

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII RECRETIVE.****FAZA: P.U.Z.**

**Proiect Nr. :** 11/2023

**Faza de proiectare:** P.U.Z.

**Titlul lucrării:** CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII  
RECRETIVE.

**Amplasament:** SOS. ALEXANDRIE NR 152A, MUN  
GIURGIU, JUD. GIURGIU

**Beneficiar:** STEFAN MARIUS FICLEANU

**Proiectant:** ARHITRAD 474 S.R.L.

**Data:** AUGUST 2023



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- I. Volumul I - Memoriu de prezentare – 11 pag. - 1  
exemplar;
- II. Volumul II - Regulament local de urbanism

### B. PIESE DESEATE

- III. Incadrare in PUG /teritoriu – U01 -1 exemplar;
- IV. Situatia existenta – U02 2exemplare;
- V. Plan reglementări – propunere edificabil 1/1.000 – U04 -1 exemplar;
- VI. Plan situatia juridica – U05 -1 exemplar;
- VII. Plan retele edilitare – U05 -1 exemplar;
- VIII. Mobilare urbana – U06 -1 exemplar;

### COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect: arh. urb. Sofian Niculescu

Proiectat: arh. urb. Sofian Niculescu

arh. urb. st. Tiberiu Ribigan,



## Cuprins

Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE.....	5
1. INTRODUCERE.....	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei .....	5
1.2. Obiectul lucrarii .....	5
1.3. Surse documentare .....	6
2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII .....	7
2.1. Evolutia zonei .....	7
2.2. Incadrare in localitate.....	7
2.3. Elemente ale cadrului natural .....	8
2.4. Circulatia.....	9
2.5. Ocuparea terenurilor.....	9
2.6. Echipare edilitara.....	10
2.7. Probleme de mediu .....	10
2.8. Optiuni ale populatiei.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	12
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	12
3.2. Prevederi ale PUG.....	13
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	13
3.4. Modernizarea circulatiei .....	14
3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici .....	14
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare .....	16
3.7. Protectia mediului .....	17
3.8. Obiective de utilitate publica .....	19
4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE .....	20
5. Anexe .....	
Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM .....	21
1. DISPOZITII GENERALE .....	21
1.1. Rolul RLU .....	21
1.2. Baza legala a elaborarii.....	21
1.3. Domeniu de aplicare .....	22
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	22
2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.....	22
2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	22



2.3.	Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	23
2.4.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	23
2.5.	Reguli cu privire la echiparea edilitara.....	24
2.6.	Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii.....	24
2.7.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi.....	25
3.	ZONIFICARE FUNCTIONALA .....	25
4.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	26
4.2.	IS2 - SUBZONA COMERT SERVICII , FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE.	



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII RECREATIVE.**

FAZA: P.U.Z.

**Volumul I – MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrării:	<b>CONSTRUIRE SPATIU DE SERVICII RECREATIVE.</b>
Amplasament:	<b>SOS ALEXANDRIEI, NR 152, MUN GIURGIU JUD. GIURGIU</b>
Suprafata teren:	<b>1307,00 mp</b>
Beneficiar:	<b>STEFAN MARIUS FICLEANU</b>
Proiectant:	<b>ARHITRAD S.R.L.</b>
Proiect Nr. :	<b>11/2023</b>
Faza:	<b>P.U.Z.</b>
Data:	<b>AUGUST 2023</b>

**1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism Nr. 183 din 11.04.2023, ce servește la reglementarea regimului de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea minimă a clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale pentru terenul în suprafață totală de 1307,00mp conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara pentru terenul situat, oraș Giurgiu, jud. Giurgiu, Nr. CAD 44394, CF 44394.

Terenul este situat în intravilanul oraș Giurgiu potrivit P.U.G. – ului aprobat cu HCL nr. 37/2011 a Consiliului Local Giurgiu. Terenul în suprafață totală de 1307,00mp se află în proprietatea soților STEFAN MARIUS FICLEANU FICLEANU ANA MARIA conform act alipire autentificat sub nr. 108/20.01.2021 emis de BIN VLASCEANU IOANA LILIANA.

Dreptul de proprietate asupra terenului este inregistrat in CF 44394 initiala, UAT oras Giurgiu potrivit extrasului CF nr. 44394 emis de OCPI Giurgiu .

Se impun urmatoarele:

- Schimbarea categoriei de folosinta a terenului si reglementarea acestuia;
- Amenajari specifice a temei program;
- Studiarea accesibilitatii (pietonal/carosabil) si corelarea cu dezvoltarea circulatiilor propuse in PUG, pentru zonele adiacente;
- Evidentiarea problemelor de mediu si a masurilor ce se impun;
- Echiparea edilitara ca suport a noii dezvoltari urbanistice;
- Realizarea unui Regulament Local de Urbanism, pentru subzonele functionale, corelat si cu prevederile RLU aferent PUG , in vigoare.

### 1.3. Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentatii P.U.Z.:

- a) P.U.G. Giurgiu ale, aprobat cu HCL nr. 37/2018;
- b) Aviz de oportunitate nr. 20034/23.02.2024

Surse de informatii utilizate, date statistice:

- Documentatiile cadastrale ale terenului studiat;
- Date culese din teren;
- Date puse la dispozitie de catre investitor;
- P.U.G. aprobat cu HCL nr 37/2018
- – Aviz de oportunitate nr. 20034/23.02.2024

Metodologia utilizata este in conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” – aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente\*);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordonanta nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Hotararea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Codul civil.

## 2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

- Zona studiată se afla în intravilanul oraș. Giurgiu, în unitatea teritorială de dezvoltare LM2 conform PUG Giurgiu, în vigoare;
- Terenul are categoria de folosință agricolă intravilan și este liber de construcții;
- În zona s-au desfășurat activități agricole și industriale, evoluția localității impunând treptat ocuparea terenurilor cu imobile ce au funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, comerț servicii, conform reglementărilor în vigoare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateazăte cu evoluția localității:

- Amplasamentul se afla în zona de vest a orașului Giurgiu, în interiorul limitei intravilanului existent.

### 2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este amplasat în județul Giurgiu, în zona de Vest a orașului Giurgiu cu acces direct din șos Alexandriei, ce reprezintă limita de proprietate în partea de sud a terenului studiat.

Poziția geografică a terenului îl amplasează în proximitatea sudică a arterei de circulație de interes județean DJ 504 ce face legătura cu com. Stanesti, beneficiind astfel de o accesibilitate ridicată.

Zona în care se afla terenul studiat este o zonă preponderent rezidențială, dar întâlnim și zone mixte de industrie, comerț și servicii.

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. **este situat în intravilanul, oraș. GIURGIU** și are o suprafață totală de 1307mp (1307,00mp din acte). Conform actelor de proprietate și a extraselor de carte funciara, terenul analizat se afla în proprietatea soților STEFAN MARIUS FICLEANU FICLEANU ANA MARIA conform act alipire autentificat sub nr. 108/20.01.2021 emis de BIN VLASCEANU IOANA LILIANA, detine numărul cadastral 44394. și este liber de construcții.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La Nord – PROPRIETATE PRIVATA
- La Sud – SOS ALEXANDRIEI
- La Vest – PROPRIETATE PRIVATA
- La Est – PROPRIETATE PRIVATA

Potrivit reglementarilor actualului Plan Urbanistic General al Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/2011, imobilul se afla in subzona LM2 pentru locuinte si functiuni complementare comert servicii.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful zonei este cel de campie, facand parte din Campia Romana, Aceasta subunitate, ce se extinde in tot judetul Giurgiu, reprezinta o fasie de tranzitie catre campia Lunca Dunarii si prezinta urmatoarele caracteristici:

- Raurile sunt foarte putin adancite, iar albiile sunt adesea mlastinoase;
- Panza freatica este la mica adancime (3-5m), astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate;
- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile, peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

#### **Conditii hidrogeologice**

Pe amplasamentul studiat nivelul panzei freactice va fi stabilit in urma efectuării studiului de specialitate, realizat de inginerul de specialitate.

Din punct de vedere hidrogeologic, se delimiteaza structura stratului acvifer ce se dezvolta la nivelul depozitelor pleistocen superior. Rezerva de apa a acestei structuri se reface din apele de precipitatii si din reseaua hidrografica principala din zona.

Nivelul stratului acvifer freatic se situeaza la adancimi de 3,70m fata de nivelul terenului si nu are influenta asupra fundatiilor, dar are influenta asupra terenului de fundare.

#### **Conditii geotehnice**

Stratificatia va rezulta si va fi prezenta in detaliu in studiul geotehnic. Presinea conventionala recomandata conform NP 112-2014, anexa D, tabel D.2, este  $P_{conv} = 225$  kPa si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare  $D_f = 2,00$ m si latimi ale fundatiilor  $B = 1,00$ m.

Adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m, conform STAS 6054/1997.

Amplasamentul cercetar este situat intr-o zona cu intensitate seismica 7,5 pe scara MSK unde indicele 1 reprezinta o perioada de revenire de cca 50 de ani – risc seismic mare.

#### **Conditii climatice**

Terenul studiat se află pe teritoriul jud. Giurgiu, reprezentând 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).

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce 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 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23 °C, iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și 5,4° C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm<sup>2</sup>, 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.



Nu exista vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Noua zona rezidentiala are o temperatura medie anuala de 10,5° C, cu vanturi puternice uneori , cu un grad scazut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate in jurul valorii de 77%, cu frecvente aparitii ale cetii si un volum de precipitatii sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferica este influentata de constructiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafete verzi si mari zone industriale; aceasta zona urbana este in mare masura expusa vantului, valurilor de caldura si de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicata si aer curat. Volumul precipitatiilor este sub 500 mm pe an.

- Consideratii asupra amplasamentului

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

#### **2.4. Circulatia**

Zona analizata are ca limita de proprietate in partea de sud -sos Alexandriei- circulatie de rang I.

Accesul la terenul studiat se face pe latura de sud a terenului, pe strada sos Alexandriei,

Profilul transversal al strazii este de 18m, cu cate o banda de circulatie pe sens, acostament 2m, si trotuare de 1,5m latime pe ambele parti.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Potrivit Planului Urbanistic General al oras. Giurgiu aprobat prin HCL nr. 037/2018 , terenul se afla in intravilanul oras. Giurgiu , avand o suprafata de 1307 mp conform actelor de proprietate.

In zona studiată funcțiunea predominantă este cea de locuire LM2, urmata de zone mixte de comert si servicii, iar destinatia terenului stabilita prin P.U.G. se incadreaza in zona de locuinte si functiuni complementare comert servicii.

- Principalele caracteristici ale functiunilor din zona:

Zona se caracterizează printr-un parcelar regulat

Singura funcțiune pentru terenul analizat este cea de locuire.

- Relationari intre functiuni:

Funcțiunile nu interfereaza si nici nu se stanjenesc, fiind reglementate in conformitate cu tendintele de dezvoltare ale zonei.

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este situat in intravilanul orasului Giurgiu, pe teren nu se regesesc constructii. Terenurile din imediata vecinatate a amplasamentului studiat sunt proprietati private cu constructii.

- Asigurarea cu spatii verzi:

Nu exista spatii verzi definite ca atare.

- Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele invecinate:

Nu au fost indentificate riscuri naturale care sa ameninte integritatea propunerii.

- Principalele disfunctionalitati:

Analiza multicriteriala a situatiei existente a pus in evidenta urmatoarele disfunctionalitati, care reclama solutii de eliminare sau remediere:

- Insuficienta spatiilor plantate;
- Insuficienta locurilor de parcare;
- Configuratia parcelarului;
- Suprafete de teren neamenajate.

## 2.6. Echipare edilitara

In prezent imobilul teren analizat, nu este bransat la retelele edilitare existente. Terenul se va bransa la momentul extinderii retelelor de alimentare cu apa si canalizare iar gaze naturale si energie electrica conform avizelor de amplasament.

- Principalele disfunctionalitati:

- Terenul nu este bransat la retelele edilitare existente

## 2.7. Probleme de mediu

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de fata se încadrează in zona cu valoarea coeficientului  $ag = 0,25$  g si valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,0$  sec – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitoarei investitii, nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Cutremurele intermediare influențează de obicei cutremurele normale (după 4 martie 1977 s-au produs cel puțin 4 șocuri importante la adâncimi mici, cu durate relativ semnificative 14-15 s);

CLIMA - Zona analizata, se situează într-un climat temperat continental cu ușoare nuanțe excesive si face parte din sectorul climatic central al Câmpiei Române. Ca urmare a poziției matematice razele soarelui formează un unghi de incidentă cu suprafața pământului de  $69^{\circ}02'$ , la solstițiul de vara si  $22^{\circ}08'$ , la solstițiul de iarna.

Clima este determinata de masele de aer polar-maritime si continentale in proporție de 60.3% si tropical-maritime si continentale in proporție de 15.8%. Aceste determina o clima combinata de tip continental-oceanic-submediteranean cunoscuta in literatura de specialitate sub denumirea de climat danubian (Emm. De Martonne) sau climat getic (S. Mehedinți). Acest climat are 4 anotimpuri cu particularitati specifice.

Vara - anotimpul călduros, cu temperaturi medii lunare de  $20-30^{\circ}\text{C}$ , cu maxime de  $35-40^{\circ}\text{C}$ , cu multe zile tropicale (38.5 zile), cu precipitațiile totalizează 190 mm - cu caracter torențial, cu vânturi din NE, SV, V; prezentând fenomene de seceta datorate advecțiilor de aer tropical continental;

Iarna - se afla sub influenta unei circulații de aer rece (arctic) din sector E-NE, cu temperaturi medii cuprinse între  $-2,7^{\circ}\text{C}$  si  $-0,2^{\circ}\text{C}$ , cu maxime zilnice cuprinse între  $-10^{\circ}\text{C}$  si  $-20^{\circ}\text{C}$ , minimul absolut a fost de  $-31,7^{\circ}\text{C}$  (25 ian. 1963 - Afumați), cad zăpezi abundente si se produc viscole ne fiind excluse advecțiile de aer cald, mediteranean.

Toamna - are tendințe de prelungire spre iarna, relativ secetoasa, cu temperaturi medii lunare cuprinse între  $18^{\circ}\text{C}$  si  $5,6^{\circ}\text{C}$ ;

Primăvara - in general scurta, cu contraste termice evidente de la o zi la alta, cu temperaturi medii lunare cuprinse între  $5^{\circ}\text{C}$  si  $17^{\circ}\text{C}$  si cu precipitații ce totalizează 150 mm.

TEMPERATURA SOL/SUBSOL - Temperatura solului in adâncime (medii anuale) are variații diferențiate in funcție de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. între  $+13,6^{\circ}\text{C}$  si  $-4,3^{\circ}\text{C}$  (Baneasa) si este determinata de particularitatile fizico chimice ale solului (cantitatea de apa din sol, structura granulometrica si compusii de baza ai solului) care asigura o inertie termica diferențiată acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce in ianuarie, pentru adâncimi mai mari de 40 cm (între care primii 30 cm au valori negative) si in februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafața solului ( $-5...-6^{\circ}\text{C}$ ) in adâncime, la 100 cm aceasta este de  $+5...+6^{\circ}\text{C}$  (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafața solului de  $-31,7^{\circ}\text{C}$  la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce in luna iulie pina la 70 cm adâncime si in luna august pina la 100 cm si atinge  $20^{\circ}\text{C}$ .

Amplitudinea anuala in subsol are o variatie anuala de max. 15°C.

INGHETUL - Asa dupa cum am aratat regimurile termice de iarna se caracterizeaza prin valori negative ce se constituie in conditii pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influentate bineinteles de particularitatile circulatiei atmosferice si de conditiile locale (vegetatie, altitudine, forma reliefului, etc.). Durata intervalului fara inghet, in zona cimpiei Vlasiei este de 195 de zile (primul inghet 3-5 nov./ultimul inghet 20 apr.) cu abateri de 25-30 de zile.

Adincimea maxima de inghet este in afara localitatilor de 0,80 m.

UMEZEALA - Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se inregistreaza in iulie (70%) iar cele mai mari in lunile de iarna (85-90%). Regimul umezelii relative variaza, asadar, in sens invers celui termic, acesta din urma fiind principala lui cauza.

CEATA - Umezeala ridicata a aerului, pe unele suprafete, este pusa in evidenta si de fenomenele de ceata. In zona studiata anual se produc 40-50 zile de ceata.

NEBULOZITATEA - Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele innourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta campurilor anticlonice.

1/2 din zilele lunilor de iarna sunt innourate.

PRECIPITATII - De-a lungul anilor precipitatiile zonei analizate au inregistrat variatii neperiodice mari. Cu toate acestea, in urma observatiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuala de 800-900 mm. In anii de seceta (1945-1946) media lunara a fost intre 300 si 400 mm. Luna cu cele mai mici cantitati de precipitati este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari in lunile mai si iunie peste 200 mm (1969 si 1971). Ploile din timpul verii au caracter torențial si sunt asociate cu caderi de grindina si pot depasi in 24 de ore 100 mm.

STRATUL DE ZAPADA - Starea timpului si conditiile locale influenteaza durata de persistenta si grosimea stratului de zapada. In zona analizata durata persistentei acestuia este de cca. 54 de zile. In aceeași zona grosimea maxima decadica a fost de 16 cm. Conditiiile locale de relief si durata si intensitate a vantului se produce fenomenul de troienire, care determina disfunctii majore in activitatile antropice in special pentru circulatia rutiera si pe CF. Ca ordin de marime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut inaltimi de 4-6 m.

REGIMUL VINTURILOR - Pentru zona analizata, valorile maxime ale vitezei si frecventei vanturilor este urmatoarea:

Vanturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc ca aceste vanturi sunt dominante pentru zona;

Vanturile din directia NE au si cea mai mare viteza medie anuala (3,3m/s), urmata de directia E (3,2 m/s);

In perioadele iunie-iulie pot aparea intensificari ale vantului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);

Pentru aceasta zona este caracteristica o perioada de calm de 39.4% din perioada anului;

Asociat miscarilor de aer pentru zona Campiei Vlasiei, ca si pentru intreaga Campie Romana, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbena, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a caror actiune este favorizata de absenta covorului vegetal si de prezenta anticlonului asiatic sau nord african;

TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CIMPIE - Pentru zona analizata topoclimatul caracteristic este topoclimatul de câmpie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mica, de miriste, de culturi irigate si neirigate, de lunca si vale si carora le sunt caracteristice :

ventilatie marea aerului;

raporturi mari de temperatura si umiditate;

VEGETATIA - Zona analizata se afla la interferenta a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

La vest de zona analizata se dezvolta "regiunea forestiera sudica" - caracterizata prin cer (quercus cerris) si garbina (quercus frainetto) la nord si silvostepa cu stejar brumariu si pufos in sud;

La est de zona analizat se intinde "regiunea sud-estica" oraspusa din silvostepa, specifica pentru Baragan si Burnas si stepa;

Din nord patrunde in zona un areal intrazonal de padure de stejar pedunculat (quercus robur), a carei prezenta poate fi observata ca masive plantate raspindite in peisaj (vezi padurea Baneasa).

Zona analizata este totusi preponderent de stepa (94%).

Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite: frasinul, jugastrul, artarul tataresc, marul si parul paduret, paltinul de cimp, teiul argintiu, carpenul, scorusul comestibil, plopul tremurator, etc.

Stratul de arbusti este compus din: gherghinar, lemn ciinesc, corn, singer, salba, porumbar, maces, scumpie, etc..

Flora ierboasa este saraca, apartinand mai ales gramineelor (Poa, Carex) ca si unele specii sudice si plante vernale (ghiocei, viorele, toporasi, brebenei)

La acestea se adauga o vegetatie itrazonala si azonala de lunca compusa din salcie, plop, plop negru hibrid, frasinulm, s.a.

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orasului Giurgiu apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului si fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonatoare a factorilor poluanti atat in UAT, cat si in cadrul localitatilor, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectelor economice in zona, existente sau viitoare.

- Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulatia auto sau feroviara, in special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens si aglomerarile de masini in spatii insuficient amenajate influenteaza negativ calitatea aerului mai ales in perioada lunilor de vara in special la sfarsitul saptamanii.

La poluarea atmosferei participa si surse imobile, respectiv unitatile industriale si de depozitare, unitatile de transport local si unitatile cu profil agro-zoo.

In acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) in surse stationare, respectiv in locuintele si unele dotari sunt raspunzatoare de incarcarea atmosferei cu un complex de poluanti gazosi si solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, cenusa si zgura).

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

- Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

- Calitatea solului

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de locuire nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, atata timp cat se va avea in vedere abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile dezvoltarii durabile.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Tendintele de dezvoltare ale zonei fac oportuna investitia de fata. Zona fiind in continua dezvoltare urbanistica, din punct de vedere functional avand un caracter de locuit si functiuni complementare locuirii comert servicii.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.3. – Surse documentare, a datelor din teren si a statisticilor orasului.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic consultativ sau prospectiv necesare.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform P.U.G. Giurgiu, aprobat prin HCL nr. 037/2018, terenul este situat în intravilanul localității, în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor funcțiuni: comerț servicii, regim de înălțime P+1E+M au fost următoarele:

- a. Amplasamentul este situat în intravilan, cu tendința de dezvoltare în această zonă preponderant rezidențială și cu zone mixte – comerț, servicii, locuire individuală și colectivă (conform situației existente din teren);
- b. Zona nu este deservită de toate rețelele edilitare;
- c. Accesibilitate sporită, legătură favorabilă cu București și Ilfov;
- d. Tendințe de dezvoltare ale zonei.

Hotărârea consiliului local al orașului Giurgiu Nr. 037/2011 de aprobare a PLANULUI URBANISTIC GENERAL, reglementează suprafața de teren studiată, ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu următorii indicatori :

<p style="text-align: center;"><b>H max = P+1E+M</b> <b>POT max = 40%</b> <b>CUT max = 1.0</b></p>
--

**Beneficiarul solicită construirea unor spații de servicii recreative pt copiii cu regim de înălțime P, propunând diversificarea zonelor funcționale și mărirea ofertei de servicii din teritoriu.**

Având în vedere suprafața terenului de 1307 și conform prevederilor P.U.G. al Giurgiu, pentru parcelele cu suprafața peste 1307 mp condițiile de construire stabilite prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE prealabil, în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

În zona imediat apropiată amplasamentului nu sunt păduri, lacuri sau cursuri de apă care să necesite aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală, deoarece terenul prezintă o pantă redusă, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Nivelul apei freatice fiind scăzut, nu implică precauții deosebite de fundare.

Condițiile de climă (temperat-continentală cu influențe submediteraneene) nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin realizarea viitorului ansamblu de cladiri se vor amenaja spații verzi noi pentru a crea un ambient plăcut la nivelul ansamblului construit.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia rutiera propusa prin PUG si detaliata prin prezentul PUZ, se va racorda la trama stradala a orasului prin sos Alexandriei (DJ504)

Circulatiile propuse in incinta, vor avea caracter privat.

### 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin planul urbanistic zonal se prevede reglementarea terenului in suprafata totala de 1307 in vederea **construirii unor spatii pentru servicii recreative.**

Lotul care a generat documentatia are o suprafata de:

<b>S teren = 1307,00 mp</b>
-----------------------------

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

Terenul este liber de constructii.

Conform cerintelor functionale si a temei de proiectare, amenajarea urbanistica a incintei va cuprinde:

- Caldiri cu functiunea de comert servicii;
- Functiuni compatibile la nivelul Parter si etajul 1
- Spatii comert servicii P+1E

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 7 locuri de parcare/unitate; min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere comerciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

Imprejmuirea va fi de max. 2,20m si min. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,60m soclu opac, dublata de gard viu.

Pe terenul care a generat documentatia de urbanism PUZ, se solicita urmatoarele moduri de utilizare al terenului:

**IS – SUBZONA COMERT SERVICII CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE ,SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.**

**Utilizari admise:**

- spatii comert servicii in regim P+1E
- spatii recreative
- loc de joaca pentru copii
- Spatii alimentatie publica tip FAST FOOD
- echipamente publice specifice zonei de locuit;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert cu amanuntul;
- cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

**Suprafete propuse U.T.R.IS****S teren = 1307,00 mp****Regim de inaltime = P+1E+M****POT max = 40%****CUT max = 1.0****Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate:**

- **la Nord – minimum 3.50m**
- **La Sud – minimum 31.0.m**  
**( retragerea este conditionata de protectia liniei LEA de 24m )**
- **La Est – minimum 3.00m**
- **La Vest – minimum 2.0.m**

- **Categoriile de interventii urbanistice:**  
Modificarea zonelor functionale propuse prin P.U.Z. Terenul nu este ocupat in prezent de constructii si se afla in intravilanul orasului Giurgiu  
Amenajarea circulatiei carosabile in cadrul incintei, parcaje autoturisme, platforme betonate etc.
- **Pentru zona de comert servicii se recomanda:**  
Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;  
Folosirea unor materiale de constructie durabile, cu finisaje moderne;  
Asigurarea locurilor de parcare pentru functiunea de comert conform legislatiei in vigoare;  
Asigurarea in incinta a vegetatiei ornamentale si de protectie;

Retragerila fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioara se vor realiza conform planului de reglementari urbanistice din cadrul documentatiei PUZ.

Zone, funcționalități		Existent		Propus	
		Supr. (mp)	% din total	Supr. (mp)	% din total
Suprafața totală a proprietății		1307,00	100,00	1307,00	100,00
Construcții	edificabil	537	0,00	385	<b>29.50</b>
Teren curții construcții		1307	100,00	1307	<b>100</b>
Platformă betonată - circulații, trotuare, parcaje, spațiu de manevră		0.00	0,00	350	<b>26.80</b>
Spații verzi amenajate		0,00	0,00	575	<b>43.7</b>
Locuri de parcare	autovehicule	0,00		8loc=100,00	
Nivele ale construcției		0,00		2(parter+etaj)	
P.O.T. (100xSc/St)		0,00		40.00%	
C.U.T. (Scd/St)		0,00		1.0	

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere tehnico-edilitar, se vor respecta zonele de protecție ale rețelilor. Alimentarea cu apă se face de la rețeaua stradală existentă, canalizarea se va asigura prin racordarea la rețea la momentul extinderii rețelei locale de alimentare cu apă și canalizare, cu respectarea normelor sanitare și de protecție.

Bransamentul la rețeaua de electricitate, respectiv racordarea construcției la rețelele de gaze se vor face cu acordul detinatorilor acestor rețele.

- Alimentarea cu apă potabilă – necesarul de apă va asigura:
  - a. Alimentarea cu apă potabilă a spațiilor pentru servicii și comerț;
  - b. Udatul spațiilor verzi;
  - c. Curățarea platformelor betonate, ale aleilor și circulațiilor de incintă.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1 – 1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90.

Debitul de apă necesar consumului în zona se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție a orașului Giurgiu



Solutia de alimentare cu apa se va aviza de catre operatorul de apa.

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea alimentarii cu apa se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- Canalizarea apelor uzate – apele uzate menajere vor fi preluate de la instalatiile sanitare interioare si dirijate spre reseaua stradala. Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face in baza unui proiect de executie intocmit de catre o firma de specialitate, cu respectarea legislatiei in vigoare, precum si a avizelor necesare.
- Canalizarea apelor pluviale – Apa de ploaie va fi preluata de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole. Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.
- Alimentarea cu gaze naturale – alimentarea cu gaze naturale a amplasamentului se poate realiza la reseaua din zona. La executarea retelei de gaz se va tine seama de toate bransamentele executate sau ce se vor executa la amplasament, astfel va fi necesara trasarea si prevederea spatiilor necesare pentru executarea tuturor bransamentelor, la faza de proiectare fiind necesara o coordonare corespunzatoare.
- Alimentarea cu energie termica – incalzirea ansamblului propus se face prin sisteme proprii.
- Alimentarea cu energie electrica – se va realiza prin bransament la reseaua existenta ce alimenteaza zona.
- Iluminatul public – Toate strazile vor fi prevazute cu sistem de iluminat public.
- Telecomunicatii – exista in zona, retea locala de telecomunicatii la care se va realiza racordul.

### 3.7. Protectia mediului

Impactul investitiei asupra mediului se imparte in:

- Impact ce are loc in timpul constructiei;
- Impact ce are loc in timpul exploatarei acesteia.

Prima faza este limitata si va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte fiind temporare pe durata santierului.

In timpul exploatarei, factorii ca zgomotul si emisia de agenti poluanti, desi redusi, trebuie eliminati.

- Poluarea aerului – Faza de construire a cladirilor si cailor rutiere aferente constructiilor. Calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate in constructii. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimina gaze de esapament ce contin monoxid de carbon, hidrocarburi, precum si alte substante ce depind de tipul de catalizator utilizat. Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa, in raport cu poluarea cauzata de traficul rutier, avandu-se in

vedere ca se foloseste un numar redus de maisini si utilaje necesare constructiei si a dotarilor aferente acestuia.

Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

- Faza de exploatare a imobilului – Efectul produs de autovehiculele ce asigura deplasarea persoanelor in cadrul ansamblului este redus.
- Poluarea sonora – Sursele de poluare sonora la nivelul zonei sunt: semnalizarea acustica (nivelul zgomotului in cadrul dotarilor este relativ redus) si poluarea sonora cauzata de transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor.
- Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica – lucrarile prevazute in proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freactice. Poluarea biologica a apelor poate fi provocata de agentii patogeni sau germeni de fermentatie. Apele reziduale ce contin poluanti biologici se trateaza in mod special si din acest motiv nu vor fi poluate biologic.
- Poluarea solului – Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente;  
Definitor la impactul asupra solului: Evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;  
Pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a recurge la distrugerea solului;  
Amenajare cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;  
Terenurile ce necesita a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectiva va putea fi realizata numai dupa ce se vor incheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrarilor acestea vor fi readuse la starea initiala.
- Faza de exploatare a cladirii – poluarea cu apa: ape uzate menajere – pentru evitarea deversarii acestora direct pe sol, sunt prevazute retele de canalizare;  
Acumulari de zapada: configuratia terenului unde va fi amplasata cladirea poate conduce teoretic, in unele puncte, la acumulari de zapada, aceste zone pot periclita siguranta circulatiei rutiere, de aceea se vor lua masuri de protectie ca, realizarea unei plantatii de aliniament la drumurile din incinta ansamblului.  
Poluarea chimica – nu se vehiculeaza substante chimice. Poluarea radioactiva – nu se vehiculeaza materiale radioactive; poluarea biologica – se poate datora, in cazul de fata gunoaielor menajere (care se trateaza separat) si a grupurilor sanitare (pentru care se va utiliza reseaua de canalizare).
- Deseurile – faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente cladirilor.  
Infrastructura legata de aceasta investitie nu va impiedica lucrari de constructii complexe. In timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastice, textile etc) va rezulta din santier, din santierele provizori de montaj, precum si din materialele de constructii ramase (din cofraje, armaturi, conducte, profile metaliza, foi de tabla, materiale de izolatie, fitinfuri etc)

Alte deseuri care pot rezulta: uleiuri si lubrifianti utilizati; deseuri solide – rezultate din serviciile si activitatile de catering pentru lucratorii de pe santier. Deseurile rezultate in timpul constructiei trebuie evacuate prin serviciul de salubritate.

- Faza de exploatare – in timpul exploatarii cladirii, vor fi inevitabil intreprinse o serie de activitati legate de functiunea de locuire si activitati legate de bunul mers al ansamblului.
- Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate, in baza unui contract.
- Afectarea biodiversitatii:
  - a. In timpul santierului – activitatile desfasurate pentru constructia cladirii nu constituie o sursa de poluare, lucrarile ce se executa sunt de durata medie. Impactul produs de lucrarile de realizare a cladirii asupra vegetatiei existente va fi foarte redus, noxele produse de diverse utilaje folosite fiind usor dispersate in atmosfera, datorita miscarii maselor de aer.
  - b. In faza de exploatare a ansamblului – noile concentratii de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele permise, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.
- Arii protejate – in zona afectata de amplasarea cladirii nu se gasesc arii naturale protejate.
- Impactul economic si social – nu vor fi produse efecte negative din care sa rezulte deplasari de populatie, pierderi de fond de locuinte, perturbari ale alimentarii cu aap din reseaua locala sau litigii cu caracter comunitar datorate unor obiective de interes public.
- Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii – conform datelor oferite de studiul geotehnic, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural se tipul inundatiilor si alunecarilor de teren: terenul este stabil, nu este afectat de procese geomorfologice de tipul alunecarilor de teren si eroziunilor; terenul nu prezinta riscuri de supraumezire prin ridicarea nivelului freatic.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi – sistemul de spatii verzi aferent cladirii va cuprinde plantatii ornamentale situate in vecinatatea cladirii din incinta, cu rol de infrumusetare a zonei, aceste plantatii pot fi de diverse inaltime, din soiuri cu coloristica aparte sau flori.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Realizarea obiectivului propus nu presupune modificari de ordin juridic a terenului ce a generat documentatia de fata. Imobilul teren aflandu-se in proprietatea privata beneficiarilor, conform actelor de proprietate.

#### 4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile privind indicatorii urbanistici aprobate anterior prin documentatia de urbanism P.U.G. oras Giurgiu aprobat prin HCL nr. 037/2011 .

Realizarea investitiei se poate face treptat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Data,

08.2023

Sef de proiect:

Urb. Sofian Niculescu



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE SPATIU SERVICII RECRETIVE  
FAZA: P.U.Z.****Volumul II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****1. DISPOZITII GENERALE****1.1. Rolul RLU**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezinta un sistem unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni si restrictii) a imobilului amplasat in ORAS. GIURGIU, JUD. GIURGIU, , si de amplasare a viitorului spatiu de servicii recreative cu functiuni mixte, Comert, servicii, respectiv amenajarile aferente acestuia.

Astfel, RLU-ul este o documentatie cu caracter de reglementare, care intareste si detaliaza prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie sa se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivitatilei, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

**1.2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii RLU-ului aferent PUZ sta Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al oras Giurgiu aprobat ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Intreaga documentatie de urbanism PUZ este intocmita in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajarii teritoriului si urbanismului, modificata si oraspletata prin Legea nr. 86/2017 si OUG 49/2017.

De asemenea, RLU-ul se sprijina pe o vasta baza legala formata din urmatoarele acte normative, cu modificarile si oraspletarile ulterioare:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a reorasandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului;
- Codul civil;

Documentatii aprobate anterior elaborarii PUZ:

- a) P.U.G. Giurgiu, aprobat cu HCL nr. 037/2011;

### **1.3. Domeniu de aplicare**

Prevederile cuprinse in prezentul RLU se aplica la proiectarea si obtinerea autorizatiei de construire pentru imobilul cu functiuni mixte, comert servicii amplasat in judetul Giurgiu, sat Giurgiu, oras. Giurgiu

Pentru aceasta sunt enuntate reglementari imperative, cu caracter obligatoriu.

RLU-ul devine act de autoritate al administratiei publice locale in momentul in care este aprobat prin Hotararea Consiliului Local al orasului Giurgiu. Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Normele cuprinse in acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitorului spatiu de comert, servicii.

Modificarea RLU-ului se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

## **2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Terenul reglementat nu este inregistrat in *Lista Monumentelor Istorice 2015* si nu se afla in *zona construita protejata* sau a *siturilor naturale protejate*. De asemenea in zona nu sunt prezente monumente istorice a caror zona de protectie sa care sa influenteze terenul ce face obiectul PUZ-ului.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

Prin prezentul regulament se urmareste autorizarea executarii lucrarilor de construire si amenajare, care prin natura lor (amplasament, aspect arhitectural, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica) nu depreciaza valoarea imaginii urbane si pastreaza integritatea mediului.

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

#### Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

#### Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona studiata nu prezinta riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranta constructiilor.

#### Asigurarea echiparii edilitare

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

Apa si canalizarea se vor solutiona la momentul extindirii acestor retele.

Compatibilitatea dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei este asigurata datorita faptului ca nu se creeaza disfunctionalitati intre functiunile noi propuse si cele existente.

#### Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

Valorile mentionate in prezenta documentatie de urbanism sunt maxime.

### **2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor constructii se va face cu respectarea conditiilor si reglementerilor din RGU si in conformitate cu normele sanitare si tehnice, in vederea asigurarii insoririi si iluminatului natural.

Conform *Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobarea RLU"*, Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada cea mai favorabila (sud) sa se asigure o durata minima de insorire de minimum 1 1/2h la solstitiul de iarna".

#### Amplasarea fata de drumurile publice

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

#### Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 5,0 m fata de aliniamentul stradal (retragerea este conditionata de zona de protectie LEA) zona protectie DJ 504.

#### Amplasarea in interiorul parcelei

Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 2.0 metri si fata de limita posterioara la o distanta de min 3,50 metri

### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Organizarea circulatiei se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica PUZ.

#### Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

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

Beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica prin realizarea unor solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului.

Utilitatile (energie electrica, gaze naturale) se vor asigura prin extinderea retelelor existente, prin grija si cheltuiala investitorului.

Apa si canalizarea se vor la momentul extinderii retelelor.

### **2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii**

Terenul studiat nu este supus parcelari, transformarea din zona de locuinte in zona cu functiuni mixte care este in imediata vecinatate si care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 20 m pentru cladiri izolate
- b) suprafata minima a parcelei de 1000 m<sup>2</sup>

Terenul reglementat prin prezentul regulament este indentificat prin :

	<b>Nr. Cadastral</b>	<b>Suprafata</b>
1	44394	1307 mp

Avand in vedere suprafata terenului de 1307 si prevederile P.U.G. al oras. Giurgiu jud. Giurgiu, pentru parcelele cu suprafata peste 1307mp conditiile de construire se vor stabili prin P.U.Z. cu AVIZ DE OPORTUNITATE nr 20034/23.02.2024 prealabil, in conditiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Prin conformare, volumetrie si aspect exterior, construirea viitorului spatiu servicii si comert nu va intra in contradictie cu aspectul general al zonei si nu va deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii.



## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**

### Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Parcarea si gararea se vor rezolva numai in incinta proprie: min 7 locuri de parcare/unitate locativa; min 1 loc de parcare pentru 30 mp utili de spatiu birouri/ servicii; min 1 loc de parcare pentru 20 mp utili de spatiu expunere oraserciala; se vor prevedea locuri de parcare in plus fata de minimul necesar, respectiv echivalentul a 20% din numarul total de locuri de parcare, pentru vizitatori/angajati.

### Spatii verzi si plantate

Prin obtinerea autorizatiei de construire revine si obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei. Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite de gazon, etc.

Astfel se va rezerva un procent de 30% din suprafata totala terenului ce va deservi spatiile verzi si plantate.

### Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Imprejmuirea va fi de max. 2,20m si min. 1,80m, opaca spre vecinatati si transparenta spre strada, din care 0,60m soclu opac, dublata de gard viu.

## **3. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Prezenta documentatie reglementeaza conditiile de construire a unui imobil in regim P+1E cu functiuni mixte servicii si comert, in cadrul caruia s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale :

**IS – SUBZONA COMSERT SERVICII CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE DE SERVICII  
INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA,  
EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE  
ZONE DE INTERES.**

#### **4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**IS – SUBZONA MIXTA CUPRINDE FUNCTIUNI MIXTE CUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL, COMERT, ACTIVITATI DE PRODUCTIE SI MANUFACTURA, EXCLUSIV LOCUIRE , IN LUNGUL PRINCIPALELOR ARTERE DE CIRCULATIE, ALTE ZONE DE INTERES.**

Subzona mixta se compune din functiuni comert servicii cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire izolat sau cuplat dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

##### **4.1.1 UTILIZARE FUNCTIONALA**

###### **Art. 1 - Utilizari admise**

- spatii orasert servicii in regim P+1E  
Spatii alimentatie publica tip FAST FOOD
- echipamente publice specifice zonei
- productie si manufactura;
- sedii ale unor oraspanii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- orasert cu amanuntul;
- cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;

###### **Art. 2 - Utilizari admise cu conditionari**

- (1) se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (2) se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- (3) functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;

- (4) in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz).

**Art. 3 - Utilizari interzise**

- (1) locuinte individuale si colective
- (2) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- (3) realizarea unor false mansarde;
- (4) anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- (5) constructii provizorii;
- (6) instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- (7) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- (8) depozitare en-gros;
- (9) depozitari de materiale re folosibile;
- (10) platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- (11) depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- (12) activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- (13) statii de betoane;
- (14) autobaze;
- (15) statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- (16) spalatorii chimice;
- (17) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- (18) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

**4.1.2 CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- (1) Se considera constructibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:
  - a) Regim de construire izolat cu suprafata min. 1000 mp cu deschidere front de min. 20 m.
- (2) Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

**Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- (1) La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 12,0 metri pe strazi de categoria I, a II-a si de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a.

**Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor**

- (1) Viitoarele cladiri se vor retrage fata de limitele laterale de proprietate cu min 2.0 metri si fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai puțin de 3.50 metri.

**Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- (1) Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte pentru fatadele cu camere locuibile;
- (2) Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

**Art. 8 - Circulații și accese**

- (1) Acces carosabil de minim 3.5 metri lățime asigurat dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

**Art. 9 - Stationarea autovehiculelor**

- (1) Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

**Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor**

- (1) Înălțimea maximă a cladirilor va fi P+2 (11 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60% din aria construită;
- (2) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

**Art. 11 - Aspectul exterior al cladirilor**

- (1) Cladirile noi sau modificările / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate ca arhitectura și finisaje.
- (2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
- (3) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- (4) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor.

**Art. 12 - Condiții de echipare edilitară**

- (1) Toate cladirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- (2) Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat, se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se reorășandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**Art. 13 - Spații libere și spații plantate**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă.

- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (3) Se reorasanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

**Art. 14 - Imprejmuiri**

- (1) Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de 0.60 si o parte transparenta dublata cu gard viu.
- (2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

**4.1.3 POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****Art. 15 - Procent maxim de ocupare a terenului**

P.O.T. maxim = 40%

**Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului**

C.U.T. maxim = 1.0

Data,  
08.2023

Sef de proiect:  
Urb. Sofian Niculescu

