



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
Birou individual de arhitectură
C.I.F.33245821

PROIECT: Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea
construirii de locuințe individuale
ADRESA: Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, județul
Giurgiu, nr. cad. 46062
BENEFICIAR: BUDURU Cristina - Ionela
Faza: PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ȘI PARCELARE TEREN ÎN **VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu, nr. cad. 46062

- **BENEFICIAR:** BUDURU Cristina - Ionela
- **PROIECTANT:** ARH. PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
- **NR. PROIECT:** 3 / 2024
- **DATA ELABORĂRII:** mai 2025

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



BORDEROU GENERAL

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE.....	4
1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
1.3. Surse de documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea în zona și teritoriu	6
2.1.1. Elemente de identificare.....	6
2.1.2. Poziția față de intravilanul localității	7
2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității	9
2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe	9
2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră	9
2.3. Analiza ocupării terenurilor	10
2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)	10
2.5. Situația juridică a terenurilor	11
2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	11
2.7. Echiparea edilitară	11
2.8. Probleme de mediu.....	12
2.8.1 Aer.....	12
2.8.2 Apa	13
2.8.3 Sol.....	13
2.8.4. Protecția zonelor naturale.	13
2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor	13
2.10. Obiective ale studiului	13
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	14
3.1. Analiza urbanistică	14
3.2. Disfuncționalități - Priorități.....	16
3.3. Concluzii ale analizei urbanistice	17
4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	18
4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației	18
4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici.....	18
4.3. Reglementari urbanistice - retrageri.....	19
4.4. Echipare edilitară	19
4.5. Tipuri de proprietate.....	19

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



4.6. Obiective de utilitate publică	20
4.7. Circulația terenurilor	20
5. CONCLUZII ȘI MĂSURI	20
5.1. Priorități de intervenție.	20
5.2. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul	20
5.3. Aprecieri ale elaboratorului	21
VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.	22
CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE	22
1.1. Rolul Reglementărilor Locale de Urbanism	22
1.2. Baza legală a elaborării.....	22
1.3. Domeniul de aplicare.....	22
CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	22
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	22
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	23
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	23
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	24
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	25
2.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	25
CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	25
CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	25
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	25
SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	27
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	29
SECȚIUNEA IV	29

PIESE DESENATE

- Planșa U01 - Plan de încadrare în localitate, relaționare cu PUG Giurgiu [sc.1:10 000]
- Planșa U02 - Analiză situația existentă [sc.1:1000]
- Planșa U03 - Reglementări urbanistice [sc.1:1000]
- Planșa U03 - Reglementări urbanistice, rețele edilitare [sc.1:1000]
- Planșa U04 - Proprietate asupra terenurilor și circulația terenurilor [sc 1:1000]
- Planșa U05 - Ilustrare urbanistică a temei, plan de situație - propunere [sc 1:500]



VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație urbanistică este întocmită pentru configurarea terenului din municipiul Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 46062, amplasat în intravilanul localității și, respectiv, reglementarea urbanistică a zonei prin definirea caracterului zonificării și încadrarea terenului în funcțiunea de locuire, ce va permite parcelarea terenului în vederea construirii a 4 locuințe și a unui drum de servitute.

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale

Beneficiar: BUDURU Cristina - Ionela

Elaborator: Birou individual de arhitectură – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica

Șos. Mihai Bravu, nr. 18, sc. A, ap. 36, sector 3, București, CIF33245821

Amplasament: Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

Data elaborării: mai 2025

1.2. Obiectul lucrării

Documentația prezentă a fost întocmită în baza Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Giurgiu nr. 300 / 23.04.2024, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 11128 DU 366/2009, faza PUG, actualizată prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungită prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, și în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, precum și a Legii nr 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Scopul investiției este de dezvoltare pe terenul identificat prin numărul cadastral 46062, prin parcelarea acestuia, 4 locuințe pe terenurile nou obținute și a unui drum de servitute.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 300 din 23.04.2024, emis de Primăria Municipiului Giurgiu, zona studiată ce cuprinde terenul studiat în prezenta documentație este situată în **intravilanul municipiului Giurgiu, în zona I1 – zona de producție și depozitare și subzona I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.**

Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 60%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 12mc/mp teren

Reglementările specifice subzonei I2 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier

Având în vedere situarea terenului adiacent străzii Drumului Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei).

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros în afara "zonei libere"; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 7,5mc/mp teren

Beneficiarul dorește parcelarea terenului pentru obținerea a 4 parcele egale pe care se vor construi locuințe cu regimul de înălțime maxim P+1 și a unui drum de servitute, pe terenul în suprafață de 3325mp ce este proprietatea particulară a acestuia.

Folosința propusă este de locuințe unifamiliale, regimul de înălțime va fi max. P+1.



Documentația întocmită include prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de construibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

Prevederile din acest Plan Urbanistic Zonal vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu și vor deveni, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administrația locală.

Obiectivele principale ale prezentului proiect au fost identificate ca fiind următoarele :

- Prezentarea zonei ce urmează să fie reglementată ulterior prin Planul Urbanistic Zonal;
- Prezentarea categoriei funcționale a dezvoltării și a indicatorilor urbanistici obligatorii necesari – limite minime și maxime, P.O.T., C.U.T. etc.
- Asigurarea dotărilor de interes public necesare, a accesurilor, utilităților etc.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, P.U.Z.-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din P.Th.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. Surse de documentare

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zona au mai fost consultate următoarele documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism nr. 300 din 23.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu
- Strategia de dezvoltare a județului Giurgiu, 2021-2027
- Baza topografică și identificare cadastrală
- Legea 50/1991 - Privind Autorizarea Lucrărilor de Construcții;
- Ordinul nr 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin 233/26.02.2016 - Norme metodologice de aplicare a legii 350/2001
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., GM - 010 - 2000 aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date de identificare ale terenului; amplasarea în zona și teritoriu

Terenul ce a generat prezenta documentație este localizat în intravilanul municipiului Giurgiu, fiind proprietatea privată a doamnei BUDURU Cristina - Ionela și este intabulat în C.F. nr. 46062 a municipiului Giurgiu, la numărul cadastral 46062.

2.1.1. Elemente de identificare

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 3325mp, cu destinația actuală de teren intravilan arabil și se află, conform Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu, în **U.T.R. I1 și I2**, situat în afara perimetrelor de protecție.

În zona studiat, respectiv zona propusă a fi reglementată prin prezenta documentație, se mai găsesc următoarele zone funcționale conform P.U.G. în vigoare:

- zona depozitări agricole
- zonă unități producție

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



- terenuri agricole
- zonă locuire individuală de mici dimensiuni, de tip rural cu clădiri de înălțime mică, max. P+1, 2N (h cornișă max. – 6m)

Situația existentă a terenului reglementat se prezintă astfel :

Număr cadastral	46062
Date de identificare	Drumul Fermei, FN, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu
Proprietar	BUDURU Cristina - Ionela
Suprafață teren	3325mp
Regim tehnic	Intravilan (arabil)
Amplasarea în cadrul localității – U.T.R./ Z.R	UTR I1 și I2
Accesibilitate din drumuri publice	Drumul Fermei
Vecinătăți nord-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
Vecinătăți nord-est	Proprietăți private cu proprietar neidentificat si drum de pământ creat spontan, neînregistrat în documentația cadastrală sau în documentațiile existente de urbanism
Vecinătăți sud-est	Drumul Fermei
Vecinătăți sud-vest	Proprietăți particulare cu proprietari neidentificați

2.1.2. Poziția față de intravilanul localității

Terenul studiat este poziționat în intravilanul municipiului Giurgiu, în zona de nord – nord-vest a localității.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 300 din 23.04.2024, emis de Primăria Municipiului Giurgiu, zona studiată ce cuprinde terenul studiat în prezenta documentație este situată în **intravilanul municipiului Giurgiu, în zona I1 – zona de producție și depozitare și subzona I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.**

Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 60%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 12mc/mp teren

Reglementările specifice subzonei I2 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier

Având în vedere situarea terenului adiacent străzii Drumului Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei).

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros în afara "zonei libere"; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 7,5mc/mp teren

Fond construit învecinat este reprezentat de clădiri cu funcțiuni agricole sau zootehnice, anexe gospodărești, locuințe, terenuri arabile aflate în intravilanul și extravilanul localității; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+1, aferente fiecărei parcele.

Zona din imediata vecinătate a terenului studiat este compusă din terenuri pe care sunt edificate locuințe și depozitare și alte construcții cu funcțiuni complementare, anexe gospodărești, garaje, precum și terenuri libere de construcții.

Terenul este deservit de Drumul Fermei ce trece prin sud-estul parcelei. Deși în partea de nord-est a parcelei se observă un drum de pământ creat spontan, acesta are un statut incert, nefiind cuprins nici în documentațiile de urbanism existente și nici în înregistrările cadastrale existente în baza Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Județului Giurgiu



ca drum public sau privat, astfel acesta nu poate fi inclus în analiza prezentului PUZ ca potențial acces pe loturile propuse.

2.1.3. Devenirea (evoluția) zonei în cadrul localității

În prezent zona prezintă un caracter destructurat din punct de vedere al funcțiunilor și al aspectului urbanistic general – terenurile aflate în imediata vecinătate a amplasamentului studiat prezentând funcțiuni diferite: locuințe, anexe gospodărești, depozitari agricole, mici spații pentru producție.

Fond construit învecinat este reprezentat de clădiri cu funcțiuni agricole sau zootehnice, anexe gospodărești, locuințe, terenuri arabile aflate în intravilanul și extravilanul localității; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+1, aferente fiecărei parcele.

Zona este una în curs de dezvoltare. Se observă de asemenea o tendință de dezvoltare a funcțiunilor de tip rezidențial în zonă, ca urmare a dezvoltării urbane.

2.1.4. Limite, vecinătăți, suprafețe

Terenul ce a generat prezenta documentație urbanistică a fost delimitat cadastral și prezintă următoarele puncte de contur conform planului de amplasament și delimitare realizat de ing. Olteanu Marian – autorizație seria RO-GR-F nr. 0094.

Nr. pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X[m]	Y[m]	
1	268203,562	575827,906	36,186
24	268230,349	575852,235	1,028
3	268237,710	575844,023	16,969
25	268250,377	575855,315	27,590
5	268225,717	575867,689	6,050
11	268220,392	575870,561	14,957
10	268210,447	575881,733	15,558
9	268200,102	575893,354	22,276
7	268185,291	575909,993	41,997
20	268152,419	575883,856	19,295
21	268165,437	575869,614	18,606
22	268177,990	575855,881	18,514
23	268190,482	575842,216	19,387
Suprafață proprietate nr. cad.46062 = 3325mp			

Suprafața studiată prin PUZ = 16 372mp

Vecinătățile amplasamentului sunt:

Vecinătăți nord-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
Vecinătăți nord-est	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
Vecinătăți sud-est	Drumul Fermei
Vecinătăți sud-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat

2.2. Accesibilitate. Circulația rutieră

Terenul este accesibil din strada Drumul Fermei aflată în partea de sud – est a terenului. Ținând cont că strada Drumul Fermei este propusă pentru extindere prin PUG la un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei). Zona destinată viitoarei circulații rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt

interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Deși în partea de nord-est a parcelei se observă un drum de pământ creat spontan, acesta are un statut incert, nefiind cuprins nici în documentațiile de urbanism existente și nici în înregistrările cadastrale existente în baza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară al Județului Giurgiu ca drum public sau privat, astfel acesta nu poate fi inclus în analiza prezentului PUZ ca potențial acces pe loturile propuse.

Pentru accesul către parcele propuse se va crea un drum de servitute care să le deservească cu acces din Drumul Fermei. - *S-a obținut acordul de principiu al poliției rutiere nr. 83333 / 11.07.2024 emis de Inspectoratul de Poliție județean Giurgiu, Poliția Municipiului Giurgiu din cadrul Inspectoratului General al Poliției Române.*

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Circulații neadecvate zonei studiate;
- Absența trotuarelor pentru circulația pietonilor
- Prezența drumurilor de pământ create de rezidenți
- Stadiul neîngrijit al rigolelor de preluarea a apelor meteorice
- Lipsa punctelor de trecere la nivelul zonei carosabile a pietonilor.

2.3. Analiza ocupării terenurilor

Terenul care a generat PUZ este liber de construcții, gradul de ocupare al zonei studiate cu fond construit fiind astfel 0.

Fond construit învecinat este reprezentat de clădiri cu funcțiuni agricole sau zootehnice, anexe gospodărești, locuințe, terenuri arabile aflate în intravilanul și extravilanul localității. Majoritatea clădirilor sunt cu o vechime medie; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+1, aferente fiecărei parcele.

Gradul de ocupare al zonei studiate este dominat de cadrul neconstruit, parcelele fiind de obicei de mari dimensiuni, cu construcții individuale pe lot cu un POT max. de 30%.

Dominant este cadrul neconstruit.

Nu există riscuri naturale în zona studiată și în zonele vecine.

Situația juridică a terenurilor:

- a) Proprietate de stat - domeniul public – zona drumurilor
- b) Proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice - cu terenuri curți construcții și terenuri agricole

Zona este caracterizată de o densitate medie a parcelelor, acestea sunt caracterizate de loturi mari libere de construcții sau cu clădiri cu un gabarit mare.

2.4. Date geo-morfologice (conform studiilor conexe)

Giurgiu este municipiul județului cu același nume și se situează la marginea sudică a țării și a județului, la aprox. 65km sud de capitala țării, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. – sursă: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Giurgiu>

Terenul studiat are un relief lin, relativ plat, cu o stabilitate generală și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări.



Concluzii extrase din studiile geotehnice efectuate în zonă:

- Din punct de vedere a adâncimi de îngheț, conform STAS 6054/77 limita de îngheț se găsește la 0.90 – 1.00 m față de cota terenului amenajat.
- Încărcarea din zăpadă, conform Indicativ CR-1-1-2-2012, este de 2,0KN/m².
- Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediată pe 10minute, la 10m, cu 50 de ani intervalul mediu de recurență, este de 0,5Kpa.
- După normativul P100/1/2013, Cod de proiectare seismică, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectarea $a_g=0,25g$. Conform aceluiași normativ, din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=1.0\text{sec}$.

CONCLUZIE - În amplasamentul studiat se pot amplasa construcții cu regim de înălțime maxim P+1.

Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte:

- Actualizarea și completarea planurilor de situație și întocmirea de plan topografic;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2.5. Situația juridică a terenurilor

Terenul, liber de construcții, este proprietatea este proprietatea particulară a doamnei Buduru Cristina – Ionela, conform Actelor de proprietate autentificat cu nr. 113 din 10.02.2023 și conform Actului Notarial nr. 272 din 19.03.2024 emis de Durbac Mariu-Laurențiu.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este reprezentat de o relativă omogenitate a funcțiunilor (locuire pe partea de sud a Drumului Fermei și clădiri de depozitare, de producție locuințe pe partea de nord a acestuia) și un aspect destructurat din punct de vedere compozițional, cu un țesut fragmentat de loturi construite intercalate de loturi neconstruite și cu o mare varietate a limbajului arhitectural (volumetrie, poziționări pe lot, materiale, culori).

Terenul reglementat este echipat edilitar cu rețea publică de energie electrică de joasă tensiune, rețea publică de apă și canalizare.

2.7. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă - Zona studiată este echipată cu un sistem centralizat de alimentare cu apă. Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin racordarea parcelei la rețeaua publică a localității. Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă se poate executa în conducta de pe str. Drumul Fermei, din PE, De 110mm și va fi prevăzută cu cămin de apometru în incinta proprietății, la 1-2m față de limita domeniului public. – Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.

Canalizare – Există sistem de canalizare în zonă. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea parcelelor la rețeaua localității de canalizare. Racordarea la rețeaua de canalizare menajeră se poate executa în conducta de pe str. Drumul Fermei, din PVC, Dn 250mm și va fi prevăzută cu cămin de record în incinta proprietății, la 1-2m față de domeniul public. – Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.

Scurgerea apelor pluviale de pe zonele carosabile se va realiza prin scurgeri racordate la o conductă subterană ce la va dirija către bazinul de separare a hidrocarburilor, unde vor fi supuse procedurilor de curățare pentru eventualele particule sau uleiuri colectate din zona carosabilă a incintei și numai după aceea vor fi direcționate către canalizarea publică.

Alimentarea cu căldură – Viitoarele locuințe vor dispune de centrale proprii alimentate cu energie electrică sau gaze naturale, ce vor alimenta sistemele de încălzire ale acestora.

Alimentarea cu energie electrică - În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică - rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune de la care sunt alimentate construcțiile din apropiere. – Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament favorabil nr. 22230402 / 02.07.2024, emis de Rețele Electrice Muntenia S.A.

Alimentarea cu gaze naturale - În imediata apropiere nu există deocamdată rețea de alimentare cu gaze naturale. Viitoarea parcelare și construcții nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale. – Se vor respecta toate prevederile avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 52960-320.013.674 / 28.06.2024.

Telecomunicații - În zona studiată există rețea de telefonie fixă, fiind în același timp prezent un semnal bun pentru rețelele de telefonie mobile.

Salubritate - În zona studiată există servicii de salubritate. Deșeurile rezultate se depozitează în pubele închise, așezate pe o platformă betonată special amenajată, și vor fi evacuate periodic printr-o firmă specializată.

2.8. Probleme de mediu

După cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este liber de construcții, iar pe zonele înconjurătoare sunt construite locuințe și anexe gospodărești, hale de depozitare, unități agro-zootehnice, cu regim de înălțime P, P+1. Zona este caracterizată prin ținutul cu terenuri mari pe care se regăsesc locuințe, unități de depozitare și de producție, terenuri libere de construcții.

Se recomandă asigurarea unui balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă, datorită traficului auto, se referă drumurile locale ce deservește zona.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu s-au studiat problemele de mediu din cadrul localității, unde nu s-au semnalat probleme majore de mediu pentru zona studiată și zonele învecinate.

În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

S-a obținut avizul favorabil eliberat de către Agenția pentru Protecția Mediului Giurgiu.

S-a obținut notificarea eliberată de către Ministerul Sănătății – Direcția de sănătate publică a județului Giurgiu nr. 312 din 01.07.2024 prin care se declară că proiectul respectă legalitatea referitoare la normele de igienă și sănătate publică.

2.8.1 Aer

Terenul analizat se găsește în partea nord – nord-vestica a municipiului Giurgiu, într-o zonă unde s-au desfășurat preponderent activitățile agrare, astfel poluarea aerului nu este ridicată.



2.8.2 Apa

Nu există deversări care să polueze apa de suprafață.

2.8.3 Sol

Nu există factori poluatori semnificativi.

2.8.4. Protecția zonelor naturale.

Terenul nu se află în imediata vecinătate a zonelor naturale protejate.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maxim a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. Viitoarea funcțiune, aceea de locuințe unifamiliale, nu este una poluantă sau care să pună în pericol zonele naturale.

2.9. Opțiuni ale proprietarilor și administratorilor

Beneficiarul dorește construirea a 6 locuințe, fiecare cu o suprafață construită de aproximativ 120mp și desfășurată de aproximativ 240mp, cu regimul de înălțime P+1.

Având în vedere acest aspect, precum și tendințele din zonă, de dezvoltare a zonelor rezidențiale și existența utilităților în imediata vecinătate, beneficiarii consideră oportună investiția propusă.

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcțiuni rezidențiale, ca urmare a extinderii localității, ceea ce oferă multiple avantaje atât investitorilor cât și Primăriei. Prin extinderea echipărilor edilitare minime necesare unei asemenea zone se vor atrage investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă, aflată în curs de dezvoltare, dar și accesul imediat prin Drumul Fermei (arteră importantă în localitate propusă pentru extindere) către restul localității și către sistemul de căi de comunicație rutieră cu alte localități învecinate.

Se poate astfel concluziona că fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput din stradă și completarea zonei, în prezent neîngrijită, cu spații și aranjamente peisagistice.

2.10. Obiective ale studiului

Față de aceasta opțiune a investitorilor este necesară:

- schimbarea reglementărilor zonei și a indicilor urbanistici stabiliți prin P.U.G.-ul nr. 11128 DU 366/2009, actualizat prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungit prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, după cum urmează :
 - Zona pentru locuințe
 - Subzona LM3 pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare
 - Zona CC1 pentru transporturi rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier – pentru drumul de servitute creat

- Instituirea unei zone de non-edificandi pe o distanță de 9m de axul străzii Drumul Fermei, zonă de care se va ține cont pentru stabilirea împrejurii terenului pe latura de sud, vecină cu Drumul Fermei.
- Stabilirea retragerilor la minim 5m față de aliniamentul la Drumul Fermei și față de drumul de servitute creat
- Se va stabili retragerea față de limitele de proprietate laterale, între parcelele nou create, la minim 3m.
- Să se stabilească retragerea față de limita posterioară a parcelelor nou create, la minim 5m.
- Păstrarea regimului de înălțime maxim al zonei - P+1.
- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;
- Asigurare accesurilor și a parcajelor auto pe lot conform regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile, amenajările de pe raza municipiului Giurgiu – se va asigura 1loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitățile existente în zonă;
- Asigurarea de reglementări / măsuri care să înlăture orice poluare posibilă a zonelor învecinate, posibil cauzată de noua utilizare a terenului analizat.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Analiza urbanistică

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungită prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, terenul studiat se află în **intravilanul municipiului Giurgiu, în zona I1 – zona de producție și depozitare și subzona I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozități și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.**

Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică

UTILIZĂRI INTERZISE : activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice

POT maxim = 60%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 12mc/mp teren

Reglementările specifice subzonei I2 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier

Având în vedere situarea terenului adiacent străzii Drumului Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejurimile pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumui existent (str. Drumul Fermei).

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros în afara "zonei libere"; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 7,5mc/mp teren

Imobilul ce face obiectul prezentei documentații urbanistice nu este afectat de zone de protecție sanitară ale obiectivelor din vecinătate și nu se află în zona de protecția a monumentelor istorice conform legii.

Clădirile propuse spre edificare se vor încadra la funcțiunea rezidențială, destinația acestora fiind aceea de locuință unifamilială.

BILANȚ TERITORIAL

BILANT EXISTENT		BILANT PROPUȘ				
	Teren nr. cad. 46062	Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4	Lot 5
Suprafața maximă construită la sol (construcții existente și propuse)	0,00mp	195.00mp	193.58mp	192.27mp	208,00mp	-
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0,00mp	195.00mp	193.59mp	192.29mp	208.00mp	-
Suprafața maximă spațiu verde	0,00mp	167.15mp	165.93mp	164.80mp	178.28mp	-
Suprafața maximă desfășurată	0,00mp	557.00mp	553.00mp	549.00mp	597.00mp	-
POT maxim	0,00%	35%	35%	35%	35%	-
CUT maxim	0,00	1.00	1.00	1.00	1.00	-
Regim de înălțime	-	P+1	P+1	P+1	P+1	-
TOTAL	3325,00mp	557.16mp	553.10mp	549.36mp	594,28mp	1071,10mp

- **Construcții propuse:** Locuințe individuale

Indicatori urbanistici LM3 :

	Valoare minimă	Valoare maximă
P.O.T. propus :	29,50%	35%
C.U.T. propus :	0,59	1
Regim de înălțime :	P	P+1
H maxim :	6m de la cota terenului amenajat	10.00 m de la cota terenului amenajat
Niveluri :	1 nivel suprateran	2 niveluri supraterane

Suprafață spații verzi – min. 30%

Număr de locuri de parcaje subterane / supraterane – 8 locuri de parcare

3.2. Disfuncționalități - Priorități

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii prezentate sintetic în tabelul de mai jos sub formă de categorii de probleme, disfuncționalitățile și prioritățile de intervenție, astfel:

CATEGORIE	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
A. URBANISM	
A1. Funcțiunea actuală terenului nu este compatibilă cu solicitarea investitorului.	A1. Modificarea funcțiunii parcelei în una destinată locuințelor.
B. CIRCULAȚII	
B1. Profilele stradale ale drumului din care se realizează accesurile auto și pietonale pe terenul ce a generat P.U.Z. nu sunt amenajate corespunzător. B2. Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală B3. Lipsa parcarilor în zonă, staționarea autovehiculelor se realizează cu ocuparea parțială a căilor carosabile.	B1. Până la implementarea unor profile stradale corespunzătoare, pe terenul studiat se vor organiza circulațiile astfel încât să nu fie incomodată în nici un fel circulația auto de pe Drumul Fermei. B2. Dimensionarea căilor de comunicații corespunzător reglementarilor propuse. B3. Asigurarea zonelor destinate parcarilor în interiorul incintei studiate.

C. FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
C1. Utilizarea ineficientă a terenului în raport cu funcțiunea dorită și cu potențialul și caracterul zonei.	C1. Schimbarea reglementărilor urbanistice (POT, CUT și a retragerii față de aliniament).
D. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	
D1. În vecinătatea amplasamentului există rețea publică de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare	D1. Se va realiza racordarea terenului la toate rețelele publice de utilități existente în apropiere, după cum urmează: - energie electrică – racordare la rețeaua publică - alimentare cu apă – racordarea la rețeaua publică - canalizare – racordarea la rețeaua publică - colectarea apelor meteorice din zona carosabilă a drumului de servitute se va realiza după trecerea în prealabil printr-un bazin îngropat de separare a hidrocarburilor și ulterior în rețeaua de canalizare a localității - salubritate – în sistem individual – europubele
E. SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	
E1. Terenul studiat este în prezent neamenajat.	E1 . Asigurarea unui minim de suprafețe verzi de amenajare pentru zona reglementată, în conformitate cu funcțiunea propusă și legislația în vigoare. (min. 30%)
F. PROBLEME DE MEDIU	
F1. Poluare fonică și noxele generate de circulația din zonă. F2. Funcțiunea viitoarelor clădiri este una de locuință unifamilială; se preconizează ca traficul auto în zona nu se va modifica substanțial ca urmare a viitoarelor construcții.	F1. Reducerea nivelului de poluare fonică și cu noxe prin completarea vegetației de aliniament cu rol de protecție – se va prevedea plantarea a min unui arbore la 4 locuri de parcare. F2. Se vor prevedea amenajări de spații verzi pe lot de min. 30% din suprafață

3.3. Concluzii ale analizei urbanistice

În urma analizei situației existente se poate concluziona că terenul analizat nu este folosit eficient.

După cum s-a argumentat, direcția generatoare a prezentului studiu este în corelare cu prevederile P.U.G.-ului nr. 11128 DU 366/2009, actualizat prin hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 / 2011, prelungit prin HCL Giurgiu nr. 89 / 2021, valabil pentru zona studiată și cu situația existentă din teren, preluându-se tendința de dezvoltare urbanistică (continuarea spațiilor rezidențiale din sudul Drumului Fermei) în această zonă a localității.

Astfel, investiția preconizată, respectiv, construirea a 4 locuințe unifamiliale, se înscrie în tendințele de dezvoltare funcțională și economică ale zonei și ale municipiului Giurgiu în ansamblu.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente:

- *Poziționare* - zonă cu acces facil, teren amplasat în vecinătatea Drumului Fermei;
- *Financiar* – amplasamentul este proprietatea privată a beneficiarului și inițiatorului P.U.Z.;
- *Lipsa zonelor de protecție sanitară* – investiția nu este afectată de zone de protecție sanitară;
- *Socio-economic* – *investiția* va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin extinderea zonei rezidențiale și crearea de noi locuri de muncă, respectiv creșterea veniturilor la bugetul local.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

În cadrul acestui capitol vor fi detaliate numai propunerile privind zona reglementată.

4.1. Propuneri de dezvoltare a circulației

Terenul se află în vecinătatea Drumului Fermei cu care se învecinează în partea sud-estică și din care se asigură accesul pe proprietate. Ținând cont că strada Drumul Fermei este propusă pentru extindere prin PUG la un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei). Zona destinată viitoarei circulații rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Pentru accesul către parcelele propuse se va crea un drum de servitute cu un profil stradal cu o lățime de 7m, cu 2 benzi carosabile, câte una pe fiecare sens și 2 trotuare pentru circulația pietonală.

În concordanță cu HG nr.525/1996 care normează numărul și conformarea acceselor, ținând cont că funcțiunea este una de depozitare a cerealelor, se vor amenaja accesele pentru utilizatori și se va propune câte 1 loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată - 8 locuri de parcare.

Drumul de servitute permite accesul facil către toate parcelele nou create, asigurând posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor până în spatele parcelei. - S-a obținut acordul de principiu al poliției rutiere nr. 83333 / 11.07.2024 emis de Inspectoratul de Poliție județean Giurgiu, Poliția Municipiului Giurgiu din cadrul Inspectoratului General al Poliției Române.

4.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici

Pentru posibilitatea realizării investiției se propune:

- Modificarea funcțiunii terenului după cum urmează :
 - Zona pentru locuințe
 - Subzona LM3 pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare
 - Zona CC1 pentru transporturi rutiere ce include ansamblu rețelei de transport rutier – pentru drumul de servitute creat
- Instituirea unei zone de non-edificandi pe o distanță de 9m de axul străzii Drumul Fermei, zonă de care se va ține cont pentru stabilirea împrejuririi terenului pe latura de sud, vecină cu Drumul Fermei.
- Stabilirea retragerilor față de aliniamentul la Drumul Fermei 5m și față de drumul de servitute creat la 5m
- Se va stabili retragerea față de limitele de proprietate laterale, între parcelele nou create, la minim 3m.
- Să se stabilească retragerea față de limita posterioară a parcelelor nou create, la minim 5m.
- Păstrarea regimului de înălțime maxim al zonei - P+1.
- Stabilirea compatibilității reglementărilor urbanistice în teren;
- Asigurare accesurilor și a parcajelor auto pe lot conform regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile, amenajările de pe raza municipiului Giurgiu – se va asigura 1loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată;



- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare – racordarea la utilitățile existente în zonă;

Indicatori urbanistici :

	Valoare minimă	Valoare maximă
P.O.T. propus :	29,50%	35%
C.U.T. propus :	0,59	1
Regim de înălțime :	P	P+1
H maxim :	6m de la cota terenului amenajat	10.00 m de la cota terenului amenajat
Niveluri :	1 nivel suprateran	2 niveluri supraterane

4.3. Reglementari urbanistice - retrageri

Prezenta documentație modifică retragerile față de limitele lotului astfel:

- **Regim fata de aliniamentul propus la Drumul Fermei:** min. 5 metri;
- **Regim fata de aliniamentul propus la drumul de servitute:** min. 5 metri;
- **Regim fata de limita posterioară a parcelelor :** min. 5 metri
- **Retrageri ale construibilului fata de limitele laterale ale parcelelor :** min. 3m.

4.4. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă – Alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin racordarea parcelei la rețeaua publică a localității. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.

Canalizare – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea parcelelor la rețeaua localității de canalizare. Scurgerea apelor pluviale de pe zonele carosabile se va realiza prin scurgeri racordate la o conductă subterană ce la va dirija către bazinul de separare a hidrocarburilor, unde vor fi supuse procedurilor de curățare pentru eventualele particule sau uleiuri colectate din zona carosabilă a incintei și numai după aceea vor fi direcționate către canalizarea publică. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament nr. 14768/25.09.2024 emis de către Apa Service S.A.

Alimentarea cu căldură - Viitoarele locuințe vor dispune de centrale proprii alimentate cu energie electrică sau gaze naturale, ce vor alimenta sistemele de încălzire ale acestora.

Alimentarea cu energie electrică – se va realiza prin racordarea proprietății la rețeaua publică. Se vor respecta toate prevederile avizului de amplasament favorabil nr. 22230402 / 02.07.2024, emis de Rețele Electrice Muntenia S.A.

Alimentarea cu gaze naturale - În imediata apropiere nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Viitoarea parcelare și construcții nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale. Se vor respecta toate prevederile avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 52960-320.013.674 / 28.06.2024.

Telecomunicații - Nu este cazul.

Salubritate – Se va încheia contract cu o firmă specializată ce va evacua periodic deșeurile de pe proprietate

4.5. Tipuri de proprietate

Conform documentelor puse la dispoziția proiectantului de către beneficiar, corelat cu documentarea în teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publică:

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



- Terenuri proprietate publică de interes local reprezentate de zona drumurilor

Proprietate privată

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, reprezentate atât de terenul care a generat P.U.Z., cât și de terenurile învecinate acestuia.

4.6. Obiective de utilitate publică

Realizarea investiției preconizate, respectiv construirea a 4 locuințe cu regimul de înălțime de maxim P+1 ca urmare a parcelării terenului studiat și crearea unui drum de servitute nu generează servituți asupra vecinătăților.

4.7. Circulația terenurilor

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, în suprafață de 3325mp, își păstrează tipul de proprietate, respectiv proprietate privată a inițiatorului și beneficiarului prezentei documentații.

5. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5.1. Priorități de intervenție.

Pe parcursul prezentului proiect s-au oferit soluții și s-a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de către beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentație urbanistică este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, bazat pe următoarele argumente :

- *Poziționare* - zonă cu acces facil, teren amplasat în vecinătatea Drumului Fermei;
- *Caracteristici fizice* – suprafața și conformarea geo-fizică a terenului favorabile, lipsa obstacolelor artificiale și naturale
- *Financiar* – amplasamentul este proprietatea privată a beneficiarului și inițiatorului P.U.Z.;
- *Lipsa zonelor de protecție sanitară* – investiția nu este afectată de zone de protecție sanitară;
- *Socio-economic* – investiția va aduce cu sine o creștere a nivelului de trai prin extinderea zonei rezidențiale și crearea de noi locuri de muncă, respectiv creșterea veniturilor la bugetul local.

Amplasamentul este compatibil pentru realizarea obiectivului, respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii a 4 locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime de maxim P+1 pe noile parcele create și a unui drum de servitute care să deservească aceste funcțiuni, bazate pe încadrarea acestora în cerințele generale de amplasare specificate.

5.2. Oportunitatea investiției coroborată cu amplasamentul

Obiectivul descris prin prezenta documentație urbanistică este o investiție exclusiv privată, așadar toate costurile necesare realizării sale în interiorul terenului ce a generat PUZ vor fi susținute de către investitorii privați.

Prin realizarea obiectivului propus – locuințe unifamiliale – se extinde zona rezidențială în această parte a localității și se realizează o coeziune la nivelul funcțional al zonei.

Terenul ales pentru realizarea investiției prezintă succint următoarele avantaje, asigurând astfel, concomitent și oportunitate investiției coroborată cu amplasamentul:

- Argumente de ordin fizic – operațiuni propuse:

- terenul are suprafața, orientarea și forma necesare realizării unei parcelări în vederea construirii de locuințe unifamiliale izolate (S. teren ce a generat P.U.Z. = 3325mp);
 - accesibilitate foarte buna din strada Drumul Fermei și prin crearea drumului de servitute în interiorul parcelei studiate;
 - drumul de servitute permite dezvoltarea, într-o etapă ulterioară, a rețelei de circulații auto și pietonale în zonă
 - terenul are planeitatea necesară realizării investiției aflându-se în afara arealelor de risc natural;
 - existența în zonă a rețelelor edilitare necesare racordării noii construcții;
 - terenul are orientare favorabilă față de punctele cardinale, față de arterele de circulație și față de vecinătăți, propunerea orientativă asigurând iluminarea naturală suficientă funcțiunii propuse.
- Argumente de ordin socio-economic
 - la nivel local astfel de investiții vin să contribuie la susținerea dezvoltării economice a localității;
 - crește eficiența economică a terenului deținut de proprietar prin modificarea retragerilor și creșterea regimului maxim admis de înălțime și realizarea unui obiectiv compatibil cu regimul juridic al terenului situat în intravilanul localității;
 - investiția va genera local fonduri suplimentare la buget și noi locuri de muncă permanente

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Amplasamentul analizat prin prezentul P.U.Z. este compatibil cu realizarea obiectivului **“Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”**, respectiv modificarea reglementărilor urbanistice locale în vederea construirii acestui unui imobil cu respectarea condițiilor specifice contextului urban.

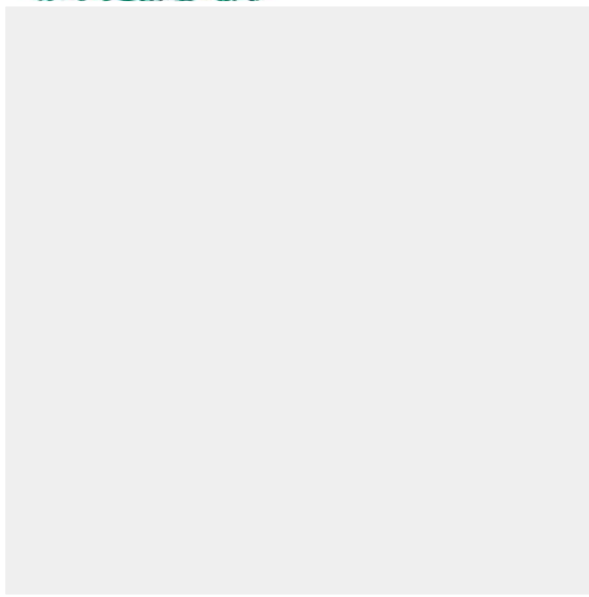
Față de motivațiile prezentate, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră realizabile intervențiile solicitate prin tema de proiectare în aceasta zonă.

Întocmit,

Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvul

arh. Anamaria Vasil



BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Reglementărilor Locale de Urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului reprezintă o piesă de baza în aplicarea P.U.Z.-ului, el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Planului urbanistic zonal au stat Certificatul de Urbanism nr. 300 din data 23.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu și prevederile P.U.G. ale municipiului Giurgiu.

Regulamentul de urbanism are caracter de reglementare privind modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pentru zona studiată.

Regulamentul aferent P.U.Z.-ului are aceeași structură cu cel pentru P.U.G. dar cu un nivel mai mare de detaliere. La baza elaborării regulamentului local de stat. Legea nr. 50/1991 (Rev. și Rep.) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru locuințe și Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului.

1.3. Domeniul de aplicare

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în intravilanul municipiului Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 46062, ca **“Schimbare funcțiune și parcelare teren în vederea construirii de locuințe individuale”**, în zona de funcțiuni rezidențiale, beneficiar BUDURU Cristina – Ionela, în baza certificatului de urbanism nr. 300 din data 23.04.2024, emis de Primăria Municipiului Giurgiu și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

. la nord-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
. la nord-est	Proprietăți private cu proprietar neidentificat
. la sud-est	Drumul Fermei
. la sud-vest	Proprietăți private cu proprietar neidentificat

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice (U03).

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



REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI

COLECTAREA ȘI ÎNDEPĂRTAREA REZIDURILOR ȘI PROTECȚIA SANITARĂ A SOLULUI:

Îndepărtarea apelor uzate se va face prin racordarea canalizării interioare a incintei la sistemul localității.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Este interzisă scurgerea sau evacuarea de ape uzate către albiile apelor curgătoare.

SALUBRITATE- GENERALITĂȚI

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozițional. Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate, în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și de colectare cu ajutorul utilajelor specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor urmări să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, de canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform R.G.U.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare în localitate se va face conform R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de Urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu R.G.U.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform R.G.U.



Autorizarea executării construcțiilor publice în zona drumului se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de gaze, de transport țiței sau alte produse petroliere, termice, rețele electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Accesele carosabile accidentale existente vor fi înglobate în soluția propusă.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare:

- min. 3m față de limitele laterale ale parcelei
- min. 5m față de limita posterioară a parcelei

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

Distanțele dintre clădirile 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. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la comasă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 3m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

SE VOR REPSECTA URMATOARELE RETRAGERI POPUSE PRIN PREZENTUL PUZ:

- **Retragerea față de aliniament** (domeniul public / privat) = min. 5m față de limita învecinată cu Drumul Fermei, pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.
- **Retragerea față de aliniament** (domeniul public / privat) = min. 5m față de limita drumului de servitute nou creat pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.
- **Retragerile față de limitele laterale ale terenului** - distanța minimă va fi de min. 3m față de limitele laterale ale noilor parcele create.
- **Retragerea față de limita posterioară a terenului** - viitoarea construcție se va amplasa la min. 5m distanță față de limitele posterioare ale parcelelor.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției



Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37 / 1975 și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență - C242 / 1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. și P.U.Z.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare, se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Proprietatea asupra rețelelor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, aparține, localității sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Parcajele - Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P132 / 1993 (și proiect nr. 6970 IN / 1992 – Urban Proiect) și respectarea prevederilor din R.G.U. Se vor amenaja 8 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare pentru fiecare locuință).

Spațiile verzi și plantate - Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform R.G.U. Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, să se asigure :

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare și
- amenajarea de spații verzi plantate pe minim 30% din suprafața de aliniament și clădiri

Împrejurimile: - Se vor respecta următoarele reguli:

În cazul clădirilor retrase față de aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 60cm, iar cea superioară până la 1,80m realizată din elemente traforate, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu); Se permite deschiderea proprietății pe latura vecină cu drumul de servitute dacă soluția arhitecturală o cere.

Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 - 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor.

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață de 3325mp.

Deoarece pe terenul studiat se propune o funcțiune rezidențială, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic (U03).

Pe baza acestui regulament se va elibera autorizația de construire.

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona P.U.Z.-ului se permit următoarele funcțiuni:

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu, cu regimul de înălțime maxim P+1
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- Pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- Alei carosabile și pietonale, parcaje auto.
- Spații verzi amenajare, plantarea se va face cu specii de plante care contribuie la ameliorarea climatului

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997
- Amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- Anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp / unitate locativa;
- Adăposturi pentru maxim 5 animale de casă
- Sere de maxim 100 mp
- Panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp și 10,0 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietăților învecinate
- Toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 2200 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Art. 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1. Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2. Se interzice cu desăvârșire amplasarea următoarelor funcțiuni poluante.

- depozite de deșeuri
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituții publice.
- activități industriale poluante



SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. Parcelele nou creat vor fi accesibile prin drumul de servitute, creat din Drumul Fermei aflat în sud-estul terenului studiat.

4.2. Suprafața totală a terenului propus parcelării, aflat în proprietatea doamnei BUDURU Cristina - Ionela, este de 3325mp, cu o formă neregulată.

4.3. Parcelele propuse vor avea, pe cât posibil forme rectangulare, cu adâncimea parcelei mai mare sau egală cu lățimea și următoarele suprafețe:

Suprafața lot 1 = 557,16mp

Suprafața lot 2 = 553,10mp

Suprafața lot 3 = 549,36mp

Suprafața lot 4 = 594,28mp

Suprafața lot 5 = 1071,10 (drumul de servitute și zona non-aedificandi)

4.4. Clădirile propuse vor concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunile menționate, în conformitate cu normele specifice, la standardele de confort actual, cu funcțiunile menționate.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1. Limita zonei analizate este reprezentată în planșa de reglementari cu linie roșie (U03).

5.2. Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de min 5 metri de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; aceste construcții se pot amplasa pe aliniament, cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschiderea ușilor, rampe, trepte, etc)

5.3. Față de aliniamentul stabilit prin regulamentul P.U.Z., clădirea poate avea decroșuri și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 3 metri;

- este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel,

- este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate

- este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate

6.2. Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5.0 m**.

Art. 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcelele nou create vor avea asigurat un acces carosabil din drumului de servitute creat în interiorul proprietății, din Drumul Fermei, drum de servitute cu minim 7m lățime.

Art. 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei (se prevede câte 1 loc de parcare / 100mp suprafață desfășurată - 8 locuri de parcare)



8.2. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

Art. 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă prevăzută: maxim 7m de la cota terenului amenajat. Se admite un nivel mansardat, înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Art. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

Art.11- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplinii lipsa unor rețele.

11.2. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale sau de termoficare aeriene.

11.3. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe.

11.4. Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile extinse și se vor evacua către sistemul de canalizare, numai după trecerea printr-un bazin de separare a hidrocarburilor.

11.5. Sistematizarea orizontală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertine și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

Art.12- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

12.2. Spațiul verde minim propus nu va fi mai mic de 30%

12.3. Spațiile exterioare, exclusiv cele pentru circulația pietonală, se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia, conform normativelor în vigoare.

12.4. Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

12.5. Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, etc.

12.6. Se recomandă plantări de arbori pentru îmbunătățirea microclimatului, iar la fiecare 4 locuri de parcare se va planta minim un arbore.

Art.13 – ÎMPREJMUIRI

13.1. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente la maxim 1,80m din care un soclu de 0,60m. Dacă funcțiunea este cea de servicii, iar soluția arhitecturală o cere, latura proprietății către stradă poate fi păstrată neîngrădită.

13.2. Aspectul împrejmuirilor va fi corelat cu imaginea arhitecturală a construcției.



13.3. Nu se admite utilizarea sârmei ghimpate la împrejuririle din zidărie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 14 - PROCENTUL MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35% pentru construcțiile noi.

Art. 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1 în cazul construcțiilor noi.

Art. 16 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a P.U.Z.-ului în Consiliul Local Giurgiu, cu acordul proiectantului inițial.

SECȚIUNEA IV

Art. 15 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA P.U.Z.-ULUI.

Se vor întocmi planuri topografice pentru toate lucrările de construcții, cât și alte studii cerute prin Certificatul de Urbanism.

Întocmit,

Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvulescu

c. arh. Anamaria Vasile



BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA