

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Plan Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial parter înalt”

SUPRAFAȚĂ TEREN: 664 MP DIN ACTE;656 MP DIN MĂSURĂTORI
AMPLASAMENT: STRADA PETRE GHELMEZ (FOSTĂ BD. CFR), MUNICIPIUL
GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.:	8/18.10.2021
FAZA DE PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL
TITLUL LUCRĂRII:	Plan Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial parter înalt
AMPLASAMENT:	Strada Petre Ghelmez (fostă bd. CFR), Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
BENEFICIAR:	CORIN GEORGE COSTEA, LĂCRĂMIOARA NICOLETA COSTEA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
DATA:	Noiembrie 2021
<u>COLECTIV DE ELABORARE:</u>	
ȘEF PROIECT:	Urb. Laura-Elena TUCAN
PROIECTAT ȘI DESENAT:	Urb. Andreea-Diana DOBRESCU Urb. Antonia PANAITESCU Urb. Elena Cristina PELMUȘ

BORDEROU▪ **PIESE SCRISE**

	pagina/nr.file
1. FOAIE DE GARDĂ	1/23
2. BORDEROU	2/23
3. MEMORIU DE PREZENTARE	5/23

▪ **PIESE DESENATE**

	Nr. Planșă
1. PLANȘA 0.1. – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1/14
2. PLANȘA 0.2. – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – PLAN URBANISTIC GENERAL APROBAT CONFORM H.C.L. 37/10.03.2011	2/14
3. PLANȘA 0.3. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ACCESIBILITATE LA NIVELUL ZONEI	3/14
4. PLANȘA 0.4. – SINTEZA ANALIZEI ȘI ELEMENTE DE CONCEPT	4/14
5. PLANȘA 1.0. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SCARA 1:500	5/14
6. PLANȘA 1.1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	6/14
7. PLANȘA 1.2. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – FOND CONSTRUIT. STUDIU FOTOGRAFIC – SCARA 1:500	7/14
8. PLANȘA 2.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SCARA 1:500	8/14
9. PLANȘA 2.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	9/14
10. PLANȘA 2.2. – CONCEPT. INSERTIE ÎN SIT REAL.	10/14
11. PLANȘA 2.3. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – SCARA 1:500	11/14
12. PLANȘA 2.4. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CIRCULAȚII	12/14
13. PLANȘA 3.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	13/14
14. PLANȘA 4.0. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	14/14

CUPRINS

CAPITOL 1 – INTRODUCERE	5
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	5
➤ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal	5
➤ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.....	6
➤ Surse documentare	7
CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	7
➤ Date privind evoluția zonei	7
➤ Potențial de dezvoltare	9
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	9
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
➤ Așezare și relief.....	10
➤ Bazinul hidrografic.....	11
➤ Clima	11
2.4 CIRCULAȚIA.....	12
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	12
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	13
2.7 PROBLEME DE MEDIU	13
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	14
CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE	15
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	15
3.2 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI.....	15
➤ Categoriile funcționale	15
➤ Servituți	15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	16
3.4 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR.....	16
3.5 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII.....	17
3.6 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUȘĂ	19
3.7 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚIILOR.....	20

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI	21
3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE	21
3.10 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ.....	21
3.11 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ	21
3.12 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.....	22
CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE	22

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOL 1 – INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	8/18.10.2021
DENUMIREA PROIECTULUI	Construire spațiu comercial parter înalt
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
LOCALITATEA	Strada Petre Ghelmez (fostă CFR), Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
BENEFICIAR	CORIN GEORGE COSTEA, LĂCRĂMIOARA NICOLETA COSTEA
PROIECTANT GENERAL	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
DATA ELABORĂRII	NOIEMBRIE 2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

➤ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

Pe terenul cu suprafața din acte de **664mp din acte / 656 mp din măsurători** (conform CVC nr. 526/02.04.2020), amplasat pe Strada Petre Ghelmez (fostă CFR), Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, identificat prin Cartea Funciară nr. 31319 cu nr. cadastral 4574, se propune **construirea unui spațiu comercial parter înalt**, în conformitate cu normele legislative în vigoare, respectiv *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare* și a *Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire, și anume:

- Condiții de ocupare: POT, CUT, Rh;

- Retragerile clădirii propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Imaginea configurativ – spațială a propunerii.

Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat astfel:

- la nord: Strada Petre Ghelmez;
- la sud: Strada Vlad Țepeș;
- la est: sensul giratoriu generat de intersecția străzii Petre Ghelmez, a străzii Vlad Țepeș și a străzii 1 Decembrie 1918 (Piața Oinac);
- la vest: Teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 38312 (nr. carte funciară 38312) și teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 40512 (nr. carte funciară 40512).

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu cu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 37/10.03.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991, terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

ZONA V2 – Zonă spațiilor verzi tip parcuri și scuaruri:

➤ Utilizări admise:

- Spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionarea corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere parcaje.

➤ Utilizări admise cu condiționări:

- **Se admit construcții pentru** expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, **alimentație publică și comerț**, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, **cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;**
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

➤ Utilizări interzise:

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

➤ **Surse documentare**

- **Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. :**
 - Planul Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 37/10.03.2011;
 - Ridicarea topografică a terenului;
 - Certificatul de urbanism nr. 711 din 01.11.2021.
- **Surse de informații utilizate, date statistice**
 - Informații obținute de proiectant de la Direcția de Urbanism a Municipiului Giurgiu;
 - Date culese de proiectant în teren.
- **Baza topografică**
 - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință Stereo ‘70 nivelment Marea Neagră.

CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

➤ **Date privind evoluția zonei**

Atestarea documentară a localității o găsim prima dată pe harta din Codex Latinus Parisinus, databilă 1395, apoi în Tratatul de Alianță între Mircea cel Bătrân și regele Poloniei, Vladislav Jagello (23 septembrie 1403). La sfârșitul secolului al-XIV-lea, odată cu ridicarea primei cetăți în insula de pe brațul Sf. Gheorghe, au apărut atributele vieții urbane, datorate înfloririi așezării de pe malul Dunării. Aceasta a devenit târg permanent, punct de vamă, sediul administrativ al județului Vlasca, reședința domnească.

Orașul Giurgiu a fost din totdeauna amplasat la răscrucea unor vechi și importante drumuri comerciale, astfel că acesta a avut mereu un rol însemnat în evoluția istorică a României, numărându-se printre localitățile cu populația autohtonă atestată de secole.

Având în vedere faptul că în perioada cuprinsă între 1416 și 1829 Giurgiu s-a aflat sub administrație turcească, dar și din cauza faptului că nu există suficiente documente istorice, viața orașului și a cetății Giurgiu este insuficient cunoscută. Giurgiu, probabil vechi toponim dacic

însemnând „așezarea înconjurată de ape”, Vlașca, toponim slav desemnând „Țara Românilor”, apar menționate, în documente de politică internă, primul la 23 septembrie 1403 și al doilea la 19 iulie 1498. Importante pentru istoria Giurgiului au fost perioadele în care în fruntea Țării Românești s-au aflat voievozii Mircea cel Batran, Dan al II-lea, Vlad Dracul, Vlad Țepeș, Mihai Viteazul și Mihnea al III-lea (secolele XIV - XVII).

Giurgiu a fost stăpânit o perioadă îndelungată de timp de turci și redevine parte a teritoriului românesc în anul 1829, în momentul Păcii de la Adrianopole. Pe parcursul Războiului de independență din anul 1877, Giurgiu este bombardat de turci și ulterior, în timpul celor două războaie mondiale, de către germani. În plus orașul a fost afectat și de alte conflicte militare majore ale epocii moderne precum Războiul Crimeei în 1853-1856), dar și de mișcări sociale (Revoluția de la 1848, Revolta Bivolarilor din 1873, Răscoala Țărănească din 1907, Greva Generală din 1920). Pe lângă toate acestea, așezarea nu a fost scutită nici de efectele unor cataclisme naturale, precum seismele și inundațiile (cea mai gravă având loc în anul 1942).

Datorită poziției față de București, Giurgiul beneficiază de o serie de premiere în sfera transporturilor (prima navă comercială sub pavilion național; prima navă militară a Principatelor Unite; prima linie de telegraf; prima linie ferată; primul pod construit în curbă; una din primele conducte petroliere; primul ferry-boat).

În perioada capitalistă, principala activitate economică a orașului Giurgiu a fost cea comercială, fapt ce i-a imprimat în plan demografic un caracter cosmopolit și multiconfesional, chiar dacă majoritatea populației a continuat să fie de etnie română și credință ortodoxă. Cele mai importante întreprinderi au fost atelierele navale ale Serviciului Hidraulic (înființate în 1897 și dezvoltate după 1910 în insula Ramadan) și fabrica de zahăr a Societății „Danubiana” (înființată în 1914). În perioada regimului comunist, pe lângă dezvoltarea industriei ușoare, s-a înregistrat și fenomenul industrializării forțate, în principal prin implementarea construcției de mașini și utilaje grele (1976) și a unui combinat chimic axat pe produse clorosodice.

Între anii 1952-1954, în dreptul orașului s-a construit, prin colaborare internațională, primul pod transdanubian dintre România și Bulgaria, la vremea sa unul dintre cele mai complexe din Europa.

După 1990, pe lângă fenomene social-economice comune evoluției întregii țări, se constată o dezvoltare a relațiilor transfrontaliere cu orașul și districtul Ruse, precum și o deschidere către cooperarea cu alte localități și instituții europene, cu consecințe pozitive în plan edilitar.

Orașul Giurgiu primește în anul 1935 rangul de municipiu, titlu păstrat până în anul 1950 și recâștigat în 1968, iar între 1950-1968 a avut rangul de oraș regional, ambele titluri marcând importanța sa în ierarhizarea orașelor țării.

➤ **Potențial de dezvoltare**

Zona în care este amplasat terenul are un caracter peri-central bine definit, în care se remarcă inserții sporadice de instituții publice, servicii, comerț și alimentație publică, precum și spații verzi de tip parc.

Amplasarea într-o zonă cu un caracter central și disponerea directă către trei artere de circulație importante la nivelul orașului (accesibilitate sporită), existența unui număr semnificativ de spații verzi amenajate în zonă, dar și numărul redus de spații comerciale conferă terenului analizat un argument evident pentru schimbarea funcțiunii terenului, din zonă destinată spațiilor verzi de tip parcuri și scuaruri în zonă de comerț și servicii.

În plus, având în vedere configurarea actuală a intersecției, se poate constata o tendință de formare a unei zone destinate preponderent pietonilor. Acest lucru rezultă din funcțiunea rezidențială predominantă în zonă, de apariția unor noi funcțiuni de tip comerț și servicii, dar, în mod special, de existența spațiilor publice verzi din extremitatea insulelor urbane din sudul intersecției.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul analizat este amplasat în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu. Accesul la teren se realizează direct două artere principale și anume, prin strada Petre Ghelmez și strada Vlad Țepeș.

Figura 1 - Localizarea terenului la nivelul Municipiului Giurgiu



Figura 2 - Localizarea terenului la nivel local

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

➤ Așezare și relief

Municipiul Giurgiu, reședința județului cu același nume este situat în partea sudică a țării, în lunca și pe malul stâng al Dunării, la altitudinea de 23-26 m. Teritoriul său este străbătut de paralela de 45°53' latitudine nordică și de meridianul de 25°59' longitudine estică, desfășurându-se pe 4°43'' latitudine și 9°21'' longitudine.

Giurgiu se află la 64 km de capitala țării, pe ruta București - Sofia - Atena sau București - Istanbul. Magistrala feroviară europeană care pornește din Ostende trece prin Berlin, Praga, Budapesta, Brașov, București, Giurgiu, Sofia, Istanbul sau prin Salonic, face legătura cu Atena.

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

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

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

➤ **Bazinul hidrografic**

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

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

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

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

➤ **Clima**

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

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

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

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul analizat este amplasat în sudul Municipiului Giurgiu. Accesul la teren se realizează direct atât prin strada Petre Ghelmez, cât și prin strada Vlad Țepeș.

Luând în considerare amplasarea terenului în proximitatea intersecției unor artere majore de circulație precum strada Petre Ghelmez și strada Vlad Țepeș și Strada 1 Decembrie 1918 care asigură conexiunea cu zona centrală și alte zone de interes economic, se poate afirma că terenul are o accesibilitate extrem de crescută.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața terenului care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este de: **Slot = 656,00 mp din măsurători (664mp din acte).**

Bilanț teritorial existent

	Suprafața	Procent
Fond construit	0,00 mp	0,00 %
Circulații și platforme	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi neamenajate	656,00 mp	100% %
Teren studiat	656,00 mp	100,00 %

Din punct de vedere al vecinătăților terenului studiat, acestea sunt:

- la nord: Strada Petre Ghelmez;
- la sud: Strada Vlad Țepeș;
- la est: sensul giratoriu generat de intersecția străzii Petre Ghelmez, a străzii Vlad Țepeș și a străzii 1 Decembrie 1918 (piața Oinac);
- la vest: Teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 38312 (nr. carte funciară 38312) și teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 40512 (nr. carte funciară 40512).

Zona în care este localizat terenul are un caracter pericentral, cu predominanța funcțiilor de tip rezidențial cu inserții de servicii, comerț și alimentație publică și instituții publice. Totodată, străzile Petre Ghelmez, Vlad Țepeș și 1 Decembrie 1918 (cele mai apropiate trei artere și din care se realizează accesul), se remarcă ca având un caracter tranzitoriu între centru și zona rezidențială.

Terenul studiat, în suprafață de **656,00 mp** aparține persoanelor fizice Corin George COSTEA și Nicoleta Lăcrămioara COSTEA, conform CVC nr. 526/02.04.2020 emis de N.P. Ciobanu Dinel Victor.

În prezent terenul este liber de construcții, însă pe cele trei laturi ale terenului se află 11 arbori dispuși astfel: patru pe latura nordică, trei pe cea sudică și alți patru pe latura vestică.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În apropierea terenului există rețea de electricitate, de telecomunicație, de distribuție gaze și sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

Conform avizului obținut din partea Operatorului regional Apa Service s.a. înregistrat cu nr. 3313/17.03.2022, Apa Service s.a. deține în exploatare și întreținere pe amplasamentul terenului studiat rețele de canalizare menajeră, inclusiv un cămin de vizitare, îngropate în pământ la o adâncime de peste 2,50m.

Telekom România specifică prin avizul înregistrat cu nr. 100/05/03/01/B/GR/0352/25.02.2022 faptul că în zona de interes există amplasate instalații subterane în canalizație/cămin de tragere/racord subteran la stâlp EE/echipamente de telecomunicații motiv pentru care în zona instalațiilor de telecomunicații, execuția lucrărilor se va face numai sub asistența tehnică a Telekom.

Prin avizul nr. 3867-317.375.421/21.03.2022 din partea Distrigaz Sud Rețele în zona studiată există sistem de distribuție a gazelor naturale.

În urma analizării documentației, E-distribuție Muntenia s.a., prin avizul de amplasament favorabil înregistrat cu nr. 09608912/14.03.2022/2853 se specifică faptul că terenul este traversat de rețeaua electrică LES20kV Hotel.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Principala problemă de mediu care se resimte la nivelul întregului oraș este reprezentată de poluarea cu zgomot, noxe și praf ce rezultă din traficul autovehiculelor, rezultat al gradului de motorizare crescut.

În cursul anului 2006 a fost inițiată reevaluarea calității aerului în România prin colaborarea între agențiile teritoriale pentru protecția mediului (furnizoare ale datelor de bază pentru modelarea dispersiei poluanților în atmosferă), Agenția Națională pentru Protecția Mediului și Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare pentru Protecția Mediului București. Rezultatele evaluării au stat la baza elaborării planurilor și programelor de gestionare a calității aerului ce s-au derulat la nivel de zone și aglomerări, pe parcursul anului 2007, în conformitate cu cerințele H.G. 543 / 2004 și privind elaborarea și punerea în aplicare a planurilor și programelor de gestionare a calității aerului și a O.M. 35 / 2007 privind aprobarea metodologiei de elaborare și punere în aplicare a acestora.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform discuțiilor cu locuitorii din cartier, cu privire la zona studiată, necesitățile populației sunt:

- Asigurarea în incintă proprie a tuturor locurilor de parcare, dacă este cazul;
- Amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul privat și respectarea minimumului impus de lege.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal are în vedere următoarele obiective cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei:

- Realizarea parcajelor exclusiv în incinta proprie, dacă este cazul;
- Amenajarea spațiilor verzi din incinta proprie, astfel încât să fie ameliorată imaginea urbană actuală a zonei cu păstrarea arborilor deja existenți și să completeze configurarea actuală a zonei;
- Încadrarea în contextul urban existent prin realizarea unei arhitecturi de calitate.

Din punctul de vedere al proiectantului, inițiativa de construire a unui spațiu comercial de proximitate este realizabilă, iar acțiunile desfășurate în vederea îndeplinirii obiectivelor menționate anterior vor avea un impact pozitiv asupra întregii zone.

CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezentul Plan Urbanistic Zonal au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică realizată în coordonate Stereo '70.

3.2 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

➤ Categoriile funcționale

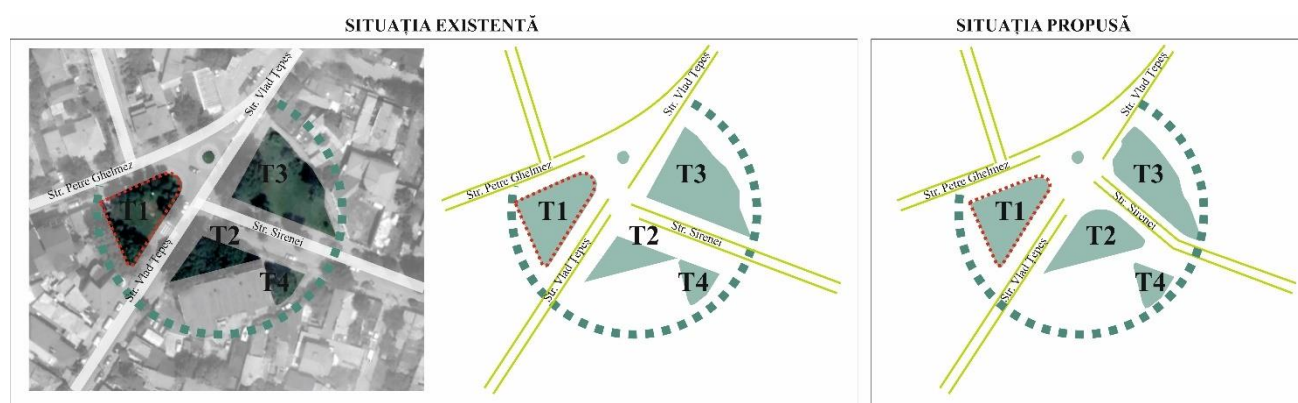
Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, terenul studiat se află în

ZONA V2 – Zonă spațiilor verzi tip parcuri și scuaruri:

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, **alimentație publică și comerț**, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Pentru care se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, **cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;**

Având în vedere faptul că intersecția generată de strada Petre Ghelmeș, strada Vlad Țepeș și strada Sirenei este configurată sub forma unui parc traversat de artere de circulație, se va considera un singur U.T.R. cumulativ cu suprafața rezultată din T1+T2+T3+T4 conform figurii următoare:

Figura 3 – Configurarea actuală a intersecției și soluționarea problemelor de circulație



➤ Servituți

Nu este cazul.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic și natural existent, a fost propus un procent de 54,40% de spații verzi în interiorul parcelei studiate și un procent de 86,58% de spații verzi în întreg U.T.R.-ul V2 rezultat. Zona verde de pe terenul studiat va fi amenajată în spațiul liber adiacent construcției și va fi un spațiu verde de tip gazon, plantat și cu rol decorativ.

Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care permit infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puțin perturbat ciclul natural al apei.

Se impune interdicția de transplantare și/sau tăiere a arborilor existenți pe terenul care a generat P.U.Z.; amplasarea construcției și a accesurilor rutiere și pietonale pe teren se vor face cu respectarea pozițiilor arborilor. Singurele intervenții permise asupra arborilor sunt **tăierile de întreținere**¹:

- a. **Elagajul (înălțarea coronamentului)** presupune tăierea periodică, la intervale de 3-6 ani, a ramurilor uscate sau chiar verzi cu diametrul până la 6m inserate până la o înălțime de 6-12m de la bază.
- b. **Emondajul** constă în tăierea de pe trunchiurile arborilor a ramurilor lacome apărute din muguri dorminzi, în condiții nefavorabile de vegetație
- c. **Tăieri de curățare (corecție)** au ca scop suprimarea ramurilor uscate sau parțial uscate, a celor aglomerate, a lăstarilor lacomi de pe trunchi și ramuri, scurtarea ramurilor rupte, eliminarea drajonilor.
- d. **Tăieri de regenerare (toaletare)** urmăresc reactivarea creșterii arborilor și reîntinerirea coroanei.

Orice intervenție asupra arborilor existenți pe terenul care a generat documentația de față se va face în urma obținerii avizului din partea Compartimentul Monitorizare Servicii Comunitare de Utilitate Publică - Zone verzi.

3.4 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

Accesul carosabil în scopul aprovizionării în teren se propune a se realiza exclusiv² din strada Petre Ghelmez, iar ieșirea se face în strada Vlad Țepeș, în timp ce accesul pietonal în teren se va face direct atât din strada Vlad Țepeș fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți.

Având în vedere faptul că spațiul comercial propus este unul de proximitate, nu se impune amenajarea parcajelor, iar aprovizionarea cu marfă se propune a se realiza din dreptul căii de acces din spatele construcției. Se încurajează astfel deplasările pietonale, profitând de prezența unei stații de transport public în imediata vecinătate a terenului, dar și de dimensiunile generoase ale trotuarelor,

¹ **Tăierile de întreținere** au ca scop controlul evoluției arborilor și se realizează la intervale de 5-10 ani.

² Accesul pe teren se propune astfel pentru a perturba într-o măsură cât mai redusă fluența traficului din zonă.

amenajate cu plantații de aliniament și de existența spațiilor publice verzi ce dau un caracter predominant pietonal zonei.

La realizarea circulațiilor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
 - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
 - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametri inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului va fi suportată de către beneficiar;
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la pe terenul pe care se propune construirea unui spațiu comercial se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului.

În plus, intersecția dintre strada Vlad Țepeș și strada Sirenei se propune spre reconfigurare, deoarece în prezent aceasta funcționează defectuos.

3.5 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Prin prezenta lucrare este solicitată **construirea unui spațiu comercial, parter înalt**. Totodată se propune cofigurarea unui ansamblu urbanistic unitar și coerent, care să se încadreze în contextul urban actual și să fie în simbioză cu vecinătățile și încadrarea terenului într-o zonă funcțională potrivită.

Construcția propusă va avea funcțiunea de spațiu comercial și va avea următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- **la nord:** construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Petre Ghelmez cu **3,00 m**;
- **la sud:** construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Vlad Țepeș cu **3,00 m**;
- **la est:** construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul Pieței Oinac cu cel puțin **14.25m**;
- **la vest:** construcția propusă va fi retrasă față de limita de proprietate cu **6,00 m**.

Amplasarea construcției pe parcelă va fi condiționată de două elemente importante:

- existența rețelelor tehnico-edilitare ce traversează jumătatea estică a terenului
- arborii de pe laturile terenului.

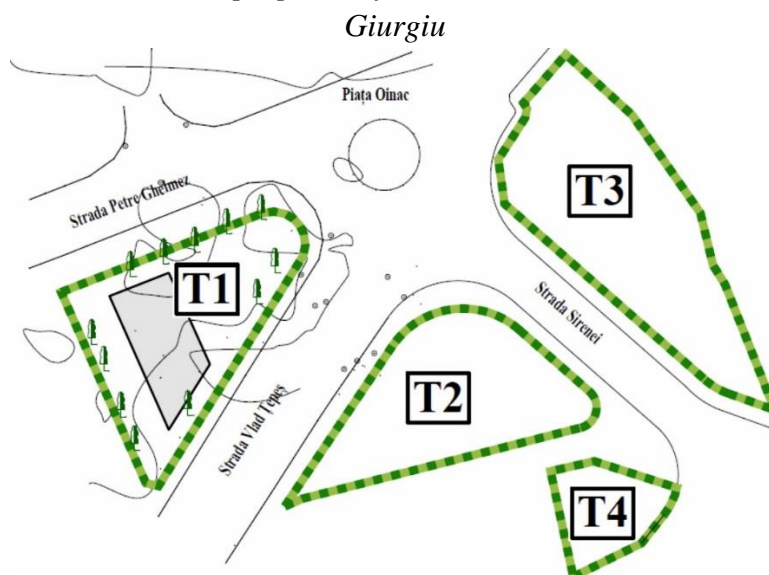
Pentru U.T.R. V2 propus conform P.U.G. se propune:

- **POT max = 15,00%,**

unde, V2 reprezintă un U.T.R. alcătuit din terenul ce face obiectul studiului (T1) (nr. cad. 4574, cf. 31319 - S=656mp), terenul aflat la intersecția Străzilor Vlad Țepeș și Sirenei (T2) (S=600mp), terenul delimitat de Strada Sirenei și Piața Oinac (T3) (S=796mp) și terenul aflat pe Strada Sirenei, pe latura vestică (T4) (S=177,24mp), iar indicatorii urbanistici se vor raporta la suprafața cumulativă a acestora (St=2229,24mp).

CUMULATIV, SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE CONSTRUCȚII, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE NU VA DEPĂȘI 15,00% DIN SUPRAFAȚA REZULTATĂ PRIN T1+T2+T3+T4.

Figura 4 – Configurația U.T.R. V2 propusă conform Planului Urbanistic General al Municipiului



Bilanț teritorial PROPUȘ pentru întreg U.T.R.-ul V2:

Utilizare	Teren	Suprafața	Procent
Fond construit	T1	157,44 mp	13,42 %
Circulații și platforme	T1	141,74 mp	
Spații verzi	T1	356,82 mp	86,58 %
	T2	600,00 mp	
	T3	796,00 mp	
	T4	177,24 mp	
Teren studiat	T1+T2+T3+T4	2229,24 mp	100,00 %

Luând în considerare amplasarea imobilului, se propune ca pentru terenul studiat aflat în zona funcțională destinată spațiilor verzi de tip parcuri și scuaruri (V2) să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- P.O.T. = 24,00%;
- C.U.T. maxim = 0,24;
- Rh maxim = P înalt;
- H maxim = 7,00 m.

Indicatorii urbanistici propuși sunt raportați la suprafața inițială a terenului, respectiv 656mp.

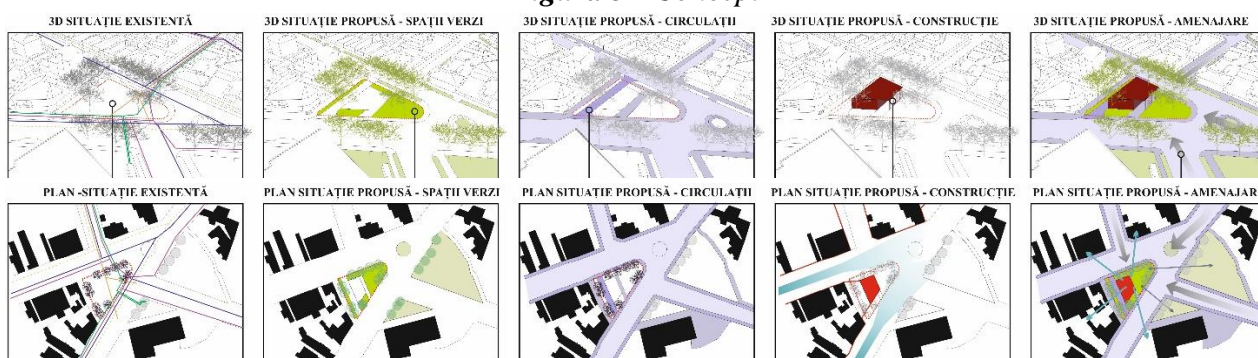
Bilanț teritorial PROPUS:

	Suprafața	Procent
Fond construit	157,44 mp	24,00 %
Circulații și platforme	141,74 mp	21,60 %
Spații verzi	356,82 mp	54,40 %
Teren studiat	656,00 mp	100,00 %

3.6 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUȘĂ

Construcția cu funcțiune comercială va avea o conformare arhitecturală care încadrează în specificul zonei, fiind astfel în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate. Din acest raționament a fost propus un regim mic de înălțime, asemenea clădirilor învecinate. Mai mult, pentru a se încadra în contextul urban existent, spațiul comercial se coroborează cu construcțiile existente din vecinătate, ca masă a volumului construit, registre horizontale și tipologie a golurilor și intră astfel în simbioză cu zona în care este integrată.

Figura 5 - Concept



Schemele prezentate în Fig. 5 – Concept prezintă parcursul proiectului și amenajării pornind de la situația existent ce setează ca elemente directoare, arborii existenți și rețelele tehnico-edilitare existente. În același timp, în Fig. 6 – Situația existentă. Inserție în sit real, se observă cum construcția propusă are o formă și dimensiuni discrete ce completează armonios, intervenția nefiind una agresivă în imaginea urbană a zonei.

Figura 6 – Situația existentă – stânga. Inserție în sit real - dreapta



De asemenea, amenajarea terenului vine în completarea „parcului” deja existent, creând astfel un spațiu public destinate pietonilor.

3.7 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚIOR

Construcția extinsă va fi racordată prin bransamente la rețeaua de electricitate, la rețeaua de telecomunicație, la rețeaua de gaze și la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare, menționate la punctul 2.6. *ECHIPARE EXISTENTĂ.*

Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în conducta de pe troturul străzii Vlad Țepeș, din - PE, De110mm, iar racordarea în căminul de vizitare al rețelei de canalizare menajeră amplasat în incinta proprietății studiate, conform avizului nr. 3313/17.03.2022 din partea Operatorului regional Apă Service s.a..

Amplasarea obiectivului nou pe parcela analizată în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează

numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului, conform avizului de principiu nr. 3867-317.375.421/21.03.2022 din partea Distrigaz Sud-Rețele.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza, în vederea realizării construcției, se va încadra în limitele admise de lege; poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului ansamblu).

Activitățile specifice unei instituții publice nu implică evacuarea de noxe în atmosferă.

3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Terenul studiat, în suprafață de **656,00 mp** este proprietate privată a lui George Costea și a Nicoletei Costea, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 526/02.04.2020.

Propunerea construirii spațiului comercial nu contravine cu niciuna dintre construcțiile existente din zonă.

3.10 STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANĂ

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluția urbanistică prezentată. Astfel, considerăm că reglementările, indicatorii și volumele propuse se vor înscrie corect în contextul zonei și în cadrul construit existent, constituind în același timp o premisă pentru dezvoltarea echilibrată a zonei prin întregirea imaginii acesteia și structurii sale funcționale.

3.11 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Având în vedere că investiția propusă este o dotare publică de interes local, consecințele sociale la nivelul unității teritoriale de referință vor fi pozitive, datorită constituirii unei zone de servicii și comerț, pretabil a fi dezvoltată în interiorul zonei rezidențiale a unui municipiu, în proximitatea centrului administrativ. Fiind un spațiu comercial, se apreciază că acesta va produce efecte economice la nivelul unității teritoriale de referință.

3.12 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor aferente investiției ce decurge din implementarea propunerilor prezentate anterior, toate costurile intervențiilor în interiorul terenului aflat în proprietatea lui George Costea și a Nicoletei Costea vor fi suportate de proprietarul terenului și toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

- Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acestora. În aceste categorii sunt incluse:
 - Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin tema de proiectare;
 - Costuri care implică amenajarea căilor de circulație pietonale și carosabile de pe suprafața terenului;
 - Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
 - Costuri care implică proiectarea și executarea bransamentelor și a racordurilor necesare rețelele de utilități edilitare existente în zonă.
- Investiția va fi finalizată în forma prezentată în Planul Urbanistic Zonal.

Din punct de vedere al **etapizării realizării investiției**, menționăm următoarele faze:

- Lucrări de amenajare a terenului;
- Realizarea de accese și semnalistică aferente;
- Lucrări de construire (care se vor realiza la rândul lor etapizat);
- Împrejmuiri dacă este cazul;
- Realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- Amenajarea de circulații de incintă;
- Amenajarea de parcaje;
- Amenajarea spațiilor verzi propuse;
- Plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- Realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese;
- Realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, etc.), dacă este cazul;
- Măsuri de protecție a mediului.

CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** permit realizarea **unui spațiu comercial parter înalt**, cu amenajările aferente, aflat în strada Petre Ghelmez, Municipiul Giurgiu, Jud.Giurgiu.

Pentru realizarea construcției propuse, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;

- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

Întocmit,
Urb. Elena-Cristina PELMUȘ

Verificat,
Urb. Laura-Elena TUCAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Plan Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial parter înalt”

**SUPRAFAȚĂ TEREN: 664 MP DIN ACTE; 656 MP DIN MĂSURĂTORI
AMPLASAMENT: STRADA PETRE GHELMEZ (FOSTĂ BD. CFR), MUNICIPIUL
GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU**

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.:	8/18.10.2021
FAZA DE PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL
TITLUL LUCRĂRII:	Plan Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial parter înalt
AMPLASAMENT:	Strada Petre Ghelmez (fostă br. CFR), Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
BENEFICIAR:	CORIN GEORGE COSTEA, LĂCRĂMIOARA NICOLETA COSTEA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
DATA:	Noiembrie 2021
<u>COLECTIV DE ELABORARE:</u>	
ȘEF PROIECT:	Urb. Laura-Elena TUCAN
PROIECTAT ȘI DESENAT:	Urb. Andreea-Diana DOBRESCU Urb. Antonia PANAITESCU Urb. Elena Cristina PELMUȘ

BORDEROU▪ **PIESE SCRISE**

	pagina/nr.file
1. FOAIE DE GARDĂ	1/20
2. BORDEROU	2/20
3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	4/20

▪ **PIESE DESENATE**

	Nr. Planșă
1. PLANȘA 0.1. – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1/14
2. PLANȘA 0.2. – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – PLAN URBANISTIC GENERAL APROBAT CONFORM H.C.L. 37/10.03.2011	2/14
3. PLANȘA 0.3. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ACCESIBILITATE LA NIVELUL ZONEI	3/14
4. PLANȘA 0.4. – SINTEZA ANALIZEI ȘI ELEMENTE DE CONCEPT	4/14
5. PLANȘA 1.0. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SCARA 1:500	5/14
6. PLANȘA 1.1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	6/14
7. PLANȘA 1.2. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – FOND CONSTRUIT. STUDIU FOTOGRAFIC – SCARA 1:500	7/14
8. PLANȘA 2.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SCARA 1:500	8/14
9. PLANȘA 2.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	9/14
10. PLANȘA 2.2. – CONCEPT. INSERȚIE ÎN SIT REAL	10/14
11. PLANȘA 2.3. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – SCARA 1:500	11/14
12. PLANȘA 2.4. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – CIRCULAȚII	12/14
13. PLANȘA 3.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	13/14
14. PLANȘA 4.0. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	14/14

CUPRINS

CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
1.3 DOMENIUL DE APLICARE.....	5
CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ..	7
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	8
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	9
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	11
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	11
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	11
CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	13
3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	13
CAPITOL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	14
ZONA V – ZONĂ VERDE DE SPORT ȘI AGREMENT	14
Subzona V2 – spații verzi tip parcuri și scuaruri.....	14
I. Utilizare funcțională.....	14
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	14
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului	18

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul afereent **Planului Urbanistic Zonal**.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor propuse în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z. Strada Petre Ghelmez fn., Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** pentru **construirea unui spațiu comercial parter înalt**. Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării *Regulamentului Local de Urbanism afereent Planului Urbanistic Zonal* stă *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism* ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și „*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal*” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011.

Regulamentul a fost elaborat și în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;

- Ordinul 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;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
 - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
 - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
 - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 2.0. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500.*

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, așa cum au fost prezentate în **Capitolul I – Dispoziții Generale – 1.2. Baza legală a elaborării.** La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, cutremure de teren și inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit și natural.

CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului natural și a cadrului construit este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face în interiorul lotului, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate și de poluare a mediului sau care să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

Se vor menține condițiile actuale fizico-mecanice ale terenului din perimetrul amplasamentului studiat.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, ale conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor, a drumurilor și a altor lucrări de infrastructură este posibilă numai în condițiile avizelor specifice ale administratorilor respectivi.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare se va face conform avizelor de specialitate. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.¹

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie².

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

¹ Conform art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

² Conform art. 14 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

Valorile indicatorilor P.O.T. și C.U.T. menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de destinația clădirilor, dimensiunea parcelelor, regimul de înălțime, echiparea tehnico – edilitară, etc.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

Pentru **construcțiile comerciale** se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

Amplasarea construcției comerciale se va realiza astfel încât să nu afecteze însorirea construcțiilor de locuit. Astfel, conform *Ordinul 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* se recomandă următoarele:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Iluminatul natural în camerele principale și în bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

Amplasarea față de drumuri publice

Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.

În zona drumurilor se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului: construcții și instalații aferente drumului, de deservire, întreținere și exploatare a acestuia, parcaje, precum și lucrări de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face în condițiile stabilite prin avizul administratorilor drumurilor.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin **terenuri de uz public** se înțeleg terenurile destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scuaruri, locuri de joacă, etc). Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în *Planșa 2.0. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500* a prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații, cu respectarea *Planșei 2.0. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*:

- construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Petre Ghelmez cu **3,00 m**;
- construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Vlad Țepeș cu **3,00 m**.

Distante minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor, prevăzute în prezentul P.U.Z., cu respectarea *Planșei 2.0. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*:

- **la nord**: construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Petre Ghelmez cu **3,00 m**;
- **la sud**: construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Vlad Țepeș cu **3,00 m**;
- **la est**: construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul Pieței Oinac cu cel puțin **14.25m**;
- **la vest**: construcția propusă va fi retrasă față de limita de proprietate cu **6,00 m**.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese

Pentru **construcțiile comerciale** se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului

la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizelor eliberate de administratorul drumurilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezenta documentație urbanistică P.U.Z..

Parcaje

Având în vedere faptul că spațiul comercial propus este unul de proximitate, nu se impune amenajare parcajelor, iar aprovizionarea cu marfă se propune a se realiza din dreptul căii de acces din spatele construcției. Se încurajează astfel deplasările pietonale, profitând de prezența unei stații de transport public în imediata vecinătate a terenului, dar și de dimensiunile generoase ale trotuarelor, amenajate cu plantații de aliniament.

La realizarea circulațiilor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie dacă este cazul;
- Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
 - Realizarea locurilor de parcare;
 - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
 - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametri inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării alimentării cu apă, racordării la instalațiile de canalizare și la cele de energie electrică.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

În cazul amplasamentelor în zone în care capacitatea echipamentelor edilitare existente este depășită de necesarul rezultat din propunerile noi, nu se vor emite autorizații de construire a clădirilor până la creșterea capacității acestor echipamente.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit prin *Planșa 2.0. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*, respectiv **Parter înalt**.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirii va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Prescripțiile vor urmări o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași cădiri, iar anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca finisaje și arhitectură în concordanță cu clădirea principală.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor, cât și a culorilor stridente, afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapet, balcoane și amplasarea aparentă pe fațadă la clădirile noi a instalațiilor și utilajelor de ventilație.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Se va urmări în mod special protejarea valorilor ecologice, se vor identifica, se vor păstra și proteja arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.

Spațiile neocupate de construcții, circulații și platforme/terase vor fi amenajate cu spații verzi înierbate ocupând minim 54,40% din suprafața totală a terenului studiat.

În plus, elementele de vegetație înaltă (arbori) deja existenți pe teren se vor păstra, fiind impusă interdicția de transplantare și/sau tăiere a acestora. Sunt permise exclusiv intervenții de întreținere asupra arborilor:

- **Elagaj** (înălțarea coronamentului) presupune tăierea periodică, la intervale de 3-6 ani, a ramurilor uscate sau chiar verzi cu diametrul ăănă la 6m, inserate până la o înălțime de 6-12m de la bază; rolul acestei lucrări apare ca o necesitate pentru dezafectarea căilor rutiere și rețelelor de iluminat stradal; pe măsură ce cresc în înălțime, la arbori se execută eliminarea ramurilor inferioare din coronament
- **Emondajul** constă în tăierea de pe trunchiurile arborilor a ramurilor lacome apărute din muguri dorminzi, în condiții nefavorabile de vegetație
- **Tăierile de curățare (corecție)** au ca scop suprimarea ramurilor uscate/parțial uscate, a celor aglomerate, a lăstarilor lacomi de pe trunchi și ramuri, scurtarea ramurilor rupte, eliminarea drajonilor
- **Tăieri de regenerare (toaletare)** urmăresc reactivarea creșterii arborilor și reîntinerirea coroanei

Orice intervenție asupra arborilor existenți pe terenul care a generat documentația de față se face în urma obținerii avizului din partea Compartimentul Monitorizare Servicii Comunitare de Utilitate Publică - Zone verzi.

Mobilier urban

Texturile de pavaj vor urmări încadrarea în contextul urban existent și punerea în valoare a ansamblului propus, iar elementele de mobilier urban propuse vor fi realizate astfel încât să nu distoneze cu cele deja existente. Se interzice utilizarea unor elemente de mobilier care să deprecieze imaginea actuală a orașului și a spațiilor verzi și publice amenajate.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

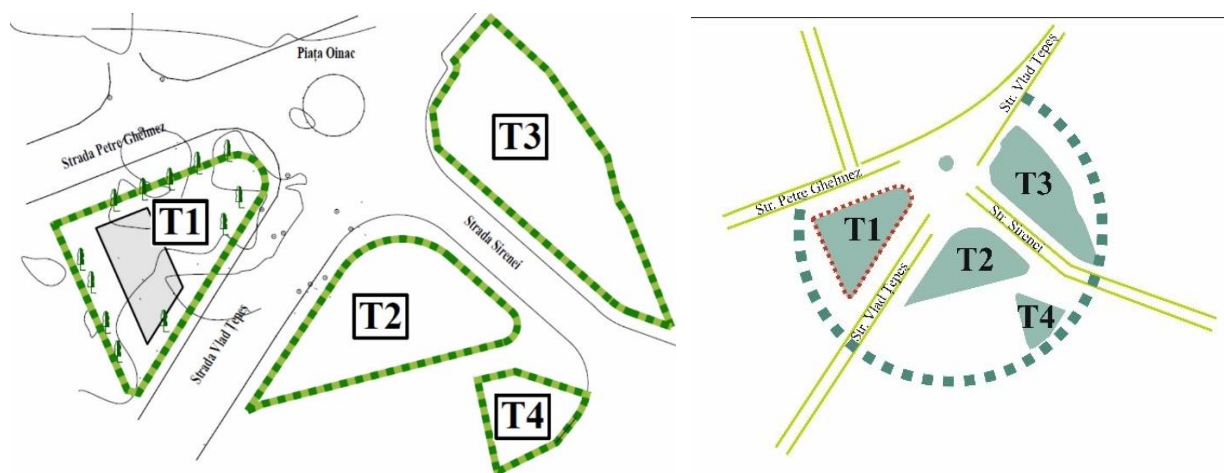
- gardul spre strada să aibă partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,6 m și o parte transparentă până la înălțimea totală de maxim 2,0 m; acestea pot fi dublate de gard viu;
- gardurile dintre proprietăți se recomandă să aibă înălțimea de maxim 2,00 m.

CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Luând în considerare amplasarea imobilului, se propune zona funcțională de **spații verzi de tip parcuri și scuaruri**, conform Planului Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011, U.T.R. a cărei suprafață totală va rezulta din suma terenurilor T1, T2, T3 și T4 conform figurii următoare:

Figura 1 – Configurarea U.T.R. V2 propus conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu



Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

CAPITOL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA V – ZONĂ VERDE DE SPORT ȘI AGREMENT

Subzona V2 – spații verzi tip parcuri și scuaruri

I. Utilizare funcțională

Articolul 1 - Utilizări admise

- Spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionarea corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere parcaje.

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

- **Se admit construcții pentru** expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, **alimentație publică și comerț**, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, **cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;**
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

Articolul 3 – Utilizări interzise

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.n.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea construcției față de aliniament va respecta *Planșa 2.0. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*, fiind retrasă de la aliniamentul străzilor astfel: la nord: construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Petre Ghelmez cu 3,00 m; la sud: construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Vlad Țepeș cu 3,00 m; la est construcția va fi retrasă cu minim 14.25 m față de aliniamentul pieței Oinac.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- La vest: construcția propusă va fi retrasă față de limita de proprietate cu 6,00 m.

Amplasarea construcției pe parcelă va fi condiționată de două elemente importante:

- **existența rețelelor tehnico-edilitare ce traversează jumătatea estică a terenului**
- **arborii de pe laturile terenului.**

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice;
- În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- **Având în vedere faptul că spațiul comercial propus este unul de proximitate nu se impune amenajarea parcajelor**, iar aprovizionarea cu marfă se propune a se realiza din

dreptul căii de acces din spatele construcției. Se încurajează astfel deplasările pietonale, profitând de prezența unei stații de transport public în imediata vecinătate a terenului, dar și de dimensiunile generoase ale trotuarelor, amenajate cu plantații de aliniament.

Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă

- Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică de 7,00 m, măsurată prin raportare la nivelul solului;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și a tangentei la acesta la 45 grade
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior
- Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș în terasă, se recomandă preluarea de către construcția nouă a liniei aticului, astfel încât să fie creată o imagine coerentă a ansamblului.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „eleganță”;
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale.



- în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale

- în zonele noi de recomandă fațade cu volumetrii și finisaje moderne
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate; se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejuriri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată);
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare
- se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate;
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice amplasarea firidelor de branșament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe o suprafață ce ocupă minim 54,40% din totalul acesteia și un procent de 86,58% de spații verzi în întreg U.T.R.-ul V2 rezultat;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fațadă se va planta cu arbori;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,30 m, partea superioară fiind transparentă și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maxim de 2,00 metri.
 - **spațiile comerciale** și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim pe U.T.R. $V2 = 15\%$,

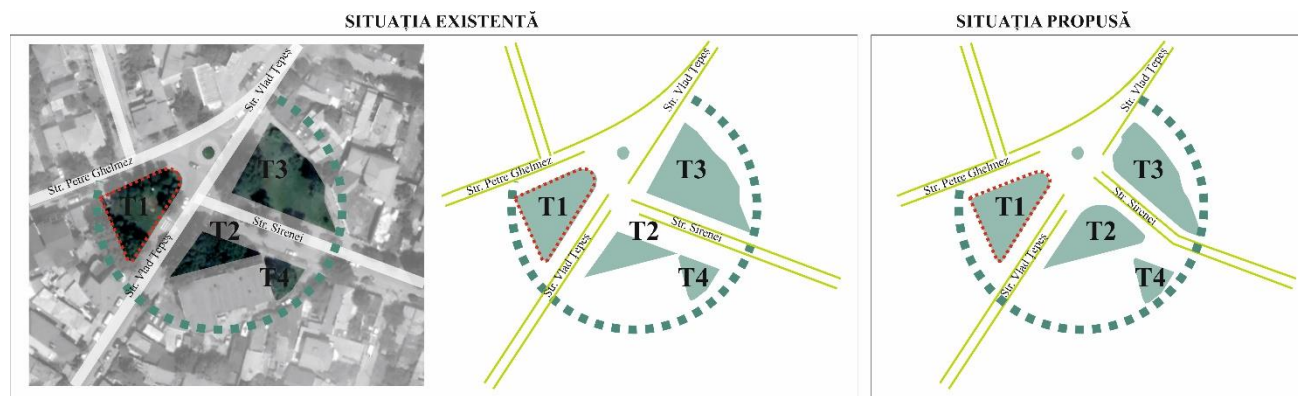
unde, $V2$ reprezintă un U.T.R. alcătuit din terenul ce face obiectul studiului ($T1$) (nr. cad. 4574, cf. 31319 - $S=656mp$), terenul aflat la intersecția Străzilor Vlad Țepeș și Sirenei ($T2$) ($S=600mp$), terenul delimitat de Strada Sirenei și Piața Oinac ($T3$) ($S=796mp$) și terenul aflat pe Strada Sirenei, pe latura vestică ($T4$) ($S=177,24mp$), iar indicatorii urbanistici se vor raporta la suprafața cumulativă a acestora ($St=2229,24mp$).

CUMULATIV, SUPRAFAȚA OCUPATĂ DE CONSTRUCȚII, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE NU VA DEPĂȘI 15,00% DIN SUPRAFAȚA REZULTATĂ PRIN $T1+T2+T3+T4$.

- P.O.T. maxim pe parcelă = 24,00%;

Având în vedere faptul că intersecția generată de strada Petre Ghelmez, strada Vlad Țepeș și strada Sirenei este configurată sub forma unui parc traversat de artere de circulație, se va considera un singur U.T.R. cumulativ cu suprafața rezultată din $T1+T2+T3+T4$ conform figurii următoare:

Figura 2 – Configurarea actuală a intersecției și soluționarea problemelor de circulație



Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- C.U.T. maxim pe parcelă = 0,24 ADC / mp teren.

Indicatorii urbanistici propuși pentru terenul studiat sunt raportați la suprafața inițială a terenului, respectiv 656mp.

Întocmit,
Urb. Elena-Cristina PELMUȘ

Verificat,
Urb. Laura-Elena TUCAN