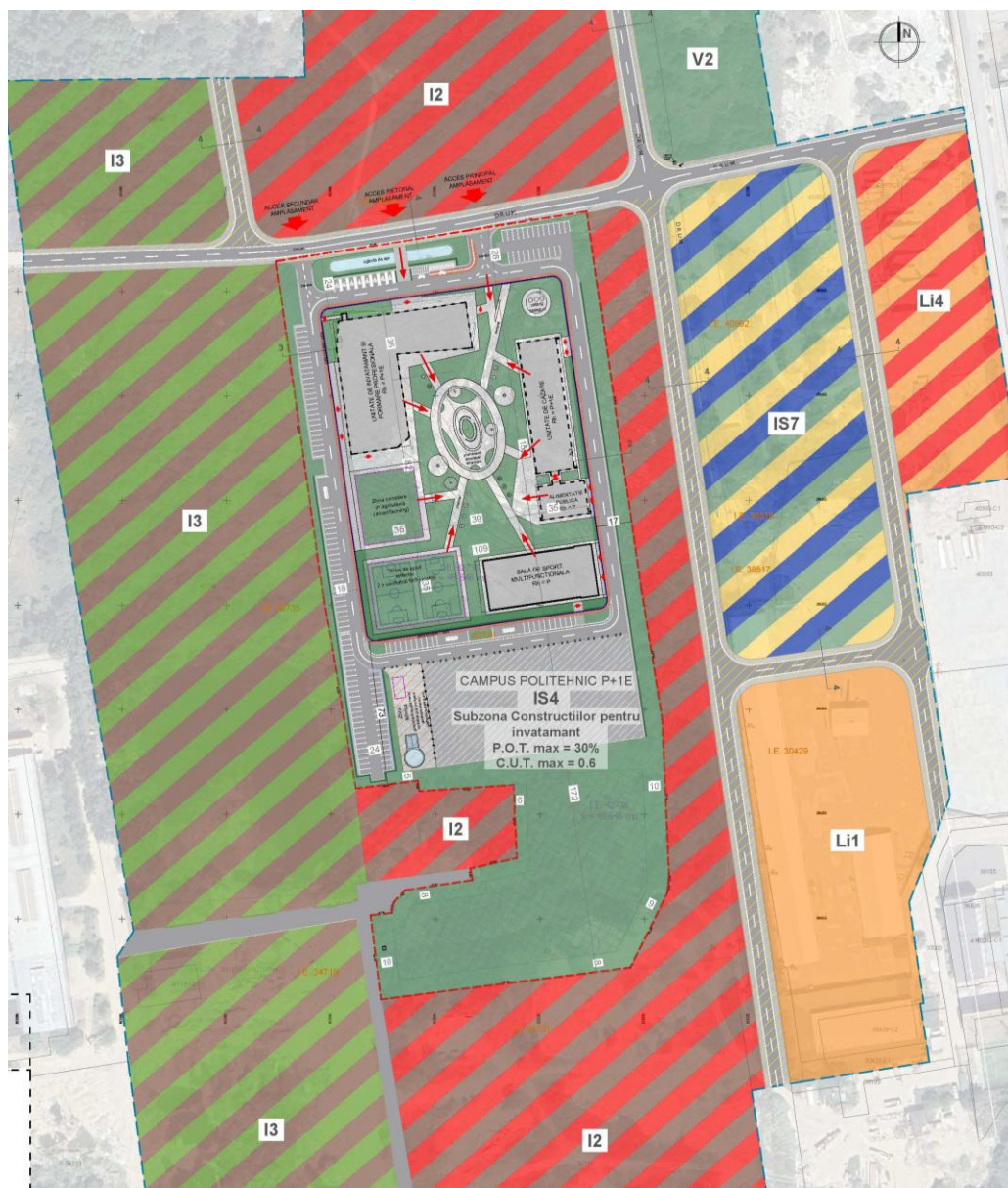




MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CAMPUS
POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN
GIURGIU

JUD. GIURGIU, MUN. GIURGIU, ALEEA CHIMIEI NR. 1, NR. CAD. 42736

REVIZIA 15.05.2025



Cuprins

1.	INTRODUCERE	3
1.1.	Date de recunoaștere a documentației:.....	3
	„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN GIURGIU”	3
1.2.	Obiectul lucrării:	3
1.3.	Surse de documentare și legislație	4
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	4
2.1.	Evoluția zonei	4
2.2.	Încadrarea în localitate	4
2.3.	Accesibilitate a căilor de circulație	5
2.4.	Ocuparea terenurilor	5
2.5.	Echipare edilitară	5
2.6.	Disfuncționalități.....	5
2.7.	Cadrul natural/probleme de mediu.....	5
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	6
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare	6
3.2.	Dezvoltare urbană – concept.....	6
3.3.	Modernizarea circulației	7
3.4.	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	7
3.5.	Dezvoltarea echipării edilitare	7
3.6.	Protecția mediului	8
3.7.	Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință	8
3.8.	Costuri de implementare	9
4.	CONCLUZII	9
	ANEXE.....	9



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN GIURGIU”

- Beneficiar: **CONSORTIUL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL INTEGRAT – CENTRU DE EXPERTIZĂ ÎN REGIUNEA SUD MUNTENIA**
- Investitor: **CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU, în calitate de partener în cadrul „Consortiului Pentru Învățământ Dual Integrat – Centru De Expertiză În Regiunea Sud Muntenia”**
- Ordonatorul principal de credite: **CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**
- Amplasament: **Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Alea Chimiei nr. 1, nr. cad. 42736**
- Proiectant general: **S.C. TECHE CONSTRUCT SOLUTIONS S.R.L.**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data elaborării: **iunie 2024**

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea investitorului **Consiliul Județean Giurgiu**, proprietar al terenului din alea Chimiei nr. 1, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 42736.

Suprafața terenului reglementat prin prezentul proiect este de 49646 mp.

Obiectul prezentei documentații este reglementarea modului de realizare al unui campus profesional integrat care să contribuie la dezvoltarea învățământului profesional. Terenul este situat în zona de sud a municipiului Giurgiu, județul Giurgiu și se învecinează pe latura de nord cu Alea Chimiei, cu o deschidere de 150 m la drum, la sud cu un proprietar privat cu nr. cadastral 34721, la est cu un teren cu proprietar neidentificat și la vest cu un alt imobil al domeniului public al județului Giurgiu. Funcțiunea va fi de instituție de învățământ - campus politehnic.

PUZ-ul urmărește schimbarea caracterului funcțional al parcelei și anume zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități”, respectiv CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier” în zona IS4 – „Subzona construcțiilor pentru învățământ”.

Prin prezentul proiect se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;

- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3. Surse de documentare și legislație

- Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011;
- Ridicare topografică utilizată pentru elaborarea PUZ;
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu caracter industrial. Construcțiile situate în imediata apropiere au caracter industrial (Combinatul Chimic Giurgiu, Șantierul Naval, etc.)

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face parte din municipiul Giurgiu și este situat în partea de sud a acestuia, în apropierea falezii Dunării, adiacent aleii Chimiei.

Conform PUG Municipiul Giurgiu, terenul se află în zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități” și în zona CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.”

Conform certificatului de urbanism nr. 29 din 25.01.2023, terenul se află în categoria de folosință curți construcții.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- Nord: Aleea Chimiei, nr. Cad 46004
- Est: teren cu proprietar privat neidentificat
- Sud: teren cu proprietar privat, nr. cad. 34721
- Vest: domeniu public județul Giurgiu, nr. cad. 42735 și teren cu proprietar privat, nr. cad. 34719

2.3. Accesibilitate a căilor de circulație

Terenul este bine deservit de circulația rutieră, având acces rutier și pietonal direct din Aleea Chimiei.

2.4. Ocuparea terenurilor

Conform Certificatului de urbanism nr. 29 din 25.01.2023 terenul ce face obiectul studiului se află în intravilanul localității, face parte din domeniul public al județului Giurgiu și are suprafața de 49646 mp conform cu CF 42736. În prezent terenul are destinația curți-construcții. În acest moment terenul este neconstruit.

2.5. Echipare edilitară

Rețele termice: se va analiza posibilitatea creării unui punct termic propriu; se va analiza posibilitatea de dotare cu sisteme de încălzire care folosesc energii regenerabile tip pompe de căldură, echipamente fotovoltaice, etc.

Rețele sanitare: în urma analizei rețelelor existente de alimentare cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială se vor întocmi documentațiile tehnico-economice pe faze de proiectare privind extinderea rețelelor existente în scopul racordării viitoarelor construcții la aceasta.

Rețele electrice: vor fi analizate posibilitățile de racordare la rețeaua de distribuție a energiei electrice și echipamentele necesare ce urmează a fi amplasate în scopul deservirii corespunzătoare cu energie electrică. În cadrul documentațiilor tehnico-economice vor fi analizate și soluțiile alternative de producere și economie de energie.

Rețele de gaze: în cadrul documentațiilor tehnico-economice ulterioare va fi analizată capacitatea actuală a rețelei de distribuție a gazului natural, posibilitățile de extindere și echipamentele necesare pentru racordarea tuturor clădirilor la această rețea.

Rețele de telefonie, televiziune, internet: în cadrul documentațiilor tehnico-economice ulterioare vor fi analizate soluții actuale și viitoare cu privire la extinderea rețelelor de telecomunicații în scopul racordării construcțiilor la acestea.

2.6. Disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat că terenul prezintă acumulări necontrolate de deșeuri din construcții care necesită a fi evacuate anterior demarării investiției. De asemenea, terenul prezintă o zonă cu vegetație abundentă care va trebui defrișată înainte de începerea lucrărilor de construcție.

2.7. Cadrul natural/probleme de mediu

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi protejați. Cota terenului este între 18,03m și 27,94m dNM.

Conform Studiului geotehnic amplasamentul este situat pe lunca de pe partea stângă a fluviului Dunărea, cu un relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate. Din punct de vedere geologic, în zonă se regăsesc depozite de apartin Holocenului superior. Nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de cca. 4.50 m.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicare topografică

În scopul amplasării unor construcții pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, indicarea drumurilor existente care se regăsesc în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

Studiu geotehnic

Conform Studiului geotehnic amplasamentul este situat pe lunca de pe partea stângă a fluviului Dunărea, cu un relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate. Din punct de vedere geologic, în zonă se regăsesc depozite de apartin Holocenului superior. Nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de cca. 4.50 m.

3.2. Dezvoltare urbană – concept

Terenul se află într-o zonă cu caracter industrial, în partea de sud a municipiului Giurgiu, în apropierea falezii Dunării.

Conform PUG Municipiul Giurgiu, terenul se află în zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități” și în zona CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.”

Conform certificatului de urbanism nr. 29 din 25.01.2023, terenul se află în categoria de folosință curți-construcții.

Se dorește realizarea unei ansamblu de clădiri cu funcțiunea de instituție de învățământ – campus politehnic cu regim de înălțime P+1E.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- Necesitatea unei parări atât pentru personal cât și pentru elevi
- Posibilitatea extinderii ulterioare a ansamblului propus pe terenul studiat
- Retrageri de minim 23.00 m fata de limita de Vest a terenului – domeniu public
- Retrageri de minim 73.00 m fata de limita de Sud a terenului – teren privat;
- Retrageri de minim 18.00 m fata de limita de Est a terenului – teren cu proprietar neidentificat;

- Retrageri de minim 27.00 m fata de limita de Nord a terenului - Aleea Chimiei, drumul public, Aleea Chimiei, extins la profilul de 12.00 m propus prin P.U.G. Municipiul Giurgiu.

3.3. Modernizarea circulației

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea a doua accesuri: un acces principal din Aleea Chimiei și un acces secundar dintr-un drum nou propus pentru construire. Se propun de asemenea operațiuni de lărgire a profilului străzilor existente, în acord cu regulamentele de urbanism în vigoare.

Străzile/ accesurile din interiorul parcelei studiate vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Se propun în total 160 de locuri de parcare in incinta terenului studiat:

- 120 locuri de parcare standard
- 8 locuri de parcare persoane cu dizabilitati
- 3 locuri de parcare autocare
- 8 locuri de parcare motociclete
- 20 locuri de parcare biciclete

3.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse au condus la următoarele principii de lucru:

- regim de înălțime redus, P+1E corespunzător funcțiunii alese;
- asigurarea unui număr de locuri de parcare corespunzător - 160;
- rezervarea a 25% din suprafata terenului pentru spații verzi de relaxare;
- folosirea bransamentelor existente in zonă;
- dispunerea clădirilor în acord cu forma terenului și cu posibilitatea unor extinderi ulterioare
- crearea unei circulații rutiere pietonale pe întreaga desfășurare a terenului

CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL INTEGRAT GIURGIU

P.O.T. max = 30%

CUT maxim = 0.6 mp ADC/ mp.

Hmax. cladire +20.00 m

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI. Investiția se va face gradat și etapizat

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcției din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa pe terenul studiat se va face prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe construcție vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate într-un bazin de retenție, de unde se vor folosi pentru udarea spațiilor verzi. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe propria parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform documentațiilor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.

3.6. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul. Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent. Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi, plante decorative.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

3.7. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Realizarea campusului profesional integrat va contribui la dezvoltarea învățământului profesional, atât prin creșterea numărului de domenii, de calificări și de absolvenți, cât și prin

asigurarea unui parcurs educațional pentru elevii înscriși în învățământul dual. De asemenea, se are în vedere crearea premiselor care să permită absolvenților învățământului dual de nivel preuniversitar continuarea studiilor în învățământul universitar.

Consecințele economice și sociale ale investiției propuse se vor manifesta la nivelul municipiului Giurgiu și a zonelor învecinate prin creșterea atractivității zonei, în special pentru tinerii aflați în perioada de formare profesională și pentru companiile în căutare de personal calificat, ducând la creșterea numărului de locuri de muncă și la dezvoltarea economică a întregii zone.

3.8. Costuri de implementare

Conform calculului de deviz pe categorii de investiții (private/publice), investiția revine exclusiv în sarcina beneficiarilor acestui studiu.

4. CONCLUZII

Prezentul studiu urmărește schimbarea caracterului funcțional al parcelei și anume zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități”, respectiv CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier” în zona IS4 – „Subzona construcțiilor pentru învățământ”.

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

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a municipiului Giurgiu, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, îmbunătățind calitatea vieții.

ANEXE

Metodologia utilizată este în conformitate cu :

- OUG 7/2011 modificare completare Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Lege nr. 242 din 23/06/2009 (Lege 242/2009) privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea lor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;

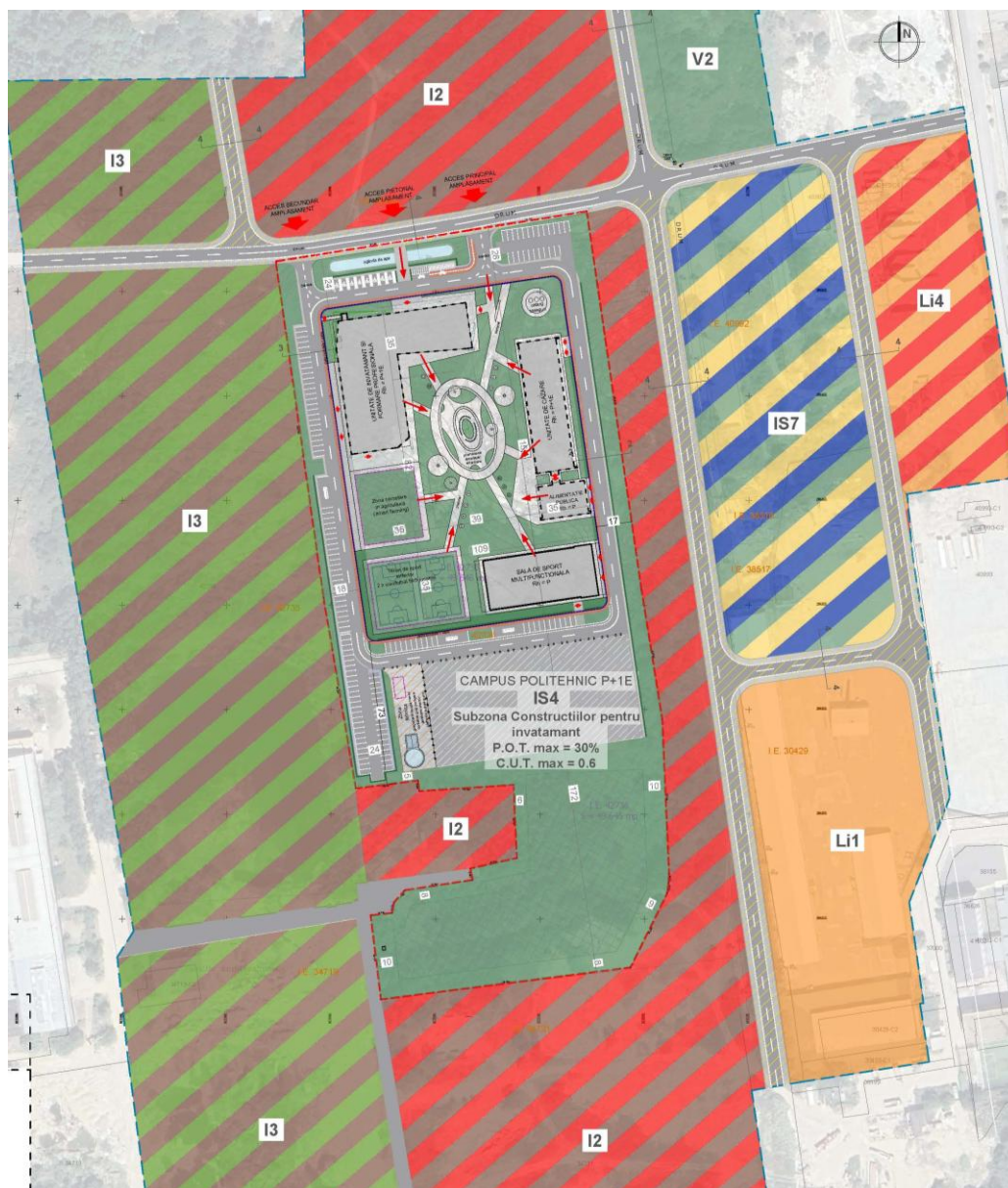
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.



Intocmit,
Arh. Ioana Oncea



Verificat,
Urb. Ana-Maria Huțu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN GIURGIU

JUD. GIURGIU, MUN. GIURGIU, ALEEA CHIMIEI NR. 1, NR. CAD. 42736
Revizia 15.05.2025



FILA DE CAPAT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN GIURGIU

JUD. GIURGIU, MUN. GIURGIU, ALEEA CHIMIEI NR. 1, NR. CAD. 42736

BENEFICIAR: CONSORTIUL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL INTEGRAT
CENTRU DE EXPERTIZĂ ÎN REGIUNEA SUD MUNTENIA
INVESTITOR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU, în calitate de partener în
cadrul „Consortiului Pentru Învățământ Dual Integrat – Centru De
Expertiză În Regiunea Sud Muntenia”
**ORDONATORUL
PRINCIPAL DE
CREDITE:** CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
AMPLASAMENT: Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Aleea Chimiei nr. 1, nr. cad. 42736
**PROIECTANT
GENERAL:** S.C. TECHE CONSTRUCT SOLUTIONS S.R.L.

Revizia 15.05.2025



LISTA DE SEMNATURI

ȘEF PROIECT

Arh. Ioana ONCEA

PROIECTAT

Arh. Ioana ONCEA

DESENAT

Arh. Ioana ONCEA

VERIFICAT

Urb. Ana-Maria HUȚU



Cuprins

1. DISPOZIȚII GENERALE	5
1.1. ROLUL R.L.U.....	5
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
1.3. DOMENIU DE APLICARE	6
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	6
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	7
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	7
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	8
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	9
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	9
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI.....	10
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	13
4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	13
4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	15
4.4. CONCLUZII	15



1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U

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

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru **CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN GIURGIU**, amplasat în **Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Aleea Chimiei nr. 1, nr. cad. 42736**.

În abordarea sistemică a analizei perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse - privind regimul juridic, economic și tehnic, cu reglementările din P.U.G. Municipiul Giurgiu actualizat aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011, aplicându-se normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajării teritoriului și urbanismului.

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

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu actualizat aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z. . Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa **Reglementări urbanistice – U04 și Mobilare urbanistică la sol - U05.**

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;

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

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin plansa U04 Reglementări urbanistice și U05 Mobilare urbanistică la sol, căi de comunicație, restricții tehnice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural– conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele cu roțile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 articolului 10 – 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, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 – R.G.U.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

▪ Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr.3 din R.G.U.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însoțirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoțire de 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

▪ Amplasarea față de drumuri publice

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Se va respecta o retragere minima de **24.00 m fata de limita drumului public, Aleea Chimiei, extins la profilul de 12.00 m propus prin P.U.G. Municipiul Giurgiu.**

▪ ***Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei***

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevazute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

Retragere minima laterala latura de **Est: 17.00 m** (retragere generate limita de edificare a constructiilor).

Retragere minima limita posterioara **Sud: minim 73.00 m** (retrageri generate limita de edificare a constructiilor).

Retragere minima limita laterala latura **Vest: 18.00 m** (retragere generate limita de edificare a constructiilor).

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

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

Conform normativului P118/99, tabel 2.2.2 cladirile cu gradul I de rezistenta la foc se vor amplasa la distante de minim 6m fata de alte cladiri avand gradul I sau II de rezistenta la foc, respectiv de 8m fata de cladiri avand gradul III de rezistenta la foc. Acolo unde aceste conditii nu pot fi respectate, se va realiza o protectie suplimentara cu pereti antifoc.

Toate cladirile au asigurat accesul carosabil al autospecialelor de interventie ale pompierilor pe minim 2 fatade, prin intermediul drumurilor de incinta si sunt asigurate locurile de amplasare ale autospecialelor cu dimensiunile minime de 6x10m.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 si Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzatoare importanței și destinației construcției conform art. 26 – R.G.U.

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

Accesul carosabil se va face din Aleea Chimiei prin 2 intrari/iesiri identificate in partea de Nord a amplasamentului, cu un profil de 7.40m compus din trotuar de 1.20 m pe ambele parti si carosabil cu o banda pe sens de 3.00 m pentru zona de acces secundar si profil de 12m

compus din trotuar 1.00 m, pista de biciclete dublu sens 3.00m si profil carosabil dublu sens de 7.00m. Central va exista un acces stric pietonal.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27 – R.G.U.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 – R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29 – R.G.U.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

▪ Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice, conform art. 31 – R.G.U.

Regim maxim de înălțime **P+1E**

Înălțimea maximă admisă la cornișă **+20.00 m.**

▪ Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei - vezi art. 32 – R.G.U.

Construcțiile vor fi alcătuite preponderent din structură prefabricată / precomprimată de beton armat cu insertii de structura aditionala metalica – protejată la foc, precum și local structuri din beton monolit cu fundații și terasamente conform indicațiilor geotehnice.

Inchiderile exterioare sunt propuse preponderent vitrate de tip cortina, dar si opace de tip fatade ventilate, alcatuite din panouri sandwich / zidarie cu termosistem si imbracate in materiale durabile si estetice precum panouri ceramice si/sau tabla prelucrata.

Toate cele 3 constructii principale sunt propuse cu acoperisul de tip terasa, cu invelitoare din membrana PVC termosudabila, pe straturile de hidroizolatie si termoizolatie aferente.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

▪ Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993, H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Obiectivul prezentului PUZ este Campus politehnic regional pentru invatamant dual. Toate locurile de parcare vor fi amplasate in interiorul obiectivului.

Se regasesc un numar de 160 de locuri de parcare dintre care:

- 120 locuri de parcare standard
- 8 locuri de parcare persoane cu dizabilitati
- 3 locuri de parcare autocare
- 8 locuri de parcare motociclete
- 20 locuri de parcare biciclete

▪ Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art. 34 și Anexa nr. 6 – R.G.U.

Se recomandă ca suprafata spatiului verde sa fie de **min. 25%** din suprafată.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

▪ **Împrejmuiuri**

Pentru realizarea împrejmuirilor se vor respecta de regulă prevederile art. 35 – din R.G.U.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

3. ZONIFICARE FUNCționalĂ

Amplasamentul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de 49 646 mp. Obiectivul presupune crearea unui Campus Politehnic regional în Municipiul Giurgiu.

Realizarea campusului profesional integrat va contribui la dezvoltarea învățământului profesional, atât prin creșterea numărului de domenii, de calificări și de absolvenți, cât și prin asigurarea unui parcurs educațional pentru elevii înscriși în învățământul dual. De asemenea, se are în vedere crearea premiselor care să permită absolvenților învățământului dual de nivel preuniversitar continuarea studiilor în învățământul universitar.

Consecințele economice și sociale ale investiției propuse se vor manifesta la nivelul municipiului Giurgiu și a zonelor învecinate prin creșterea atractivității zonei, în special pentru tinerii aflați în perioada de formare profesională și pentru companiile în căutare de personal calificat, ducând la creșterea numărului de locuri de muncă și la dezvoltarea economică a întregii zone.

Prezentul studiu urmărește schimbarea caracterului funcțional al parcelei și anume zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități”, respectiv CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier” în zona IS4 – „Subzona construcțiilor pentru învățământ”.

Acest obiectiv va fi deservit de alei carosabile, piste de biciclete și alei pietonale, precum și de echipările tehnico-edilitare specifice.

Zona IS4 – Subzona construcțiilor pentru învățământ

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform **P.U.G. Municipiul Giurgiu** actualizat aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011, zona studiată se află în intravilanul municipiului Giurgiu și este încadrat în:

UTR IS4:

IS4 – Subzona construcțiilor pentru învățământ

P.O.T.maxim 25%

C.U.T.maxim 1mp ADC/ mp teren cu excepția unităților de învățământ superior pentru care se admite CUT maxim = 2,2mp ADC/ mp.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

În cazul **grădinițelor** înălțimea maximă este **P+1**;

Pentru **școli primare** regimul de înălțime nu va depăși **P+2**;

Pentru **școli gimnaziale, licee, internate** se recomandă maxim **P+4 niveluri**;

Pentru unități de **învățământ superior** (inclusiv căminele aferente) se poate atinge un regim de înălțime de maxim **P+6 cu H max = 22m**.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este cea a activitatilor economice, institutii publice de si servicii de interes general si servicii, locuire .

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Amplasamentul studiat nu prezintă valoare arhitectural urbanistică si este liber de constructii. Analiza situației existente a relevat că terenul prezintă acumulări necontrolate de deșeuri din construcții care necesită a fi evacuate anterior demarării investiției.

Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

Asigurarea cu spatii verzi

Pe situl studiat nu există nici un element de vegetatie protejat de legile in vigoare.

De asemenea, terenul prezintă o zonă cu vegetație abundentă care va trebui defrișată înainte de începerea lucrărilor de construcție.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Pentru amplasamentul situat in Municipiul Giurgiu riscul poate fi cauzat de cutremurele de pamânt datorita situarii in zona cu intensitate seismica de gradul 7.

Principalele disfuncționalități

Analiza Situației existente a relevat urmatoarele disfuncționalități:

- acumulări necontrolate de deșeuri din construcții;

- o zonă cu vegetație abundentă;

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.1.1. Utilizări admise IS4 – Subzona construcțiilor pentru învățământ

Funcțiune dominantă: institutii pentru învățământ

Funcțiuni complementare: Camere și cantine, parcaje, spații verzi

1.1.2. Utilizări admise cu condiționări:

- puncte comerciale alimentare care nu comercializează băuturi alcoolice sau alimente dăunătoare sănătății copiilor;
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de învățământ (bibliotecă, papetărie, etc.).

1.1.3. Utilizări interzise:

- 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 parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4.2.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform U04 Reglementări urbanistice și U05 Mobilare urbanistică la sol, anexat.

4.2.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform U05 Reglementări urbanistice și mobilare urbanistică la sol, anexat.

Retragerea minimă de **24.00 m** față de drumul public, Aleea Chimiei, extins la profilul de **12.00 m** propus prin P.U.G. Municipiul Giurgiu.

4.2.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform U05 Reglementări urbanistice și mobilare urbanistică la sol, anexat.

Retragere minimă laterală latura de **Est: 17.00 m** (retragere generată limita de edificare a construcțiilor).

Retragere minimă limită posterioară **Sud: minim 73.00 m** (retragere generată limita de edificare a construcțiilor).

Retragere minimă limită laterală latura **Vest: 18.00 m** (retragere generată limita de edificare a construcțiilor).

4.2.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform normativului P118/99, tabel 2.2.2 clădirile cu gradul I de rezistență la foc se vor amplasa la distanțe de minim 6m față de alte clădiri având gradul I sau II de

rezistentă la foc, respectiv de 8m fata de cladiri avand gradul III de rezistentă la foc. Acolo unde aceste conditii nu pot fi respectate, se va realiza o protecție suplimentară cu pereti antifoc.

Toate cladirile au asigurat accesul carosabil al autospecialelor de interventie ale pompierilor pe minim 2 fatade, prin intermediul drumurilor de incinta si sunt asigurate locurile de amplasare ale autospecialelor cu dimensiunile minime de 6x10m.

4.2.5. Circulații și accese

Accesul se va face din Aleea Chimiei prin 2 intrari/iesiri identificate in partea de Nord a amplasamentului, cu un profil de 7.40m compus din trotuar de 1.20 m pe ambele parti si carosabil cu o banda pe sens de 3.00 m.

4.2.6. Staționarea autovehiculelor

Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi). Aceștea se vor organiza / reglementa pe platformele special amenajate ca parte a sistemului de parcaje.

4.2.7. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Regim maxim de înălțime P+1E.

Înălțimea maximă admisă la cornișă +20 m.

4.2.8. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban.

4.2.9. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

4.2.10. Spații libere și spații plantate

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, vor ocupa minim 25%. Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

4.2.11. Împrejuriri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.3.1. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT max admis = 30%

4.3.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT max admis = 0.6

4.4. CONCLUZII

Tinându-se cont de tendințele de dezvoltare a municipiului Giurgiu, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, îmbunătățind calitatea vieții.

Intocmit,
Arh. Ioana Oncea

Verificat,
Urb. Ana-Maria Huțu