:00



17:30



ORA 16:00 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V.
ORA 17:30 – Imobilul este deservit de lumina naturala pe latura de S si V.

6. CONCLUZII:

În urma studiului făcut pentru imobilul D+P+3E+4R+5R propus în județul Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Bd. București , nr. 37, se observă următoarele:

- Imobilul propus lasă umbre pe clădirile vecine în anumite momente ale zilei, dar **asigura iluminatul natural minim 1,5 ore pe zi la oricare dintre acestea.**
- **Clădirea propusă va beneficia de o iluminare naturală de minim 1,5 ore pe zi.**

Din studiul de însorire realizat, rezultă că imobilul nu este în imposibilitate de a primi lumină naturală, și nu creează astfel de deficiențe pentru imobilele cu care se învecinează.

Putem concluziona faptul că edificarea ei nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la solstițiul de iarnă (22 decembrie/20 martie/21 iunie/23 septembrie).

Întocmit,
ACTIV DESIGN STUDIO



MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU



FEBRUARIE 2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

imobil

NC 41325, CF 41325 (1.116 mp)

Beneficiar

TC Construct S.R.L.

Str. Vlad Țepeș nr. 116, Corp TC, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

CUI RO15927294, J52/427/2003

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bld. Mircea cel Bătrân, Bl. H1, Et. 6, Ap. 23, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița

CUI 44743309, J15/1272/2021

Faza

Plan Urbanistic Zonal

Data

Februarie 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TC CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESENAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	FEBRUARIE 2022



Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR.....	7
Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR.....	8
Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară	9
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002)	9
Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021)	10
Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național	10
Figură 7 - Prospectul Bd. București existent	11
Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea.....	12
Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate	12
Figură 10 - Disponerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ.....	13
Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ.....	13
Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților.....	14
Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective	15
Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru	15
Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta	16
Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier	16
Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului	17
Figură 18 - Schița imobilului PUZ.....	18
Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000	21
Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriu	22
Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate.....	23
Figură 22 - Gabarite interioare propuse	26
Figură 23 - Secțiune exemplificativă a relației volumetrice cu vecinătățile directe	26
Figură 24 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ	28

Listă Tabele

Tabel 1 - Construcții existente.....	18
Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus	25
Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă	28

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	14
2.4. Circulația	14
2.5. Ocuparea terenurilor.....	17
2.6. Echipare edilitară	18
2.7. Probleme de mediu.....	18
2.8. Opțiuni ale populației	24
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	24
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	24
3.2. Prevederi ale PUG.....	24
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	25
3.4. Modernizarea circulației.....	25
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	27
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	28
3.7. Protecția mediului	29
3.8. Obiective de utilitate publică.....	30
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	30
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu	31
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	31
5. ANEXE	32

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”)
 - **Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**
 - ❖ Amplasament **Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu**
 - ❖ Beneficiar **TC Construct S.R.L.**
 - ❖ Proiectant **Urbanize S.R.L.**
 - ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
 - ❖ Proiectat **urb. Ana-Maria Anghel**
 - ❖ Desenat **urb. Ana-Maria Anghel**
 - ❖ Faza **Plan Urbanistic Zonal**
 - ❖ Data elaborării **Februarie 2022**
-

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („PUZ”) este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de <<Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”>> pe terenul având numărul cadastral 41325, înscris în cartea funciară nr. 41325 Giurgiu, situat în Bd. București nr. 37, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu („Imobilul PUZ”).

Prin Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent PUZ se vor stabili regulile de autorizare a execuției lucrărilor de desființare, construire și amenajare, precum și orice alte prevederi necesare realizării investiției.

Suprafața terenului care face obiectul reglementării urbanistice este de 1.116 mp și este rezultată în urma alipirii a 5 imobile având la momentul respectiv numerele cadastrale 31074 (25 mp), 31075 (101 mp), 31076 (64 mp), 32068 (816 mp) și 40401 (110 mp) aflate în proprietatea societății TC Construct S.R.L. („Beneficiarul”).

Astfel, PUZ se aplică asupra imobilului care a generat CU, respectiv asupra imobilului având numărul cadastral 41325 (1.116 mp) și a oricăror imobile rezultate în urma dezlipirii/dezmembrării acestuia.

PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul CU se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/2011 („PUG”);
- Certificatul de urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”);
- Extras de carte funciară și act de proprietate;
- Ridicare topografică;

- Procedura de informare a publicului;
- Date obținute în mod direct prin studiu pe teren;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

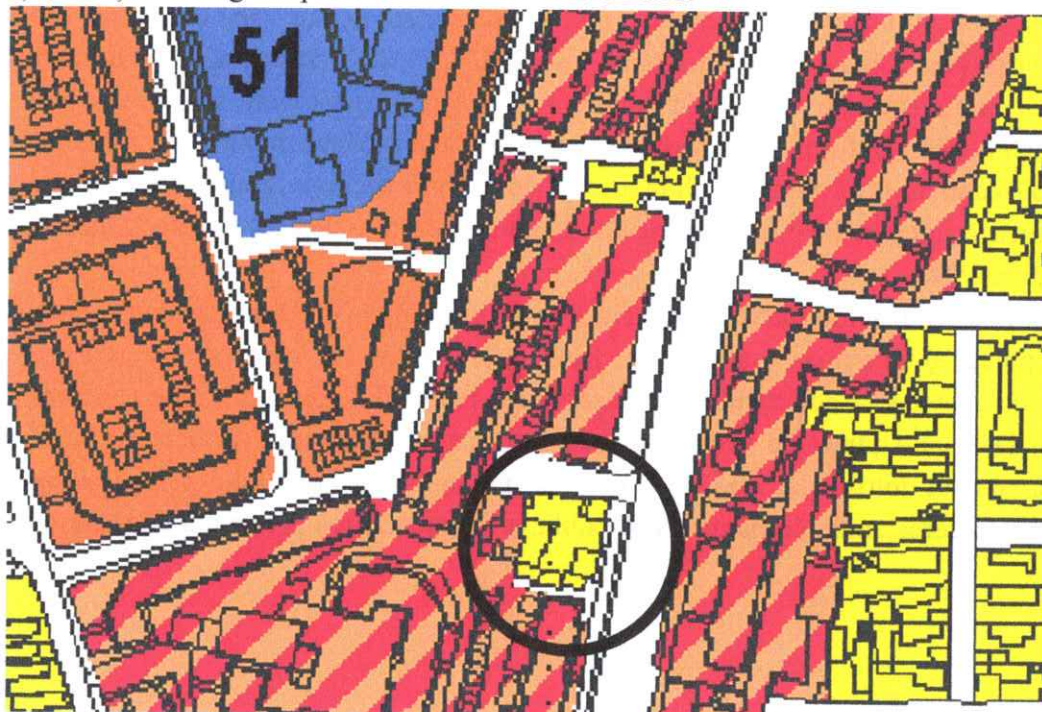
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Imobilul PUZ se află în proprietatea beneficiarului conform actului de alipire 507/21.04.2021, este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și nu este grevat de sarcini.

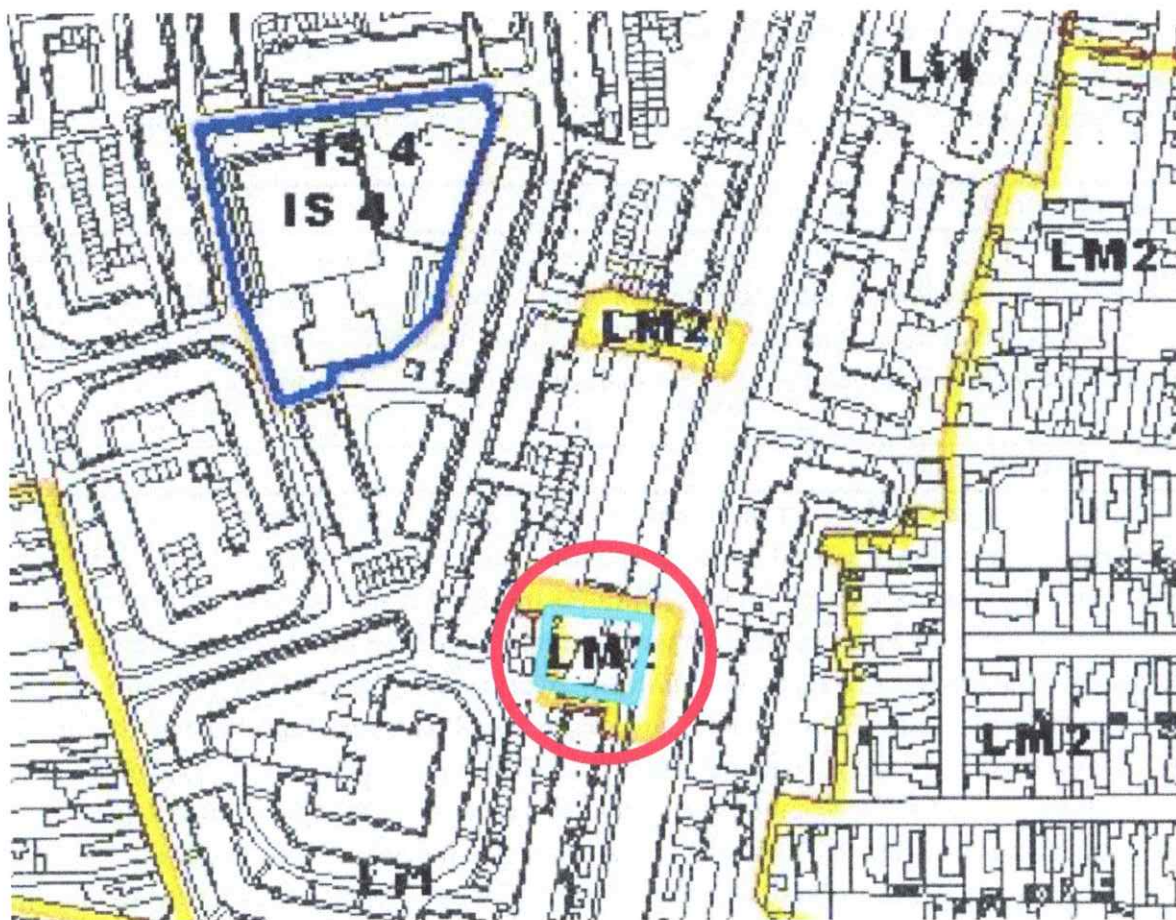
Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

2.1. Evoluția zonei

Județul Giurgiu, cu un relief nu foarte variat și o diferență altimetrică relativ constantă, este un teritoriu dezvoltat urmărind bogățiile naturale înconjurătoare (cursuri de apă, pedologia fertilă), unde irigarea acestuia cu infrastructură de transport rutier s-a realizat exclusiv prin zonele depresionare care înșiră în lungul traseului o suită de așezări umane de diferite categorii, de la sate și comune până la orașe și municipii. Acesta este și cazul Municipiului Giurgiu, teritoriu aflat într-o continuă expansiune atât morfologică, cât și a importanței și rolului în rețeaua de localități a județului. Este una dintre porțile de intrare în țară marcat prin unul dintre cele mai importante fluvii pan-europene, Dunărea. Arterele de circulație majoră care irigă orașul sunt drumurile naționale DN 5 și DN 5 care leagă regiunea sudică de granița cu Bulgaria și DN 5C care conectează salba de așezări umane în lungul Dunării. Deși infrastructura de transport a mărfurilor și persoanelor pe calea ferată este asigurată, ultima pare să nu mai fie utilizată în dauna rețelei rutiere de drumuri. Infrastructura de căi ferate este foarte bine conectată în teritoriu, făcând legătura cu restul localităților din lungul Dunării, cu zona de nord înspre București, dar și cu Bulgaria pe Podul Prieteniei către Ruse.



Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR

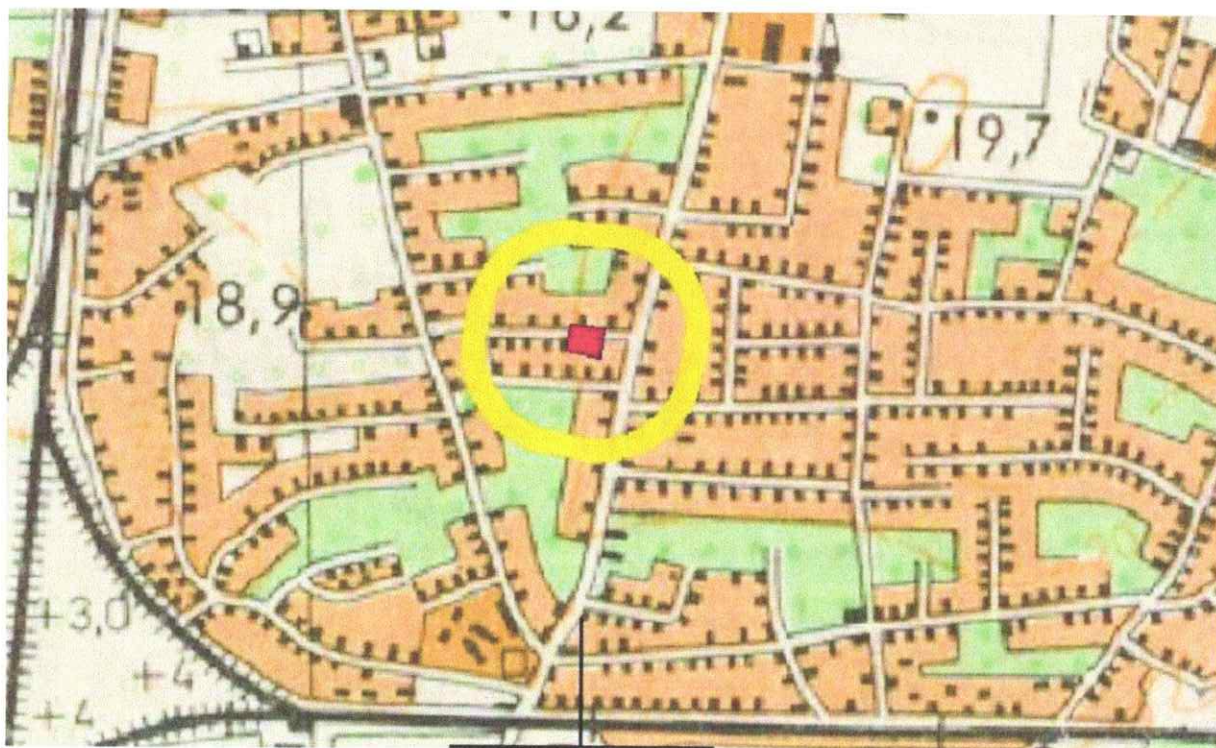


Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR

Zona studiată la nivel macroteritorial este una hibridă din punct de vedere funcțional, caracterizată printr-o dicotomie tradițională: zonă de locuire colectivă completată cu zone de comerț și servicii dispuse în interiorul țesutului preexistent versus zona de locuire individuală de joasă înălțime. Zona din care face parte imobilul PUZ este transformată dictatorial în timpul perioadei comuniste într-o formă de locuire a colectivității, păstrându-se ultimele măturii ale țesutului anterior sub forma locuințelor de joasă înălțime asediate de blocurile socialiste.

Judecând după încadrarea volumetrică a clădirilor învecinate, constatăm că imobilul PUZ se asimilează unei enclave într-o mare de locuințe colective de P+4 niveluri, lucru certificat prin analiza PUG.

Situat între fronturi înalte și cu acces direct dintr-o magistrală de transport, imobilul PUZ are un potențial imobiliar foarte mare, fiind un amplasament care favorizează dezvoltarea locuirii colective și a activităților de deservire a publicului, precum comerț și prestarea de servicii. Din acest punct de vedere, soluția propusă prin prezentul proiect se încadrează în practica actuală, întrucât se dorește conversia funcțională a imobilului pentru omogenizarea zonei, deschiderea zonei de parter către public și îmbunătățirea percepției acesteia din spațiul public.



Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară

Așa cum reiese și din hărțile topografice militare, amplasamentul PUZ făcea parte dintr-o zonă profund rurală caracterizată prin construcții de dimensiuni și înălțimi reduse. Efectele politicii socialiste române de a marca marile bulevarde cu blocuri înalte au lăsat urme sedimentate de-a lungul zecilor de ani pentru care acum se încearcă repararea și ameliorarea.



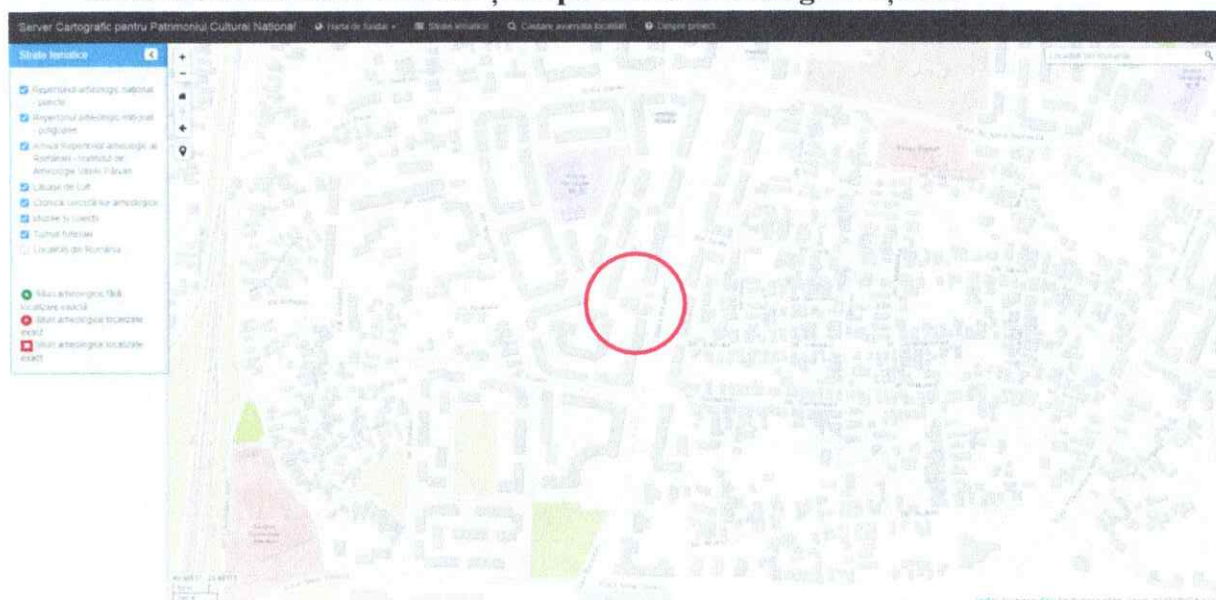
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002)



Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021)

Prin compararea imaginilor satelitare din anii 2000 și cele mai recente de astăzi se constată faptul că nu s-au produs mari schimbări morfologice, funcționale sau constructive cu câteva mici excepții. Densitatea zonei studiate era deja consacrată și rezervele de teren disponibile nu mai permit densificarea sau metamorfoza țesutului altfel decât în forma sa prezentă. Imaginile din trecut și prezent nu reflectă perioada boom-ului economic specific anilor 2010-2020, cea mai mare expansiune a economiei globale.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național



Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Conform CU, terenul nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.

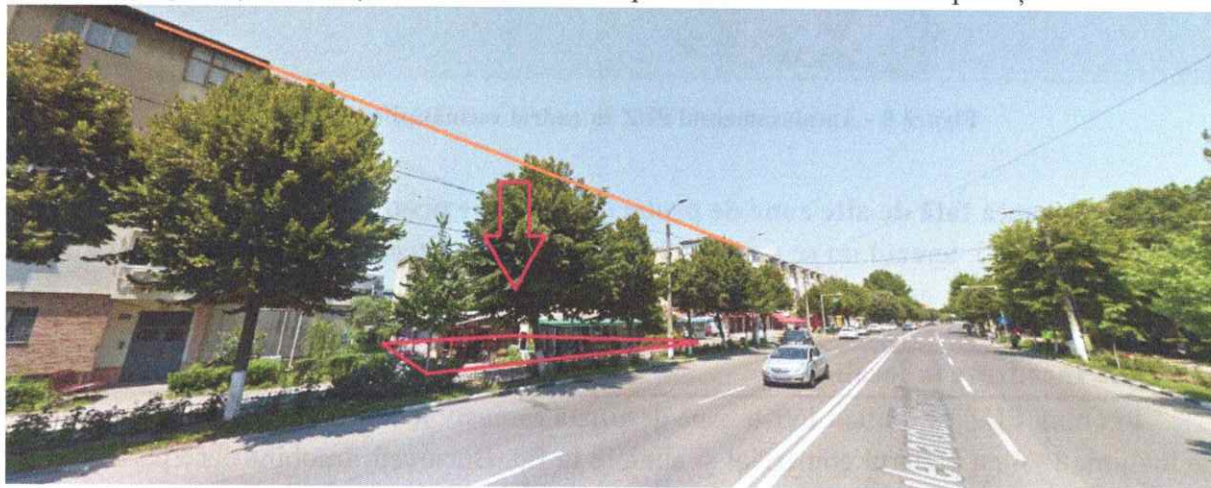
Terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, imobilul PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare definite conform *BUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, fiind amplasat la peste 500 m față de aceasta în partea sa de est.

Amplasarea față de drumul național

Drumul național DN 5 pătrunde în municipiu și devine arteră de circulație de categoria a II-a în traversarea localității (conform art. 8, alin. (1), lit. c) și art. 9 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*), purtând denumirea de Bd. București și asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național. Astfel, toate loturile de teren și activitățile umane care se desfășoară în zona drumului național au deschidere și accesuri direct în acesta și nu trebuie impietate. Terenul PUZ deja beneficiază de acces direct și nerestricționat în și din Bd. București/DN 5 și nu se propune schimbarea acestei reguli. În continuare se va menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă și a relației stânga spre incintă pe sensul de deplasare spre București, cu acordarea priorității autovehiculelor care circulă pe sensul opus. În conformitate cu art. 21, alin. (2) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, Bd. București este în administrarea consiliului local al municipiului Giurgiu, drept pentru care nu se aplică restricțiile privind zonele de siguranță și protecție impuse pentru drumurile administrate de CNAIR. Astfel, în proximitatea Bd. București lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului, întrucât se va asigura scurgerea apelor în mod corespunzător, nu se vor executa construcții, împrejmuiiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum și nu se vor executa lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea apelor subterane sau de suprafață.



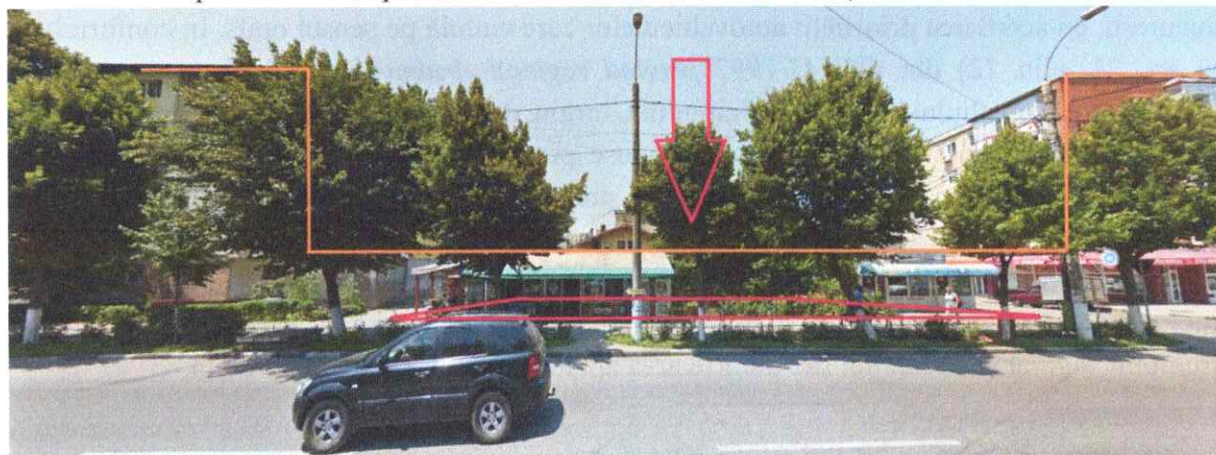
Figură 7 - Prospectul Bd. București existent

Nu se propun intervenții asupra prospectului Bd București întrucât acesta este dimensionat suficient pentru actuala investiție. Ritmicitatea trecerilor pentru pietoni favorizează dezvoltarea și menținerea vadului comercial situat la parterul clădirilor învecinate.



Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea

Amplasarea imobilului PUZ între locuințe colective încorsetează dezvoltarea acestuia și impune tratarea cu o volumetrie asemănătoare celor învecinate. Stilul arhitectural al clădirilor existente nu reprezintă un impediment în tratarea modernistă a fațadelor.



Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

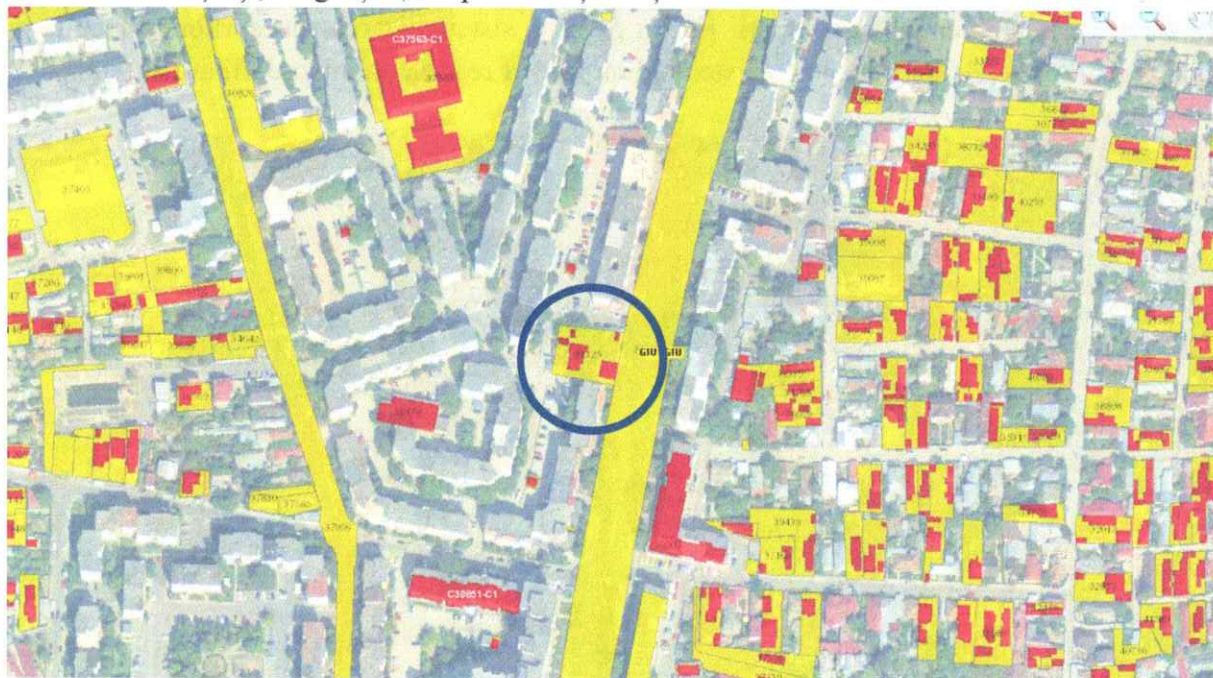
Conform CU, terenul nu se mai află în alte zone de protecție sau de siguranță (sanitară, tehnologică, edilitară, etc.).

2.2. Încadrare în localitate

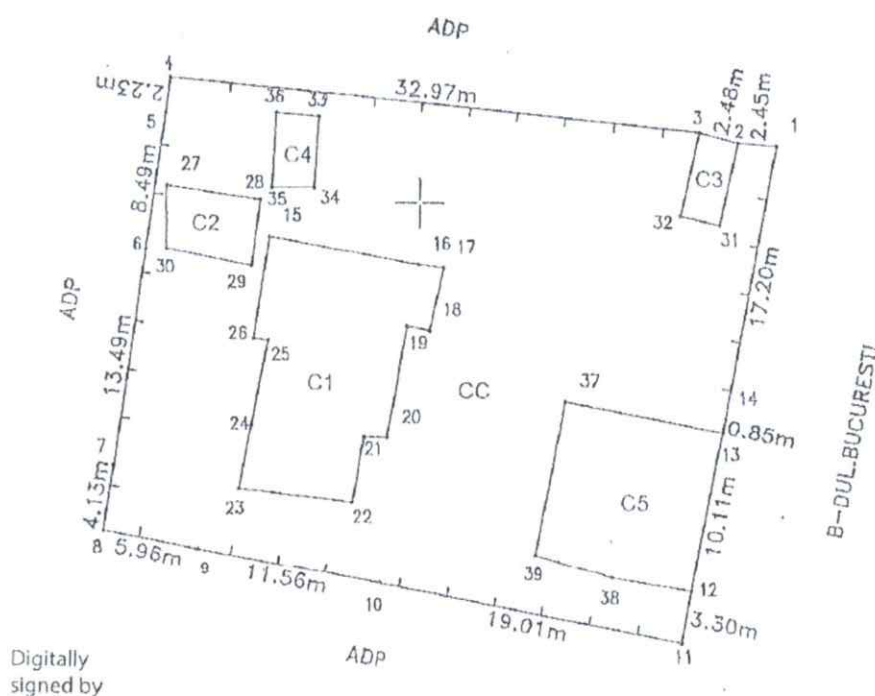
Imobilul PUZ este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective având regimuri de înălțime P+4 cu parterul comercial și aliniate la Bd. București. Imobilul face parte dintr-o zonă care nu a mai suferit modificări de-a lungul ultimilor câțeva zeci de ani, întrucât spațiul disponibil și rezervele de teren nu mai permit acest lucru. Imobilul este situat între 4 fronturi de locuire colectivă, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate care trebuia ameliorată sau eliminată încă de la întocmirea PUG.

Vadul comercial existent favorizează dezvoltarea micilor întreprinzători în dauna marilor retaileri, iar spațiile comerciale propuse la parter vin ca o continuare firească a acestei evoluții.

Per ansamblu, aspectul întregii zone este unul întristător, ale cărei efecte sunt sporite din cauza amplasării în zona de locuire și zona urbanizată. Din punct de vedere urbanistic, o utilizare irațională sau o subutilizare a unui spațiu și continua degradare a fondului construit reprezintă disfuncționalități care au impact direct asupra spațiului perceput din exterior și indirect asupra economiei urbei respective, cu efecte imediate asupra atractivității potențialelor viitoare investiții și, tangențial, asupra calității vieții locuitorilor.



Figură 10 - Dispunerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ



Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ

Conform CU, terenul este încadrat în UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, fiind înconjurat de UTR LI1 - Subzona locuințelor colective cu înălțime medie – cu P+3-P+4 niveluri, atât pe frontul alăturat, cât și pe cel de vizavi.

Imobilul PUZ este învecinat pe toate laturile de terenuri aparținând domeniului public local.

Proiectul de faţă propune, în esenţă, realizarea unui imobil cu funcţiune mixtă, respectiv la etajele superioare locuire colectivă, la parter zonă de comerţ şi servicii şi la demisol zonă de parcaje, cu toate elementele necesare unei bune desfăşurări a activităţii, respectiv amenajarea de spaţii verzi ambientale şi de spaţii pentru parcaje, sistematizarea accesurilor în incintă şi racordarea la reţelele de transport existente, branşare la reţelele tehnico-edilitare şi realizarea împrejmuirii.



Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Regimul de înălțime maxim va fi D+P+3E+4R+5R sau un alt regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă de 20 m a construcțiilor, excepție făcând pilonul/unipolul publicitar și alte echipamente și instalații tehnico-edilitare care vor avea înălțimea maximă stabilită prin proiectul tehnic.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu declivități maxime de 0,8-0,9 m, însă cu pante de maxim 0,5%, restul fiind ameliorat prin parapete, care se vor atenua/valorifica la faza de organizare de santier.

2.4. Circulatia

Accesul în incinta imobilului PUZ se poate face fie din drumul principal Bd. București, fie din zona de parcaje aferente locuințelor colective din împrejurimi. Având fațada principală

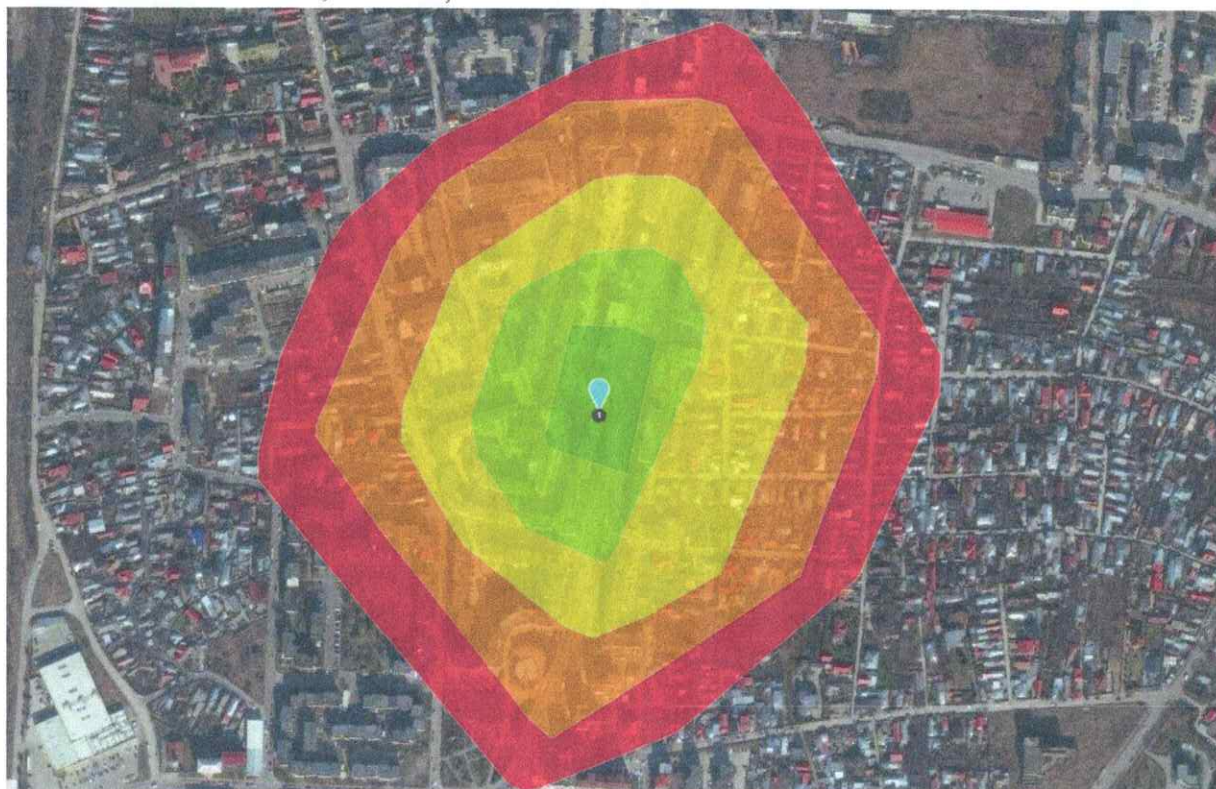
orientată la artera majoră de circulație, se constată necesitatea tratării acesteia într-o manieră plăcută vizual cu materiale de calitate și care să pună în valoare percepția bulevardului de la nivelul circulațiilor.

Conform PUG, profilul Bd. București este stabilit la 20 m, drept pentru care distanța între ax și limitele de proprietate adiacente trebuie să fie de minim 10 m, lucru respectat întrucât distanța față de imobilul PUZ este de circa 14 m.

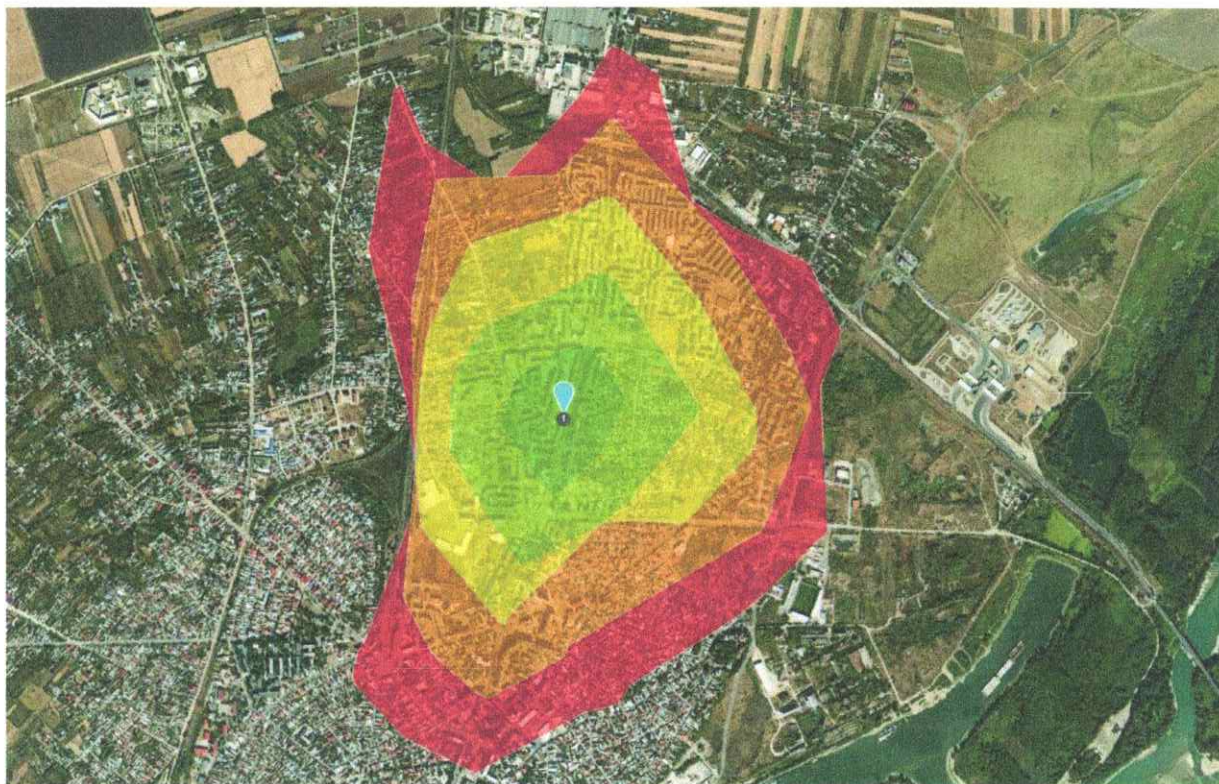


Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective

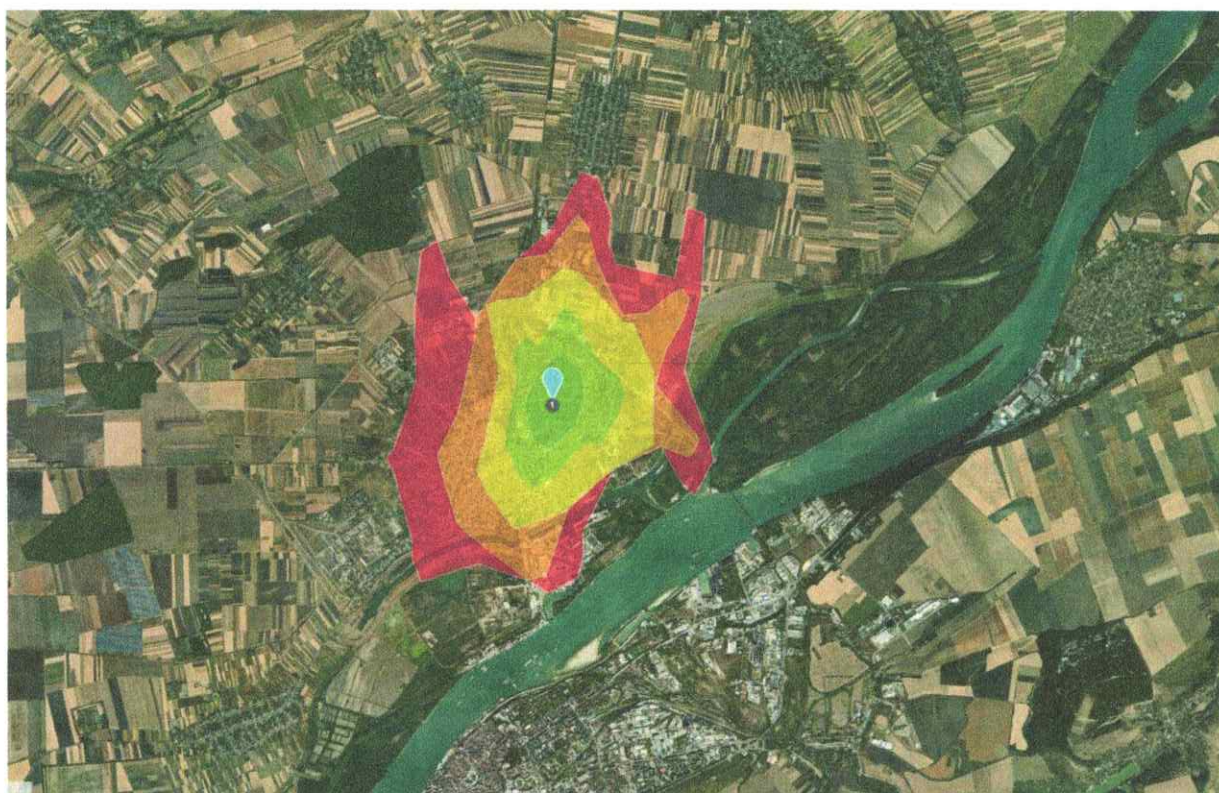
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a centrului comercial în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.



Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru



Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta



Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier

Acestea relevă faptul că traseul de 5 minute de deplasare pedestru, cu bicicleta și cu autovehiculul sunt accesibile cu ușurință de către locuitorii zonelor urbanizate și ai celor consacrate (cartierele orașului și localitățile învecinate), respectiv de întreaga populație a

localităților învecinate, ajungând să deservească chiar și populația periurbană orașului, cu predilecție localitățile de pe traseul drumului național.

Astfel, diagramele izocrone au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității investiției, fapt care susține oportunitatea investiției. Amplasarea în interiorul zonei construire se face fără a periclita integritatea zonei de locuit.

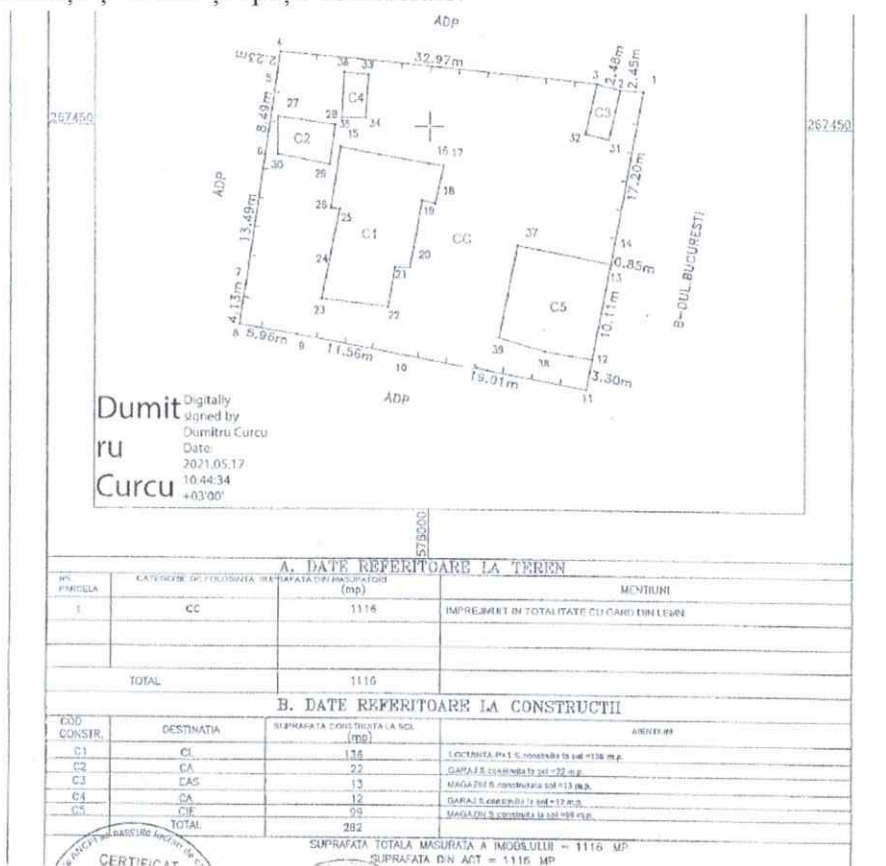
Amplasamentul investiției pe una dintre cele mai importante axe de transport locale este unul strategic situat la marginea comercială a acesteia și între zone de locuit care vor genera fluxuri constante de cumpărători.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept.

Parcajele ilustrate în planșa „Mobilare exemplificativă” nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta cumulativ indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ și prevederile conform RLU.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul PUZ este construit, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții situat în intravilan. Pe teren există o serie de construcții în care se desfășoară activități curente, respectiv o locuință și anexe și spații comerciale.

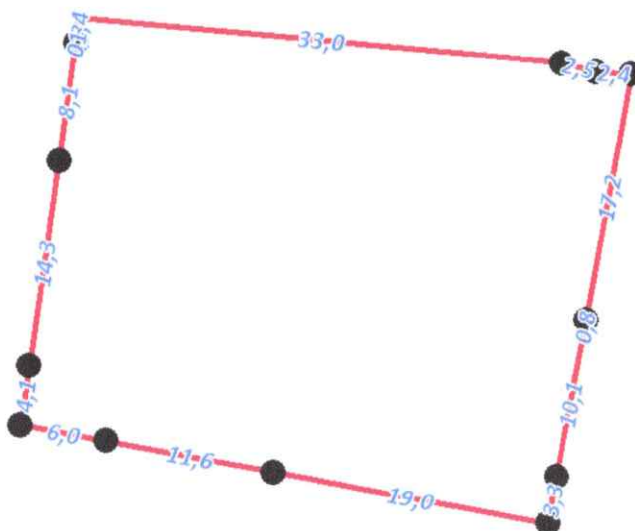


Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului

NC	CF	Categorie-folosinta	Constructie	Suprafata (mp)	Intravilan	Proprietar
41325	41325	Curti-constructii	C1 - Locuinta P+1	136	Da	TC Construct SRL
			C2 - Garaj	22		
			C3 - Magazin	13		
			C4 - Magazin	99		
			C5 - Garaj	12		
			Total constructii	282		
			Rest teren	834		
Zona reglementata prin PUZ (mp)			Total imobil PUZ	1.116		

Tabel 1 - Construcții existente

La momentul elaborării prezentului PUZ, terenul este construit pe o suprafață de circa 282 mp, reprezentând circa 25% din suprafața terenului propuse spre desființare.



Figură 18 - Schița imobilului PUZ

2.6. Echipare edilitară

Pe Bd. București există toate rețelele edilitare necesare unei bune desfășurări a investiției, respectiv rețea de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și gaze naturale. Trasarea exactă a acestora pe plan se va face în urma obținerii avizelor din partea gestionarilor rețelelor respective.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă la limita de proprietate sub forma rețelei de joasă tensiune pentru alimentarea consumatorilor și asigurarea iluminatului public stradal.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08.2000*, problemele de mediu se tratează ca urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul PUZ este de elaborare a unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, stabilirea criteriilor de

inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei de proiectare și prevederilor PUG în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv creșterea calității arhitectural-spațiale a zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație-realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor existente, respectiv orientarea și apropierea față de centrele de interes ale municipiului, conform avizului de oportunitate obținut.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră, rețele de alimentare cu energie, gaze, apă, canalizare). De asemenea, spațiile libere aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Deși investiția se concentrează în jurul unui obiectiv investițional inițiat de o persoană juridică privată, aceasta reușește să se integreze în documentele programatice de rang superior. Realizarea funcțiunilor prevăzute prin PUZ se încadrează în următoarele documentele strategice:

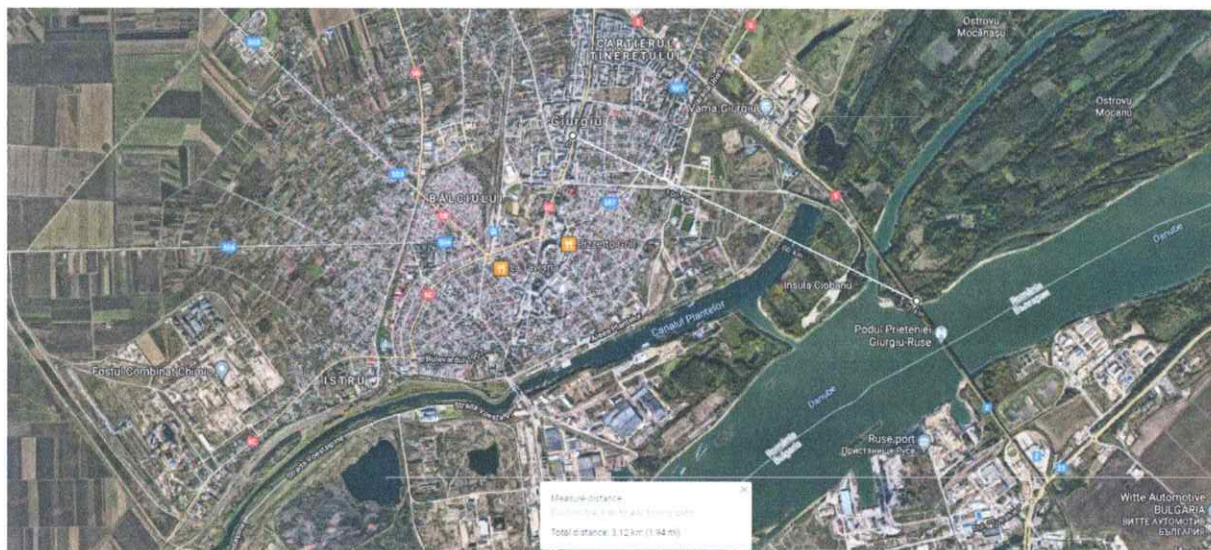
- ❖ **Strategia „Europa 2020”** propune trei priorități care se susțin reciproc:
 - **Creștere inteligentă:** Dezvoltarea unei economii bazate pe cunoaștere și inovare
 - **Creștere durabilă:** Promovarea unei economii mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai ecologice și mai competitive
 - **Creștere favorabilă incluziunii:** Promovarea unei economii cu o rată ridicată a ocupării forței de muncă, care să asigure coeziunea socială și teritorială
- ❖ **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă** promovează echilibrul între cele trei dimensiuni ale dezvoltării durabile – economic, social și de mediu. Dintre cele **17 Obiective de Dezvoltare Durabilă** (reunite informal și sub denumirea de Obiective Globale), amintim:
 - **Obiectivul Global nr. 3: Sănătate și bunăstare** – Asigurarea unei vieți sănătoase și promovarea bunăstării tuturor la orice vârstă
 - **Obiectivul Global nr. 10: Inegalități reduse** – Reducerea inegalităților în interiorul țărilor și de la o țară la alta
 - **Obiectivul Global nr. 11: Orașe și comunități durabile** – Dezvoltarea orașelor și așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Teritorială a României. România policentrică 2035. Coeziune și competitivitate teritorială, dezvoltare și șanse egale pentru oameni**

- **Obiectiv General 2:** Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitară și serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive
 - *Obiectiv Sectorial 2.3:* Creșterea atractivității spațiilor urbane și rurale prin îmbunătățirea funcțiilor rezidențiale, dezvoltarea unor spații publice de calitate și a unor servicii de transport adaptate nevoilor și specificului local.
- **Obiectiv General 3:** Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane
 - *Obiectiv Sectorial 3.2:* Încurajarea dezvoltării zonelor urbane funcționale în jurul orașelor cu rol polarizator la nivelul teritoriului
 - *Obiectiv Sectorial 3.4:* Sprijinirea dezvoltării sistemelor urbane și axelor de dezvoltare de la nivelul teritoriului prin asigurarea unor intervenții integrate teritorial
- ❖ **Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014 – 2020 (draft)**
 - **Prioritate de dezvoltare 1:** Dezvoltare urbană durabilă integrată
 - *Obiectiv:* Creșterea rolului și funcțiilor orașelor și municipiilor în dezvoltarea regiunilor prin investiții care să sprijine creșterea economică, protejarea mediului, îmbunătățirea infrastructurii edilitare urbane și coeziunea socială
 - *Domeniu de intervenție 1:* Sprijinirea dezvoltării economice a orașelor
 - *Domeniu de intervenție 2:* Îmbunătățirea calității mediului în zonele urbane
 - **Prioritate de dezvoltare 2:** Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale
 - *Obiectiv:* Creșterea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale pentru a contribui la reducerea cu 20% a emisiilor CO₂ în conformitate cu Strategia Europa 2000.
 - *Domeniu de intervenție 1:* Creșterea eficienței energetice a clădirilor din sectorul rezidențial
 - **Prioritate de dezvoltare 5:** Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală
 - *Obiectiv:* Creșterea economiilor regionale prin dezvoltarea infrastructurii specifice inovării și cercetării și prin stimularea competitivității economice.
 - *Domeniu de intervenție 2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
- ❖ **Planul de Dezvoltare Regională Sud Muntenia 2014-2020**
 - **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
 - **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
 - **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Județului Giurgiu pentru perioada 2021-2027**
 - **Obiectiv specific 2.1:** Îmbunătățirea competitivității IMM-urilor din județ, cu accent pe factorii geografici și economico-sociali favorizanți
 - **Obiectiv specific 2.2:** Dezvoltarea antreprenoriatului și economiei sociale într-un climat general favorabil spiritului antreprenorial
- ❖ **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Giurgiu 2014-2020**
 - **Prioritatea 1:** Dezvoltarea durabilă a infrastructurii locale și regionale

- **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
- **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
- **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu pentru perioada 2020-2027**
- ❖ **Planul Local de Acțiune pentru Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu**
 - **Obiective generale:** Îmbunătățirea condițiilor de mediu; conformarea cu cerințele legislative naționale; conformarea cu cerințele care decurg din implementarea aquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului
- ❖ **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Municipiul Giurgiu**
 - **Obiective minime:** Management eficient al transportului și al mobilității; O bună distribuție a bunurilor și servicii de logistică performante; Restricționarea accesului auto în anumite zone ale orașului; Promovarea transportului în comun; Promovarea unor mijloace de transport alternative; Înlocuirea mașinii personale în favoarea transportului în comun, mersului pe jos, mersului cu bicicleta, cu motocicletă sau cu scuterul; Asigurarea unor spații de parcare suficiente și a unor piste de bicicliști.

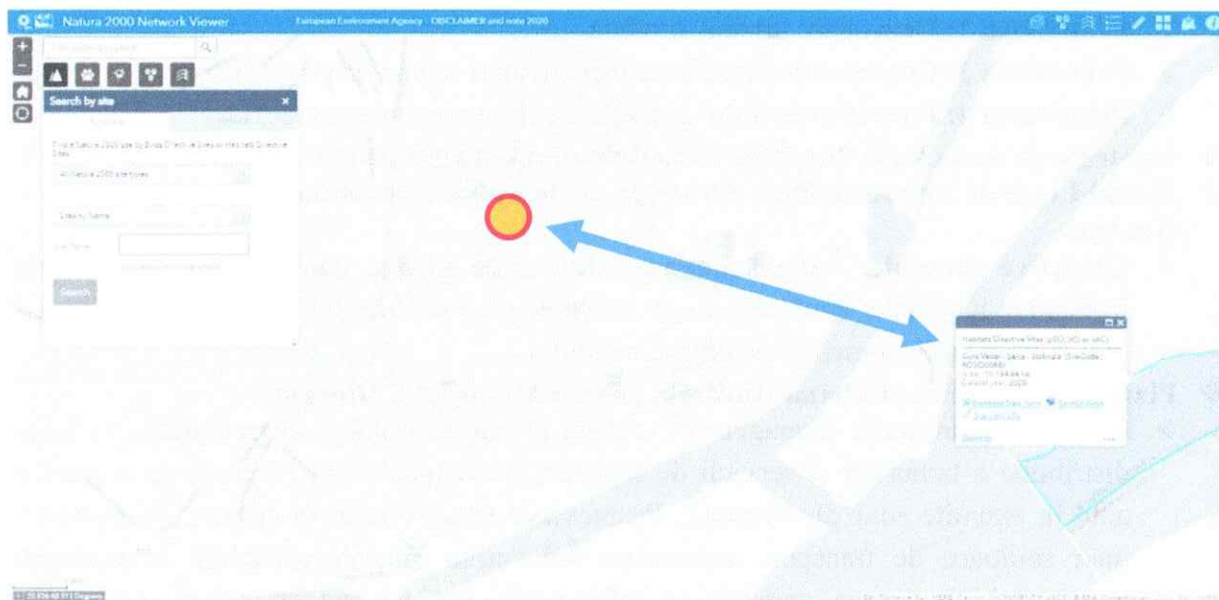
Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.



Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este Gura Vedei - Șaica - Slobozia (ROSCI0088) situat la peste 3 km est față de amplasamentul PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acestuia.



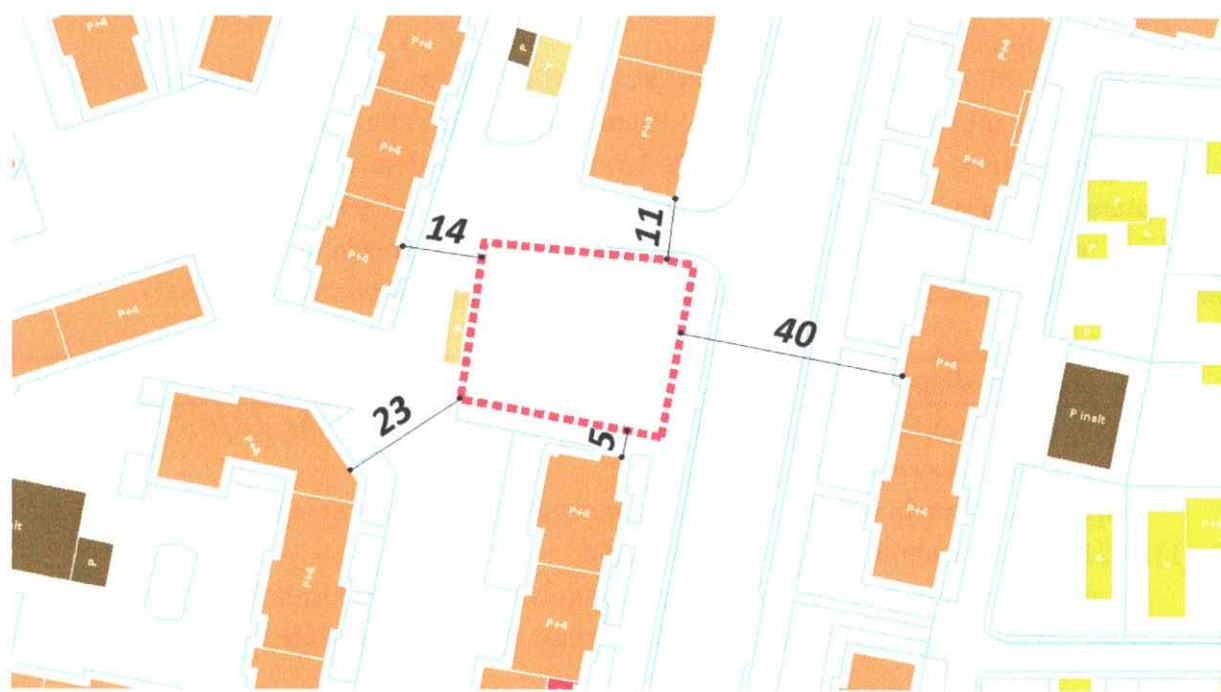
Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriu

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone slab construite, neutilizate la capacitate deplină prin construirea unui imobil cu destinația de locuire colectivă cu parter comercial deschis publicului în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, obiecte de uz casnic/personal, produse farmaceutice și altele asemenea, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea. Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele învecinate împreună cu asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a noxelor printr-o împrejmuire cu rol de protecție și plantație de vegetație care să amelioreze orice potențială schimbare antropogenă a microclimatului.

Distanțele aproximative măsurate în plan de la perimetrul obiectivului economic și până la ferestrele tuturor locuințelor din jur sunt de: 14 m față de locuințele colective din partea de vest; 23 m față de locuințele colective din sud-vest, 5 m față de balcoanele locuințelor colective din sud, 11 m față de locuințele colective din nord și 40 m față de locuințele colective de vizavi. La acestea se mai adaugă retragerile minime obligatorii stabilite prin limita edificabilului, drept pentru care distanțele între clădirile obiectivelor și fațadele locuințelor se vor mări la faza de documentație tehnică. Distanța celei mai apropiate locuințe față de locurile de parcare este de 14 m în partea de est.

În vederea îndeplinirii cerințelor legate de însorire, amplasarea imobilului pe parcelă s-a făcut cu respectarea nevoilor de însorire ale imobilelor învecinate calculate prin studiul de însorire atașat.



Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate

Corelare cu Legea nr. 575/2001 și HG nr. 382/2003

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către beneficiar prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001:

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de *cutremure*, *inundații* sau *alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 6 cu perioadă medie de revenire de circa 100 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru amplasamentul PUZ *intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VIII*;
- Anexa 4 – inundații: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *<100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: UAT Giurgiu nu este afectată de inundații;
- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: UAT Giurgiu este încadrat într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor de teren este *scăzut – practic zero*;

În conformitate cu HG nr. 382/2003:

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului se va respecta *Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului*.

Etapă privind Intenția de elaborare a documentației s-a desfășurat în perioada 10.11.2021-24.11.2021 prin grija administrației publice locale.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă, cât și pentru investitor și argumentează premisele unei dezvoltări durabile ale întregii zone.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va detalia ulterior întocmirii studiului.

Concluziile studiului topografic

Categoria de folosință a terenurilor este curți-construcții, conform extrasului de carte funciară anexată prezentei documentații.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu foarte mici declivități și fără elemente ale cadrului natural care să necesite măsuri de conservare.

Concluziile studiului de însorire

Din studiul de însorire realizat, rezultă că imobilul nu este în imposibilitate de a primi lumină naturală și nu creează astfel de deficiențe pentru imobilele cu care se învecinează.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform CU, terenul este situat în intravilanul localității și se află în proprietatea privată a persoanelor juridice.

Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG în vigoare este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

Zona studiată ne relevă caracterul dominant al funcțiunii de locuire colectivă conform PUG în vigoare. În accepțiunea prezentului PUZ, *zona studiată* este diferită față de *zona reglementată*. Este, de regulă, mai mare ca aceasta și ajută la înțelegerea impactului investiției propuse asupra vecinătăților în baza unei analize multicriteriale care identifică disfuncționalitățile existente și propune măsuri de ameliorare/eliminare a acestora.

Investiții precum cea prezentă un dublu câștig: atât economic prin crearea de locuri de muncă, cât și urbanistic, fiind repuse în valoare imobile subutilizate prin grija investitorului care își asumă, astfel, un cumul de riscuri.

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IMOBIL NC 41325				
Criteriu	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR - Functiune dominanta	LM2 - Locuire individuala		LC - Locuire colectiva	
POT maxim	35%		50%	
CUT maxim	1,0		2,20	
Rh maxim	P+1E+M		D+P+3E+4R+5R	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare, etc.)	10 m		20 m	
Suprafata maxima construita la sol	391 mp	35%	558 mp	50%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	335 mp	30%	223 mp	20%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	335 mp	30%
Suprafata cedata in domeniul public	0 mp	0%	0 mp	0%
Suprafata zona reglementata prin PUZ	1.116 mp	100%	1.116 mp	100%

Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conversie funcțională și regenerare urbană și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi perimetrale cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

3.4. Modernizarea circulației

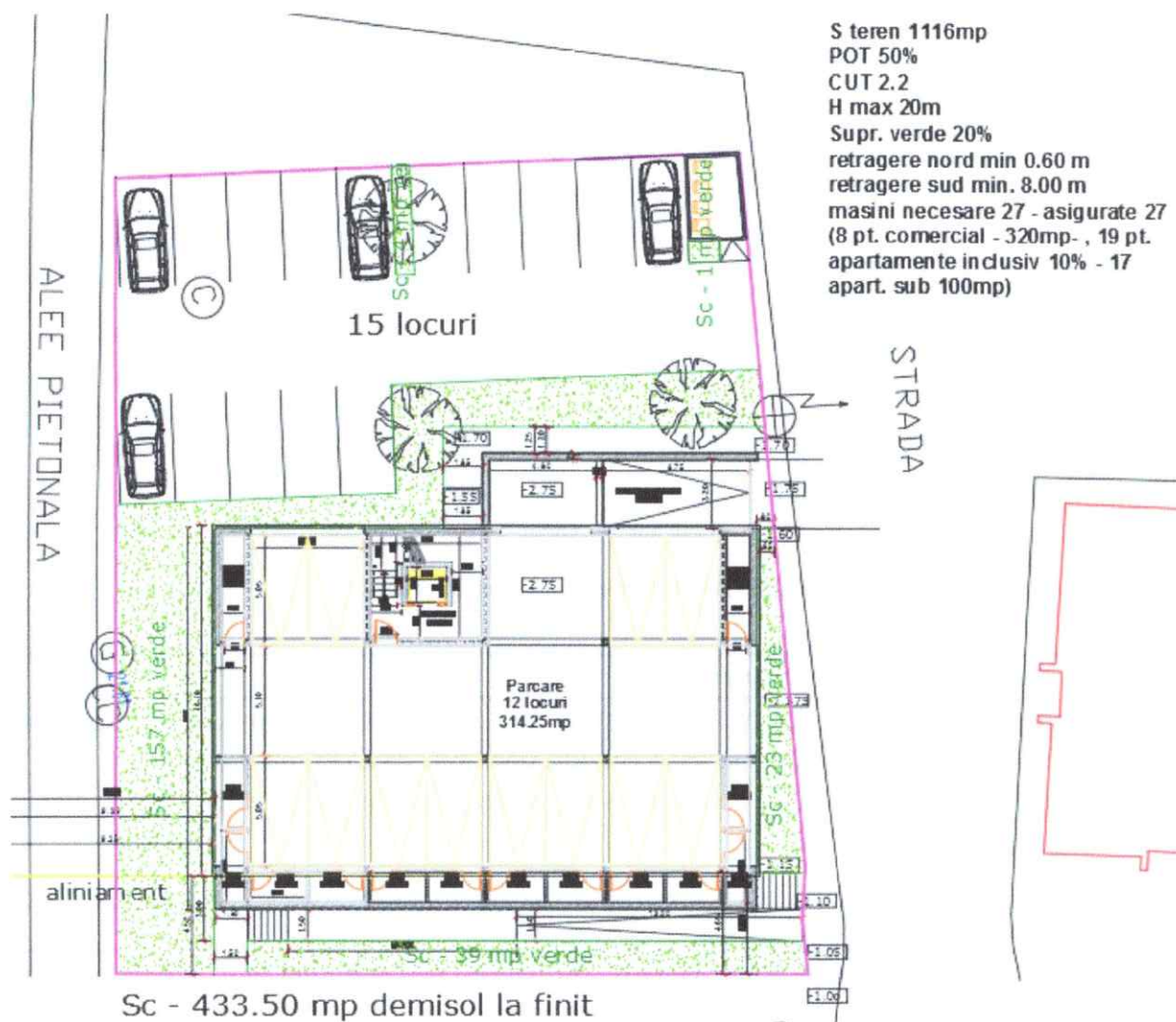
Amplasamentul terenului PUZ adiacent Bd. București determină deschiderea acestuia către ambele artere care îl bordează. Astfel, se propune menținerea accesului direct din bulevard și asigurarea intrării și ieșirii din incintă atât pentru clienți, cât și pentru vehiculele de aprovizionare, iar fluxurile generate de noua investiție nu vor produce disconfort și nu vor perturba circulațiile existente și viitoare, întrucât se vor desfășura pe circulațiile deja existente.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului terenului NC 41325 sau a loturilor dezmembrate ulterior din acesta.

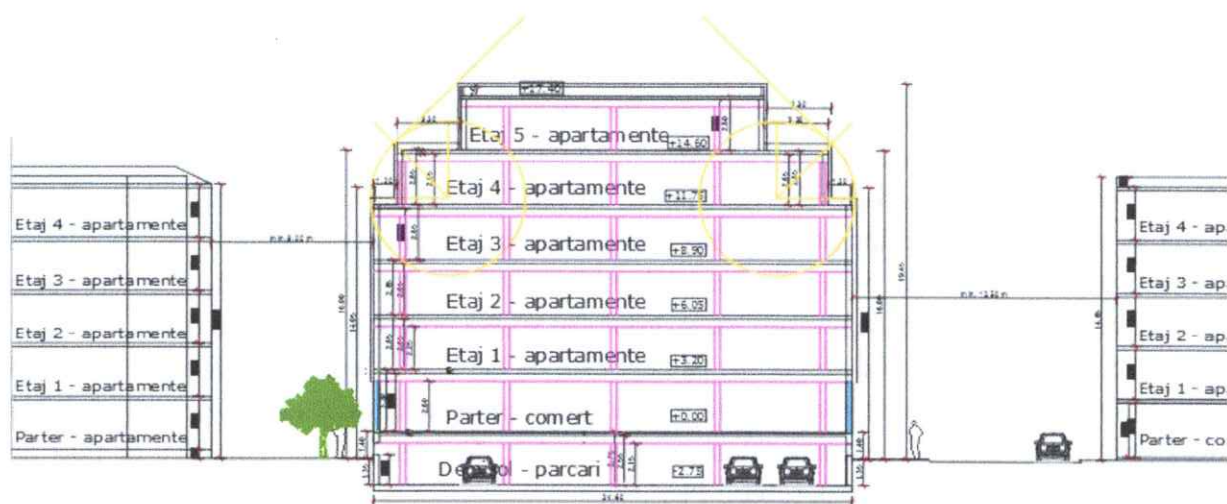
Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept.

Necesarul numărului de locuri de parcare este de circa 27. Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 4 m și 5 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Nu este oportună reglementarea prospectelor stradale existente la această fază, întrucât abordarea optimă este ca administrația publică să reorganizeze și să reamenajeze zona, dezafectând anexele care parazitează și ocupă inefficient domeniul public.



Figură 22 - Gabarite interioare propuse



Figură 23 - Secțiune exemplificativă a relației volumetrice cu vecinătățile directe

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se va admite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a lotului de teren reglementat prin prezentul PUZ cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare/legislația în vigoare la momentul respectiv. Până la aprobarea PUZ se vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism/legilor în vigoare.

Obiectivul care trebuie atins constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implantarea unui imobil cu regimul mediu de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele construire învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent. Respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a prezentei documentații de urbanism duce la autorizarea directă.

Circulațiile carosabile propuse în incintă și cele existente în proximitate au un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Suprafață zonă reglementată conform CU	= 1.116 mp
U.T.R.	= LC – Zonă pentru locuire colectivă
POT max.	= 50%
CUT max.	= 2,20
Rh max.	= $D+P+3E+4R+5R$ /Încadrare în H max.
H max. clădiri	= 20 m
Spații verzi min.	= 20%

Funcțiune dominantă propusă:

- LC – Zonă pentru locuire colectivă

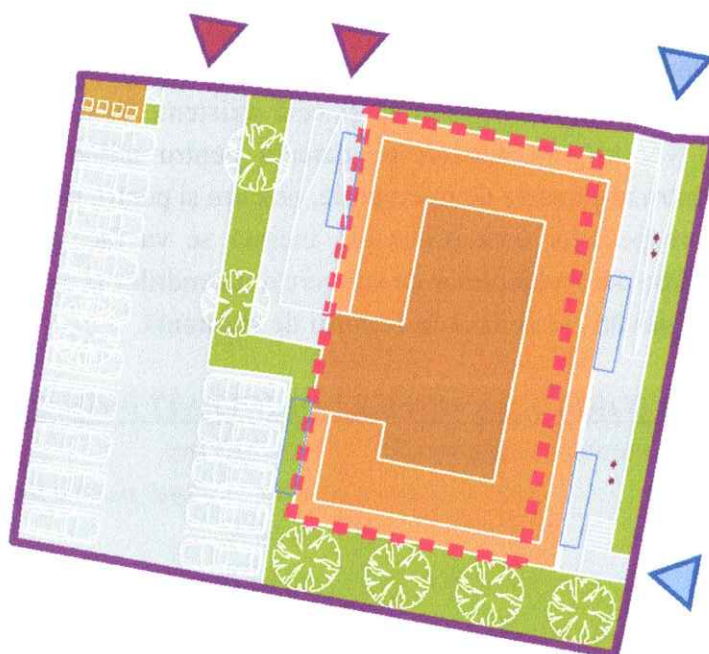
Funcțiuni complementare permise:

- IS – Instituții și servicii
- SV – Spații plantate, agrement, sport
- C – Căi de comunicație rutieră
- TE – Echipare tehnico-edilitară
- GC – Gospodărie comunală

Procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în incintă este stabilit la 20%. Acestea sunt considerate a fi spații verzi proprietate privată și nu se vor asimila prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și nici OUG 195/2005 privind protecția mediului. În situații excepționale procentul de spații verzi poate fi asigurat și prin amenajarea parcajelor sub forma dalelor înierbate/ecologice, dar nu mai mult de 10% din totalul de 20% necesar.

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA - IMOBIL NC 41325			
Nr. crt.	Funcțiuni si activități	mp	%
1	Locuire colectiva cu spatii comerciale la parter	401	36%
2	Circulație pietonala si carosabila, inclusiv parcaje	494	44%
3	Spatii verzi private amenajate in incinta	221	20%
	Total	1.116	100%

Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 24 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va face prin intermediul unui branșament care va fi realizat din țevă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică aflată în zona amplasamentului. Se va asigura alimentarea armăturilor și aparatelor care furnizează apa potabilă cum ar fi: robinete, spălătoare de bucătărie, toalete, pisoare, robinete de apă de curățare. Parametrii debit și presiune pentru alimentarea cu apă potabilă sunt asigurați direct de la rețeaua publică.

Instalații de combatere a incendiului

Se va asigura echiparea cu instalație de stingere a incendiului amplasată în concordanță normativelor în vigoare, în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu.

Canalizarea apelor

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC;

- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de climatizare și a celor frigorifice specifice spațiilor comerciale.

Se va evita scurgerea apelor către proprietățile învecinate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată în zona studiată printr-o rețea de distribuție redusă presiune din care se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țeavă din polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din pământ se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății.

Receptoarele de energie electrică sunt: iluminat artificial, aparate de climatizare, aparatură de birou, aparatură audio-video, aparatură electrocasnică, pompe și ventilatoare și instalații frigorifice.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona reglementată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni de comerț, servicii și de locuit.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- desființarea construcțiilor existente;
- construirea imobilului, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- amenajarea conexiunii cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, zgomote, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de desființare, construire și în timpul transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de desființare și construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de desființare și construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de desființare și construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul reglementat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomete peste nivelurile prevăzute de norme.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora. Apele pluviale de pe platforme (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare.

Activitățile comerciale nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător.

Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Prin măsurile propuse se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare și să respecte legislația domeniului de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în acest caz întocmindu-se și un studiu de însorire pentru asigurarea protecției față de locuințele învecinate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul care face obiectul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și nu se propun obiective de utilitate publică pe teren.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului/propietarilor terenului NC 41325 sau a celor dezmembrete ulterior din acesta.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor de desființare și construire în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru desființare, construire, devierea sau dezafectarea oricăror rețele subterane existente pe teren și amenajarea accesurilor și a incintei (parcaje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile pentru realizarea construcțiilor și a amenajărilor interioare, amenajarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente pozate pe domeniul public se va face pe cheltuiala beneficiarului.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este acela de creare de locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului public perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare zona.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al beneficiarului pe cale directă prin valorificarea unui teren care, în prezent, este subutilizat. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra deservirii populației cu servicii comerciale cotidiene și indispensabile acestora. În plus, crearea unui pol comercial în această zonă va avea drept efect degrevarea centrului orașului de traficul generat de activități asemănătoare.

Proiectul va crește coeziunea socială și va ajuta la creșterea diversificării serviciilor pe care orașul le poate oferi locuitorilor și investitorilor, având efect pozitiv asupra creșterii calității vieții acestora.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici propuși prin PUZ.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenurilor aflate în proprietatea privată.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru localitate, cât și pentru locuitorii săi.

5. ANEXE

FAȚADE, PERSPECTIVE ȘI VOLUMETRII EXEMPLIFICATIVE



Perspectivă aeriană est (principală) – Bd. București



Perspectivă aeriană vest – Bd. București



Fațadă est (principală) – Bd. București



Fațadă vest



Perspectivă nord-est – Bd. București



Perspectivă aeriană nord-est – Bd. București



Perspectivă sud-est – Bd. București



Perspectivă aeriană sud-est – Bd. București



Perspectivă nord-est – Bd. București – sugestie integrare în sit



Perspectivă nord-vest



Perspectivă nord-vest



Perspectivă sud-vest



Perspectivă aeriană sud-vest



Perspectivă vest

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Municipiului Giurgiu;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil;**
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;

- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL 2

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE
COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”**

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU

FEBRUARIE 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TC CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESENAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	FEBRUARIE 2022



Cuprins

I. Dispoziții generale.....	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniul de aplicare	6
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.....	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.....	8
III. Zonificarea funcțională.....	9
11. Unități și subunități funcționale	9
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	9
12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare	9
Articolul 1. Funcțiune dominantă.....	10
Articolul 2. Funcțiuni complementare permise	10
Articolul 3. Utilizări permise.....	10
Articolul 4. Utilizări permise cu condiții.....	11
Articolul 5. Utilizări interzise	11
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	11
Articolul 7. Parcelarea	12
Articolul 8. Regimul juridic.....	12
Articolul 9. Amplasarea față de aliniament	12
Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	12
Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
Articolul 12. Circulații și accesuri.....	13
Articolul 13. Parcaje	13
Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	14
Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor.....	14
Articolul 16. Condiții de echipare edilitară	14
Articolul 17. Spații libere și spații plantate	15
Articolul 18. Împrejurii	15
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului	15
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului	15
V. Unități teritoriale de referință.....	16
VI. Anexă.....	17
Definirea unor termeni	17

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) împreună cu Planul Urbanistic Zonal („PUZ”) sunt o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale în vigoare la momentul elaborării.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism și asigură concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ <<Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”>> pe terenul având numărul cadastral 41325, înscris în cartea funciară nr. 41325 Giurgiu, situat în Bd. București nr. 37, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Pitești.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Municipiului Giurgiu;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013

- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012**, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;

- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Reglementările urbanistice se aplică asupra imobilul având numărul cadastral 41325 („Imobilul PUZ”) și a oricăror imobile rezultate ulterior în urma dezlipii/dezmembrării acestuia.

3.2. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ.

3.3. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul reglementărilor urbanistice se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare, includerea acestora în zona studiată având doar scop de documentare asupra oportunității realizării investiției și a impactului acesteia asupra vecinătăților existente.

3.4. Imobilul PUZ este construit, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții situat în intravilan. Pe teren există o serie de construcții în care se desfășoară activități curente, respectiv o locuință cu anexe gospodărești și spații comerciale. Imobilul este situat între 4 fronturi de locuire colectivă, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate care necesită ameliorare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

4.1. Imobilul PUZ este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective având regimuri de înălțime P+4 cu parterul comercial și aliniate la Bd. București.

4.2. Imobilul PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Imobilul PUZ nu se află cuprinse în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală.

4.4. Imobilul PUZ nu este inclus într-un sit arheologic, iar în legătură cu acesta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

5.1. Autorizația de construire în vederea executării lucrărilor se emite numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor necesare.

5.2. În conformitate cu art. 21, alin. (2) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, Bd. București este în administrarea consiliului local al municipiului Giurgiu

5.3. Terenurile nu sunt afectate de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport feroviar, naval sau aerian.

5.4. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.6. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale loturilor reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

6.3. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele edilitare, totemurile publicitare și bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesurile principale se poate realiza din circulațiile publice aflate pe domeniul public, respectiv din aleea de acces în/din Bd. București.

7.2. Se permit accesuri din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.

7.3. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una dintre proprietățile învecinate.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor edilitare conform legislației în vigoare.

8.2. Devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

8.3. În cazul racordării la rețelele tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele de protecție ale acestora, conform legislației în vigoare.

8.4. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea și amenajarea construcțiilor și instalațiilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

8.5. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).

9.2. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente celor două etape cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a

persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*.

10.2. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului, după caz.

10.3. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

10.4. Împrejmuirile se pot realiza din beton, zidărie, metal, o combinație a acestora sau alte materiale. Acestea se pot realiza parțial sau total și se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare celei principale.

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare

12.1. Pentru zona reglementată se stabilesc funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, astfel:

Articolul 1. Funcțiune dominantă

- **LC – Locuire colectivă**

Articolul 2. Funcțiuni complementare permise

- **C – Căi de comunicație**
- **IS – Instituții și servicii**
- **SP – Spații plantate, agrement, sport**
- **TE – Echipare tehnico-edilitară**
- **GC – Gospodărie comunală**

Articolul 3. Utilizări permise

- locuințe colective;
- locuințe semicolective;
- locuințe de standard redus, mediu sau ridicat, inclusiv locuințe sociale;
- spații de cazare în regim hotelier;
- comerț și prestări servicii;
- construcții care respectă standardele nZEB sau altele asemănătoare;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje în subteran sau în construcții speciale, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi.
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism, showroom;
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de urgență;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- spații tehnice și spații administrative;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- branșare la utilități;
- organizare de șantier;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- servicii sociale, colective și personale;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;

- anexe sanitare;
- împrejmuirea terenului;
- amplasare panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea.

Articolul 4. Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de liniile electrice convenită împreună cu administratorul rețelei respective;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament;
- se admite creșterea regimului maxim de înălțime („Rh”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („H”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („POT”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („CUT”).

Articolul 5. Utilizări interzise

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- investițiile se vor realiza pe imobilul având suprafața de 1.116 mp;
- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca terenul să suporte alte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru neafectând prevederile PUZ, acesta aplicându-se la nivel spațial asupra zonei reglementate;
- terenul are o formă neregulată și suprafață relativ plană, cu deschiderea către trei drumuri publice;
- conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;
- POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament; nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să fie respectate simultan;
- constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise.

Articolul 7. Parcelarea

- suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 1.116 mp, iar la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;
- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând prevederile prezentului RLU.

Articolul 8. Regimul juridic

- întreaga suprafață reglementată se află în proprietatea persoanelor fizice și nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;
- PUZ nu aduce și nu va fi interpretat ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului/proprietarilor imobilelor din care s-a asigurat suprafața PUZ sau a loturilor dezmembrate ulterior din acestea;
- procedura și lucrările de sistematizare/modernizare/reabilitare ale drumurilor publice se vor realiza pe cheltuiala administratorului drumului și/sau al autorităților publice interesate/responsabile, iar spațiul necesar lucrărilor se va putea asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția tuturor lucrărilor cu acordul prealabil al proprietarului;
- investitorii și proprietarii privați vor fi responsabili doar cu sistematizarea accesurilor în și din propria incintă.

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - demisolul/subsolul clădirii;
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signaletică comercială.

Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;
- în cazuri excepționale etajele superioare pot depăși limita edificabilului stabilit, dar fără a depăși limita de proprietate;

- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- construirea și extinderea clădirilor care adăpostesc activități de locuire și comerciale se permit în limita edificabilului;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

Articolul 12. Circulații și accesuri

- terenurile sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesului principal în/din domeniul public;
- se admit accesuri secundare pentru clienți, angajați și aprovizionare din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, excluse fiind drumurile de servitute;

Articolul 13. Parcaje

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;
- amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică, astfel:
 - **9. PARCAJE:**
 - 3. – Construcții comerciale:
 - a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață construită desfășurată;

- *un loc de parcare la 25 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață construită desfășurată.*
- *b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață construită desfășurată.*
- *c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.*

11. – Construcții de locuințe:

- *câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafața până la 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;*
- *câte două locuri de parcare la 1 apartament cu suprafața peste 100 mp pentru locuințe semicolective și colective;*
- *la numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă un supliment de 10% pentru vizitatori.*
- *se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept; acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.*
- *se pot amenaja parcaje la sol, în subteran, demisol sau altele asemenea.*

Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- *înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de D+P+3E+4R+5R sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;*
- *înălțimea maximă a totemurilor nu va depăși 12 m.*

Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor

- *aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru locuire și comerț, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;*
- *pot fi utilizate materiale și tehnici neconvenționale care nu sunt specifice locului în situația în care se dorește încadrarea în standardele nZEB sau altele asemănătoare.*

Articolul 16. Condiții de echipare edilitară

- *pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare din zona studiată;*
- *se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;*
- *instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;*

- se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor;
- pot fi utilizate materiale și tehnici neconvenționale care nu sunt specifice locului în situația în care se dorește încadrarea în standardele nZEB sau altele asemănătoare.

Articolul 17. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă la nivelul întregii zone reglementate este de 20%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - o perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - o în jurul zonelor de parcare;
 - o în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - o prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

Articolul 18. Împrejmuiri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 2 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metal, lemn, o combinație a acestora sau va putea fi lăsat neîmprejmuit/împrejmuit parțial.

Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 50%;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 2,20;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața subsolurilor cu

înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;

- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

V. Unități teritoriale de referință

12.2. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („**UTR**”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

12.3. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

VI. Anexă

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicatorilor urbanistici POT și CUT.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform *Legii 350/2001*)

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

- **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața

construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

ZONA REGLEMENTATĂ = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

ZONA STUDIATĂ = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției și a estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente.