



PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Elaborare PUZ - Zona Centrală traseu reprezentativ:
Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel
Mare, Str. Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc,
Str. Portului, Str. Canalului și Str. Parcului**

VOL. I - MEMORIU GENERAL

2014



Descriere generală proiect

Elaborare PUZ - Zona Centrală traseu reprezentativ:

Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare, Str. Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului, Str. Canalului și Str. Parcului

Localizare

MUNICIPIUL GIURGIU

Beneficiar

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proiectant

S.C. URBE PROIECT S.R.L.

CUI: 16645097, J52/301/2004

Str. Preda Buzescu, nr.15, Mun. Giurgiu

Telefon: 0246213936

SEF PROIECT

Conf.Dr.Arh.TIBERIU FLORESCU

PROIECTANTI

Arh. Urb. Bogdan JANTEA

Arh. Urb. Alexandru Băjenaru

Arh. Urb. Alina Velicu

PROIECT NR.

153/2014

Data elaborarii

OCTOMBRIE 2014



Părți scrise: MEMORIU GENERAL - VOL. I
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - VOL. II

Părți desenate:

U0.1	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	Scara grafica
U0.2	ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU	Scara 1:5.000
U.0.3	PLAN DE INCADRARE A ZONEI CONSTRUIE PROTEJATE IN INTRAVILANUL ORASULUI	Scara 1:5.000

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

U1.0	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE: FUNCȚIUNI, STARE FOND CONSTRUIT CIRCULAȚII LA NIVEL DE ZONĂ	Scara 1:1.000
U1.1	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE: STUDIU DE IMAGINE SILUETE BULEVARDE SI STRĂZI PRINCIPALE - Str. Gării I	Scara 1:1.000
U1.2	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE: STUDIU DE IMAGINE: SILUETE BULEVARDE SI STRĂZI PRINCIPALE - Str. Gării II	Scara 1:1.000
U1.3	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE: STUDIU DE IMAGINE: SILUETE BULEVARDE SI STRĂZI PRINCIPALE - Piața Gării si Piața Unirii	Scara 1:1.000
U1.4	PLAN DE ANALIZA A SITUAȚIEI EXISTENTE SI DE EVIDENȚIERE A DISFUNCȚIONALITATILOR	Scara 1:1.000

U2.0	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Scara 1:1.000
U2.1	UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚA	Scara 1:1.000
U3.0	ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1:1.000
U4.0	REGIM JURIDIC	Scara 1:1.000
U5.0	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ- PROPUNERE PIAȚA FARFURIEI	Scara 1:500

CUPRINS

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii - situația existentă
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - Reglementări.
Bilanț teritorial. Indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea documentației: **Elaborare PUZ - Zona Centrală traseu reprezentativ:**
Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel
Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare, Str. Dobrogeanu Gherea,
Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului,
Str. Canalului și Str. Parcului

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

Proiectant general: **S.C. URBE PROIECT S.R.L.**

Ridicare topografică: executată de Ing. Bălan Petre

Data: **OCTOMBRIE 2014**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- **Necesitatea și oportunitatea lucrării - PUZ:**

Zona de studiu abordată prin documentația PUZ se află în zona centrală a Municipiului Giurgiu și cuprinde traseul Piața Gării, Strada Gării (tronsonul cuprins între Piața Gării și Piața Unirii), Piața Unirii, Strada Mircea cel Bătrân, Strada Ștefan cel Mare (inclusiv Piața Sfântul Gheorghe), Strada Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului, Str. Canalului și Str. Parcului – delimitarea zonei de studiu s-a făcut cuprinzând parcelele din imediata vecinătate a străzilor și piețelor. Suprafața propusă pentru studiu este de 25.96 ha., conform actelor cadastrale.

Prezenta documentație urmărește asigurarea unui cadru de dezvoltare controlată a acestui fragment de țesut semnificativ din zona centrală a Municipiului Giurgiu, asigurând prezervarea clădirilor/ansamblurilor protejate și constituirea întregii zone într-o adevărată “carte de vizită” a orașului.

În conformitate cu prevederile RLU PUG Municipiul Giurgiu, zona studiată este cuprinsă în două unități teritoriale de referință majore: UTR **C2** – zona istorică a orașului, cu tramă și parcelar de sec. XX, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală, cuprinzând comerț, servicii și echipamente publice în zona preponderent de locuințe; UTR **C1B** – subzona centrului orașului, situată în perimetrul istoric, incluzând diverse dotări cu rază de servire municipală precum și locuințe cu regim mare și mediu de înălțime, subzonă constituită în anii '60- '70 ca o intruziune în vechea structură a orașului.

Față de aceste două unități teritoriale de referință majore, există o serie de UTR subordonate precum: **IS 0** – Subzona mixtă (echipamente publice/comerț și servicii/învățământ/cultura/sănătate, **IS 1A** - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar, situată în zona istorică a orașului, trama și parcelar de sec.XIX. , **IS 2A1** - Subzona de comerț, servicii și locuire, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70, **IS 2A2**-Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului, **IS 2A3** - Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+4 niveluri, situată în afara perimetrului istoric, **IS 3** – Subzona de cult, **IS 5A** – Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70; **IS 5B** - Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului situată în zona istorică a orașului, trama și parcelar de sec.XIX., **LI1** – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, **LI 2** - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5- - P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, **LM 1** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în zone protejate; **LM 1A** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, situate de-a lungul străzii comerciale tradiționale (Str.Gării); **LM 2** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în zone construite; **LM 4** - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, **V2** - spații verzi tip parcuri și scuaruri.

Limitele zonei de studiu s-au stabilit în funcție de caracteristicile arealului studiat, de cadrul natural și rețeaua stradală existentă.

Creșterea gradului de interes pentru zona centrală prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populație- amplificarea potențialului funcțional și diversificării gamei de servicii specifice zonei centrale.

Tabelul prezintă într-o formă sintetică principalele reglementări specifice UTR cuprinse în zona de studiu:

ZONE EXISTENTE (PROPUSE CONF. R.L.U. P.U.G.)	SUBZONE EXISTENTE (PROPUSE CONF. R.L.U. P.U.G.)	SUBZONE PROPUSE PRIN P.U.Z.	POT	CUT	H MAXIM
C1B	IS2A	IS2A1	40%	2	P+4
		IS2A2	40%	1	P+1
	IS5	IS5A	40%	2	P+4
	V2	V2	15%	0.2	P
	LI1	LI1	30%	1.5	P+4
	LI2	LI2	30%	2.8	P+M+10
C2	IS1, IS2A, IS4, IS5, IS6	IS0	40%	1.2	P+2
	IS1	IS1A	40%	1	P+1+M
	IS2A	IS2A2	40%	1	P+1
	IS3	IS3	CONF. CERINTELOR FIECARUI CULT, FARA A ADEPASI PROCENTUL DE OCUPARE MAXIM AL ZONEI IN CARE SE INSEREAZA		
	IS5	IS5B	40%	1	P+1+M
	LM1	LM1	40%	1	P+1
		LM1A	70%	1.8	P+1
	LI1	LI1	30%	1.5	P+4
V2	V2	15%	0.2	P	
ZONE IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL	IS2A	IS2A3	50%	2	P+4
	LM4	LM4	40%	1.2	P+2
	LM2	LM2	35%	1	P+1

Tabel 1 Ilustrarea modului de nuanțare a UTR-urilor din PUG Municipiul Giurgiu, în raport cu situarea în zona centrală (în zona de parcelar de sec. XIX sau în zona restructurată în anii '60-'70) sau în afara acesteia.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

• **Lista studiilor:**

- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism Giurgiu ;
- Studiul istoric destina zonei centrale a Municipiului Giurgiu.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- H.G. nr. 855 / 2001 privind modificarea H.G. 525 / 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările ulterioare; Legea nr. 453 / 2001 privind modificarea și completarea Legii nr.50 /1991;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 213 / 1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, (mod.prin Legea nr.159/1999) cu modificările ulterioare
- Legea nr. 82 / 1998 – pentru aprobarea O.G. nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;p. 10
- Ordin al ministrului transporturilor nr. 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Legea nr. 107 / 1996 – a apelor;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- ORDONANȚA nr.58 din 21 august 1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România (M.Of. nr. 309/26 aug. 1998)
- HGR 930/11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea ÎI – Apă
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea III – Zone protejate
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea IV – Rețeaua de localități
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea V – Zone de risc
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VIII – a – Zone turistice
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal- Reglementare tehnică, indicativ GM-010-2000
- Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul-Pr. 222/2001/ INCD.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat cuprinde traseul Piața Gării – Strada Gării – Piața Unirii – Strada Ștefan Cel Mare – Piața Sfântul Gheorghe – Strada Mircea Cel Bătrîn – Str. Dobrogeanu Gherea – Strada General Berthelot – Str. George Coșbuc – Str. Parcului – Str. Portului.

Zona este funcțional mixtă, formată din clădiri de locuit și altele de funcțiuni complementare locuirii - firme de comerț / servicii.

Disponera clădirilor pe parcelă se face în general la aliniament, excepție făcând instituțiile publice, clădirile de cult ori reședințele mai ample.

Str. Gării este construită în regim închis și ocupă frontul la stradă în totalitate. Toate aceste aspecte fac oportune conservarea cadrului urbanistic și restaurarea valorilor arhitecturale, monumente și ansambluri istorice, cât și reglementarea activităților și construcțiilor în vederea protecției perspectivelor viitoare și a relației dintre construcțiile istorice și cele contemporane o investiție ce presupune o densitate mai mare de utilizare a terenului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei în localitate**

Terenul care a generat P.U.Z. -ul se afla în zona centrală a Municipiului Giurgiu iar delimitarea zonei de studiu s-a făcut cuprinzând parcelele imediat învecinate străzilor și piețelor de pe traseul Piața Gării – Strada Gării – Piața Unirii – Strada Ștefan Cel Mare – Piața Sfântul Gheorghe – Strada Mircea Cel Bătrân – Str. Dobrogeanu Gherea – Strada General Berthelot – Str. George Coșbuc – Str. Parcului – Str. Portului.

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona beneficiaza de o bună accesibilitate auto și pietonală, atât în relație cu șoseaua București cât și cu inelul determinat de Bd-ul I.C. Brătianu și C.F.R. Dintre cele trei străzi principale ce structureaza întreaga zonă, Str. Gării este singura arteră pietonală ocazional carosabilă.

În ceea ce privește nivelul de dotare cu utilități a zonei, ea corespunde standardelor urbane, existând rețele electrice, gaze, canalizare, alimentare cu apă, etc.

La nivelul zonei, se remarcă o puternică concentrare a funcțiunii de locuire completată de o mare diversitate de funcțiuni de comerț, servicii, instituții publice etc. ce îi asigură un grad ridicat de mixitate.

Obiectul principal care a stat la baza inițiativei acestui P.U.Z este păstrarea profilului funcțional major al zonei, conform reglementărilor PUG Municipiul Giurgiu, introducând anumite nuanțări.

Se dorește reglementarea dezvoltării zonei aferente traseului străzilor și piețelor situate în zona centrală a orașului, prin reglementarea tipurilor de utilizări ale terenului, a funcționalității și conformării circulațiilor auto și pietonale și a cadrului construit-amenajat prin prevederea unor măsuri de conservare și protecție a clădirilor ansamblurilor protejate din zona centrală precum și a regulilor de construire și tipurilor de intervenții permise asupra parcelarului, cadrului construit, spațiului public precum și necesitatea formulării unor reguli privind fațadele și materialele de finisaj ce pot fi folosite în cazul fațadelor orientate către spațiul public și stabilirii unor reguli de amplasare a mobilierului urban și a altor elemente cu impact vizual asupra zonei.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Poziția geografică și relieful

Terenul studiat se află pe teritoriul orașului Giurgiu, reprezentând unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al acțiunii Dunării (în holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe).

Municipiul are o suprafață de 4695 ha din care 2158 ha, reprezentând 45,9%, este teren agricol.

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23 °C, iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și 5,4° C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm², determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

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

2.4. CIRCULAȚIA

- **Relații în teritoriu:**

În prezent, accesul principal în zona supusă studiului se face la nivel suprateritorial prin drumul european E70.

În partea de sud a terenului acesta se învecinează cu Parcul Alei. Pe zona studiată există o artera cu acces carosabil restricționat, cu lățimea de 10m, pentru care se dorește conservarea/protecția clădirilor/ansamblurilor protejate din zona centrală .

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul studiat în prezent sunt amplasate imobile de locuințe, institutii publice și cladiri cu servicii de interes general.

BILANT TERITORIAL		
ZONE FUNTIONALE	EXISTENT	
	SUPRAFATA (CCA. HA)	PROCENT % DIN SUPRAFATA TOTALA
ZONA LOCUINTE	9.63	33.6%
ZONA INSTITUTII PUBLICE	1.60	5.6%
ZONA COMERT SI SERVICII	3.91	13.6%
EDUCATIE/INVATAMANT	1.62	5.7%
CIRCULATII CAROSABILA	4.44	15.5%
CIRCULATII PIETONALE	4.51	15.7%
CIRCULATIE FERROVIARA	0.38	1.3%
CIRCULATII PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE	0.29	1.0%
ZONE VERZI AMENAJATE	2.26	7.9%
ZONA MIXTA COMERT/SERVICII/SPATII VERZI AMENAJATE		
SUPRAFATA TOTALA	28.64	100.0%

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

În momentul de față zona este racordată la rețelele edilitare:

- alimentare cu apă potabilă din rețeaua existentă în zonă, pe Strada Gării (tronsonul cuprins între Piața Gării și Piața Unirii), Piața Unirii, Strada Mircea cel Bătrân, Strada Ștefan cel Mare (inclusiv Piața Sfântul Gheorghe);
- apele uzate menajere vor fi evacuate la rețeaua de canalizare existentă în zonă, pe Strada Gării (tronsonul cuprins între Piața Gării și Piața Unirii), Piața Unirii, Strada Mircea cel Bătrân, Strada Ștefan cel Mare (inclusiv Piața Sfântul Gheorghe);
- alimentare cu energie electrică din rețeaua existentă în zonă, din rețeaua existentă în zonă, LES 20 Kv.
- alimentare cu gaze naturale din conducta Dm 40, 63, 91, 110 mm, racordată la rețeaua existentă în zonă, pe Str. Gării, Str. Mircea cel Batran, str. General Berthelot, str. Nicolae Balcescu;
- termoficare din conducte existente montate ingropat , racordată la rețeaua existentă în zonă, pe Str. Stefan cel Mare, Str. Maresal Foch, Str. General Berthelot. Piata Unirii, Piata Sf. Gării și Piata Gării.
- telefonie la rețeaua existentă în zonă, pe Str. Gării, Str. Mircea cel Batran, Str, Libertatii, Str. Portului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM 214/RT/1999 și MLPAT 16/NN/1999 și ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt de tipul:

- Relația cadrul natural – cadrul construit
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice.
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării utilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.
- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz.

În prezent sunt întocmite Planul de Amenajare a Teritoriului Național, Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu. Aceste documentații, pentru zona studiată, nu evidențiază probleme privind mediul.

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

În privința asigurării necesarului de minim 30% spații verzi, deși în zona de studiu ponderea spațiilor verzi publice este de doar 8%, prin particularitatea delimitării arealului PUZ nu a fost inclus Parcul Alei tangent zonei de studiu, prin încluderea căruia necesarul de spații verzi ar fi asigurat.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Au fost luate în considerare opțiunile și cerințele autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la zona studiată:

- s-a avut în vedere ridicarea standardului urban al zonei și reducerea poluării vizuale;
- s-a avut în vedere restaurarea valorilor arhitecturale, monumente și ansambluri istorice, cat și reglementarea activităților și construcțiilor în vederea protecției perspectivelor viitoare și a relației dintre construcțiile istorice și cele contemporane.
- s-a avut în vedere identificarea unor subzone care necesită amenajări speciale ce vor fi detaliate prin proiecte viitoare
- s-au realizat reguli de amplasare a mijloacelor de publicitate, în vederea asigurării condițiilor pentru un cadru construit coerent, armonios, pentru prezervarea calitații peisajului și a cerințelor privind asigurarea calitații în construcții.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că intenția beneficiarului este oportună. Se urmărește reglementarea tipurilor de utilizări ale terenului, a funcționalității și conformării circulațiilor auto și pietonale și a cadrului construit/amenajat, prin prevederea unor măsuri de conservare/protecție a clădirilor/ansamblurilor protejate din zona centrală, precum și a regulilor de construire și a tipurilor de intervenții permise asupra parcelarului, cadrului construit, spațiului public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Prin studiile de fundamentare realizate anterior se constată că nu sunt elemente nefavorizante soluției adoptate.

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI/ AVANTAJE	PRIORITATI
CADRU NATURAL	LIPSA UNUI ELEMENT DE CADRU NATURAL.	REALIZAREA UNEI ZONE VERZI AMENAJATE CU INSERTII DE COMERT SI SERVICII

CIRCULATIE SI ACCESE	ACCESIBILITATE SCAZUTA DATORATA LIPSEI MIJLOACELOR DE TRANSPORT.	REGLEMENTAREA CIRCULATIEI DIN PIATA GARII ASIGURAND ASTFEL ACCESIBILITATEA/ FUNCTIONAREA ZONEI
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	TEREN CE NECESITA P.U.Z. PENTRU PASTRAREA PROFILULUI FUNCTIONAL MAJOR AL ZONEI SI RIDICAREA CALITATII IMAGINII.	STABILIREA UNOR ZONE FUNCTIONALE IN CONCORDANTĂ CU CONFIGURATIA EXISTENTA A ZONEI SI CU TEMA STABILITA DE BENEFICIAR.
ECONOMIC	JUSTIFICAREA INVESTITIILOR IN INFRASTRUCTURA SI REțele EDILITARE.	CONSTRUIREA UNOR ZONE MIXTE DE SERVICII-COMERT-SPATII VERZI
RETELE EDILITARE	PREZENTA REțeleLOR EDILITARE PE STRAZILE ADIAGENTE ZONEI DE STUDIU.	MODERNIZAREA REțeleLOR EDILITARE EXISTENTE PE STRAZILE ADIAGENTE SI PRELUNGIREA LOR IN INTERIORUL LOTULUI.
PROTECTIA MEDIULUI	NU EXISTA UN IMPACT SEMNIFICATIV ASUPRA MEDIULUI	AMENAJAREA SCUARULUI APARTINAND FOSTEI „PIETE A FARFURIEI” CAT SI A SPATIULUI VERDE ADIAGENT STR. MIRCEA GEL BATRAN.

1.1 PREVEDERI ALE P.U.G.

Actualmente zona studiată este cuprinsă în două unități teritoriale de referință majore: UTR C2 – zona istorică a orașului, cu tramă și parcelar de sec. XX, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală, cuprinzând comerț, servicii și echipamente publice în zona preponderent de locuințe; UTR C1B – subzona centrului orașului, situată în perimetrul istoric, incluzând diverse dotări cu rază de servire municipală precum și locuințe cu regim mare și mediu de înălțime, subzonă constituită în anii '60- '70 ca o intruziune în vechea structură a orașului.

Față de aceste două unități teritoriale de referință majore, există o serie de UTR subordonate precum: **IS1** – subzona de echipamente publice din domeniul administrativ și financiar-bancar; **IS2A** - subzona de comerț și servicii; **IS3** – subzona de cult; **IS5** – subzona construcțiilor pentru cultură; **V2** – zona spațiilor verzi de tip parcuri și scuaruri; **LI1** – subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale; **LI2** – subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, în ansambluri preponderent rezidențiale; **LM1** – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate; **LM2** - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1 niveluri, în zone construite; **LM4** – subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor.

Beneficiarul dorește o reglementare mai nuanțată, urmărind asigurarea unui caracter unitar la nivelul traseului urban reprezentativ prin adaugarea unor noi U.T.R.-uri:

- **IS 0** – Subzona mixtă (echipamente publice/comerț și servicii/învațământ/cultură/sănătate);
- **IS 1A** - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar, situata în zona istorică a orașului, trama și parcelar de sec.XIX.;
- **IS 2A1** -Subzona de comerț, servicii și locuire, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;
- **IS 2A2**- Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului;
- **IS 2A3**- Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+4 niveluri, situată în afara perimetrului istoric;
- **IS 5A** – Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;
- **IS 5B** – Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului situată în zona istorică a orașului, trama si parcelar de sec.XIX.
- **LM 1A** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, situate de-a lungul străzii comerciale tradiționale (Str.Gării);

1.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată va cuprinde următoarele funcțiuni:

L	ZONA LOCUINȚELOR
----------	-------------------------

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone): zone de locuinte înalte LI1 și LI2 și zone de locuinte joase LM1, LM1A, LM 2 și LM 4.

LI	SUBZONA LOCUINȚELOR INALTE
-----------	-----------------------------------

LI1 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 30%
- C.U.T. maxim 1.5 mp ADC /mp teren
- Hmax.=P+3-4 (16,00 m)

LI2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 30%
- C.U.T. maxim 2.8 mp ADC /mp teren
- H max.=P+5-10 (33,00 m)

LM **SUBZONA LOCUINTELOR JOASE**

LM 1 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI ÎN ZONE PROTEJATE

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1mp ADC /mp teren
- H max.= P+1 (7,00 m);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

LM 1A - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI ÎN ZONE PROTEJATE

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 70%
- C.U.T. maxim 1.8 mp ADC /mp teren
- H max.= P+1 (7,00 m);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

LM 2 - SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE;

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 1mp ADC /mp teren
- H max.= P+1 (7,00 m);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.



**LM 4 - SUBZONA MIXTĂ DESTINATĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI
PRECUM ȘI SERVICIILOR.**

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1.2 mp ADC /mp teren
- Hmax.= P+2 (10-11,00 m);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

IS	ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
-----------	--

Instituțiile și serviciile publice de interes general sunt amplasate preponderent în subzonele C1B și C2 conf. P.U.G. Municipiul Giurgiu.

IS 0	<u>SUBZONA MIXTA (ECHIPAMENTE PUBLICE/COMERT ȘI SERVICII / ÎNVĂȚĂMÂNT / CULTURA /SANATATE)</u>
-------------	---

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1.2 mp ADC /mp teren
- H max.= P+2 (10-11,00 m);

IS 1	<u>SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR</u>
-------------	---

**IS 1A - SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI
FINANCIAR-BANCAR, SITUATA ÎN ZONA ISTORICA A ORASULUI, TRAMA ȘI
PARCELAR DE SEC.XIX.**

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1.0 mp ADC /mp teren
- H max.= P+1+M (10-11,00 m);

IS 2A **SUBZONA DE COMERT ȘI SERVICII**

Din **IS 2A** deriva **IS2A1, IS2A2 ȘI IS2A3**, acestea fiind reglementate astfel:

IS 2A1 - SUBZONA DE COMERT, SERVICII ȘI LOCUIRE, CU MAXIM P+4 NIVELURI, SITUATĂ ÎN ZONA ISTORICĂ A ORASULUI, FORMATĂ ÎN URMA INTERVENȚIEI BRUTALE EFECTUATE ÎN ANII 60-70;

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 70%
- C.U.T. maxim 3,5 mp ADC /mp teren
- H max.= P+4 (20,00 m);

IS 2A2 - SUBZONA DE COMERT ȘI SERVICII, CU MAXIM P+1 NIVELURI, SITUATĂ ÎN ZONA ISTORICĂ A ORAȘULUI.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1.0 mp ADC /mp teren
- H max.= P+1 (7,00 m);

IS 2A3 - SUBZONA DE COMERT ȘI SERVICII, CU MAXIM P+4 NIVELURI, SITUATĂ ÎN AFARA PERIMETRULUI ISTORIC.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 50%
- C.U.T. maxim 2.0 mp ADC /mp teren
- H max.= P+4 (7,00 m);

IS 3 **SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se insereaza;
- C.U.T. maxim: conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se insereaza;
- H max.: înălțimea lacașurilor de cult nu se normeaza dar, pentru lacașurile noi, aceasta se stabileste prin PUD, ținând seama de relația cu vecinatatea;

IS 5 SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ

Din **IS 5** deriva **IS5A** și **IS5B**, acestea fiind reglementate astfel:

IS 5A - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ, CU MAXIM P+4 NIVELURI, SITUATĂ ÎN ZONA ISTORICĂ A ORASULUI, FORMATĂ ÎN URMA INTERVENȚIEI BRUTALE EFECTUATE ÎN ANII 60-70;

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 2.0 mp ADC /mp teren
- H max.= P+4 (20,00 m);

IS 5B - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ, CU MAXIM P+1 NIVELURI, SITUATĂ ÎN ZONA ISTORICĂ A ORASULUI SITUATĂ ÎN ZONA ISTORICĂ A ORASULUI, TRAMĂ ȘI PARCELAR DE SEC.XIX.

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 40%
- C.U.T. maxim 1.0 mp ADC /mp teren
- H max.= P+1+M (10,00 m);

V ZONA SPAȚIILOR VERZI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

V2 SPAȚII VERZI TIP PARCURI ȘI SCUARURI

Indici urbanistici:

- P.O.T. maxim 15%
- C.U.T. maxim 0.20
- H max.= P+1 (7m.).

Bilanțul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA (cca. HA)	PROCENT % DIN SUPRAFATA TOTALA	SUPRAFATA (cca. HA)	PROCENT % DIN SUPRAFATA TOTALA
ZONA LOGUINTE	9.63	33.6%	9.63	33.6%
ZONA INSTITUTII PUBLICE	1.60	5.6%	1.58	5.5%
ZONA COMERT SI SERVICII	3.91	13.6%	4.16	14.5%
EDUCATIE/INVATAMANT	1.62	5.7%	1.62	5.7%
CIRCULATII CAROSABILA	4.44	15.5%	4.14	14.4%
CIRCULATII PIETONALE	4.51	15.7%	4.47	15.6%
CIRCULATIE FERROVIARA	0.38	1.3%	0.38	1.3%
CIRCULATII PIETONALE OCAZIONAL CAROSABILE	0.29	1.0%	0.38	1.3%
ZONE VERZI AMENAJATE	2.26	7.9%	2.18	7.6%
ZONA MIXTA COMERT/SERVICII/SPATII VERZI AMENAJATE			0.10	0.4%
SUPRAFATA TOTALA	28.64	100.0%	28.64	100.0%

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

- investițiile propuse pe parcelele studiate au un impact peisagistic pozitiv și pot contribui la animația zonei;
- condițiile de clima nu ridică probleme pentru realizarea obiectivului propus;
- prin această investiție nu se produce nici un fel de poluare asupra factorilor de mediu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru realizarea obiectivului se propune reglementarea circulațiilor asigurând accesibilitatea / funcționalitatea zonei. Se propune reorganizarea circulației auto din Piața Garii, unde se dorește un sistem carosabil cu flux continuu cât și amenajarea unor parcaje în conformitate cu legislația în vigoare.

3.4.1 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Nivelul de dotare cu utilități a zonei corespunde standardelor urbane, existând rețele electrice, gaze, canalizare, alimentare cu apă, etc.

Beneficiarul își va asuma responsabilitatea soluționării pe cheltuielă proprie a asigurării utilităților pentru proiectul propus, în incinta zonei aflată în proprietate, avându-se în vedere racordarea la rețelele publice.

3.5. PROTECȚIA MEDIULUI

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

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

Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.

- Eliminarea riscurilor naturale:

În zonă nu există potențial de riscuri naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Epurarea și preepurarea apelor uzate va fi asigurată către echipamentele municipale. Apele uzate vor ajunge la aceste echipamente prin sistemul de canalizare.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate conform normelor europene și transportate spre depozitele omologate în zonă.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi sunt spații verzi de agrement. Spațiile verzi de agrement sunt componente ale zonelor funcționale, al căror procent minim obligatoriu diferă în funcție de fiecare U.T.R.

Prin regulamentul local de urbanism se va asigura o suprafață de cel puțin 30% în zona terenului care a generat P.U.Z.-ul.

Se vor amenaja spații verzi cu acces nelimitat în interiorul terenului și proiectarea unei perdele verzi de protecție pe partea termocentralei.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50m. în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

-proiectele viitoare, conform cu direcțiile de dezvoltare din PUZ, vor urmări modernizarea infrastructurii (cai de comunicatii, retele de apa și canalizare), atât prin accesarea unor programe cu fonduri europene, cât și prin realizarea unor parteneriate public-privat.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenului care a generat PUZ-ul**

Zona ce face obiectul documentației PUZ se află parțial în patrimoniul municipiului Giurgiu, parțial în proprietatea unor persoane fizice sau juridice sau în domeniul public de interes județean.

- **Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători, în vederea realizării noilor obiective de utilitate publică:**

Luând în considerare solicitările exprimate de Primăria Giurgiu în calitate de beneficiar al documentației s-a dorit stabilirea terenurilor propuse spre concesiune, în raport cu soluțiile de amenajare propuse prin PUZ, precum amenajarea scuarului aparținând fostei „Piețe a Farfuriei”, situat în spatele frontului de blocuri de la Piața Unirii, amenajarea unor zone comerciale adiacente pietonalului Mircea cel Batran cat și pe zona parcării aflate pe locul fostei biblioteci.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- ***Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.***

Plecând de la situația actuală a zonei, caracterizată de discontinuități funcționale și configurativ-spațiale, prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal propune:

- a. Păstrarea profilului funcțional major al zonei, conform reglementărilor PUG Municipiul Giurgiu, introducând anumite nuanțări;
- b. Ridicarea calității imaginii printr-o dispoziție configurativ-spațială și de plastică arhitecturală adecvate, cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General aprobat și operațional în zona de studiu.

- ***Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare***

Principalele categorii de intervenții sunt modernizarea echipării edilitare, a străzilor și construcția clădirilor.

Se considera oportuna introducerea pe acest teren a următoarelor UTR-uri:

- **IS 0** – Subzona mixta (echipamente publice/comerț și servicii/învățământ/cultură/sanatate);
- **IS 1A** - Subzona de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar, situată în zona istorică a orasului, trama și parcelar de sec.XIX.;
- **IS 2A1** - Subzona de comerț, servicii și locuire, cu maxim P+4 niveluri, situată în

zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;

- **IS 2A2-** Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului;
- **IS 2A3-** Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+4 niveluri, situată în afara perimetrului istoric;
- **IS 5A** – Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;
- **IS 5B** – Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului situată în zona istorică a orașului, trama și parcelar de sec.XIX.
- **LM 1A** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, situate de-a lungul străzii comerciale tradiționale (Str.Gării);

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat) :

- realizarea documentației de investiție pentru obiectivele propuse, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zona construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Scenariul de dezvoltare propus la nivel de localitate urmărește reglementarea tipurilor de utilizări ale terenului, a funcționalității și conformării circulațiilor auto și pietonale și a cadrului construit/amenajat, prin prevederea unor măsuri de conservare/protecție a clădirilor/ansamblurilor protejate din zona centrală, precum și a regulilor de construire și a tipurilor de intervenții permise asupra parcelarului, cadrului construit, spațiului public.

Acest scenariu presupune realizarea unor parteneriate și asocieri între autoritățile locale și viitorii investitori pentru o funcționare coerentă și integrată.

- ***Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate***

Nu există posibilitatea unei intervenții generale la nivelul întregii zone, însă este posibilă o dezvoltare urbanistică treptată și punctuală, la nivel de proprietăți individuale, care să urmărească însă o strategie generală bine fundamentată, prin care să se încerce valorificarea potențialului de dezvoltare al zonei urmărind realizarea unei treceri graduale de la specificul rezidențial spre funcțiunile comerciale și de servicii.

Întocmit,
Prof. Dr. Arh. Tiberiu Florescu

S.C. URBE PROIECT S.R.L
Nr. Ordine Registru Comertului J52/301/2004
Cod Unic de Inregistrare 16645097
Sediul: Str. Preda Buzescu, nr.15
Nr. Tel.: 0246213936



VOL. II – REGULAMENT DE URBANISM

2014

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ - Zona Centrală traseu reprezentativ:

**Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare,
Str. Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului,
Str. Canalului și Str. Parcului**

BENEFICIAR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECTANT GENERAL

S.C. URBE PROIECT S.R.L.



Descriere generala proiect

**Elaborare PUZ - Zona Centrală traseu reprezentativ:
Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare,
Str. Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Str. George Coșbuc, Str. Portului,
Str. Canalului și Str. Parcului**

Localizare

MUNICIPIUL GIURGIU

Beneficiar

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proiectant

S.C. URBE PROIECT S.R.L.

CUI: 16645097, J52/301/2004

Str. Preda Buzescu, nr.15, Mun. Giurgiu

Telefon: 0246213936

SEF PROIECT

Conf.Dr.Arh.TIBERIU FLORESCU

PROIECTANTI

Arh. Urb. Bogdan JANTEA

Arh. Urb. Alexandru Băjenaru

Arh. Urb. Alina Velicu

PROIECT NR.

153/2014

Data elaborarii

OCTOMBRIE 2014

CUPRINS

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE	4
DOMENIUL DE APLICARE.....	4
CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM.....	4
DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	4
DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.....	7
TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONEI SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	8
IS - ZONE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	8
GENERALITATI, CARACTERUL ZONEI	8
IS 0 - SUBZONA MIXTA (ECHIPAMENTE PUBLICE/COMERT SI SERVICII / INVATAMANT / CULTURA /SANATATE).....	8
IS 1A - Subzona de echipamente publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar, situata in zona istorica a orasului, trama si parcelar de sec.XIX.	8
IS 2A1 - Subzona de comert, servicii si locuire, cu maxim P+4 niveluri,situata in zona istorica a orasului, formata in urma interventiei brutale efectuate in anii 60-70;.....	8
IS 2A2 - Subzona de comert si servicii, cu maxim P+1 niveluri,situata in zona istorica a orasului;	8
IS 2A3 - Subzona de comert si servicii, cu maxim P+4 niveluri,situata in afara perimetrului istoric... 8	8
SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA	9
SECTIUNEAII: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR	12
SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	18
L - ZONA LOCUINTELOR	19
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	19
LI - SUBZONA LOCUINTELOR INALTE	20
SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	21
SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI	22
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	22
SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	26
LM - SUBZONA LOCUINTELOR JOASE	27
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	27
SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	27
SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI	29
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	29
SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....	37
V - ZONA SPATIILOR VERZI	38
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	38
V2 - SPATII VERZI TIP PARCURI SI SCUARURI.....	38
SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	38
SECTIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI	39
CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	39
SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	40

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Art. 1. Regulamentul de Urbanism aferent "PLAN URBANISTIC ZONAL – traseu reprezentativ Piața Gării – Strada Gării – Piața Unirii – Strada Ștefan cel Mare – Piața Sfântul Gheorghe – Strada Mircea cel Bătrân" din Municipiul Giurgiu se aplica teritoriului delimitat cu linie roșie întrerupta în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

ART.2

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

ART.3

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale și de detaliu aprobate conform LEGII 50/1991 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

ART.4

În situația în care se va elabora în PUZ Zone Construite Protejate pentru zonele/unitățile teritoriale de referință protejate, toate construcțiile vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "ZONE CONSTRUITE PROTEJATE".

DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia și nuanțează tipurile de UTR-uri reglementate prin PUG Municipiul Giurgiu aprobat prin HCL ale cărui criterii ce raportează definirea unei anumite unități teritoriale de referință **la trei parametri** :

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă;

de a căror schimbare depinde modificarea prevederilor regulamentului și încadrarea terenului în altă categorie de UTR, **la care se adaugă încă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului, în raport cu situare în zona istorică a orașului cu tramă și parcelar de sec. XIX (C2), în subzona centrului orașului situată în perimetrul istoric supusă restructurărilor din anii 60-70 (C1B), sau în afara perimetrului istoric.**

Obiectul principal care a stat la baza inițiativei acestui P.U.Z este pastrarea profilului funcțional major al zonei, conform reglementarilor P.U.G. Municipiul Giurgiu, introducând anumite nuanțări. Astfel față de R.L.U. P.U.G. se propun reglementări unice precum IS 2A1 - format din C1B + IS 2A si IS 2A2 - format din C2 + IS 2A.

Tabelul de mai jos ilustrează aceste situații de nuanțare a tipurilor de UTR.

ZONE EXISTENTE (PROPUSE CONF. R.L.U. P.U.G.)	SUBZONE EXISTENTE (PROPUSE CONF. R.L.U. P.U.G.)	SUBZONE PROPUSE PRIN P.U.Z.	POT	GUT	H MAXIM
C1B	IS2A	IS2A1	40%	2	P+4
		IS2A2	40%	1	P+1
	IS5	IS5A	40%	2	P+4
	V2	V2	15%	0.2	P
	LI1	LI1	30%	1.5	P+4
	LI2	LI2	30%	2.8	P+M+10
C2	IS1, IS2A, IS4, IS5, IS6	IS0	40%	1.2	P+2
	IS1	IS1A	40%	1	P+1+M
	IS2A	IS2A2	40%	1	P+1
	IS3	IS3	CONF. CERINTELOR FIECARUI CULT, FARA A ADEPASI PROCENTUL DE OCUPARE MAXIM AL ZONEI IN CARE SE INSEREAZA		
	IS5	IS5B	40%	1	P+1+M
	LM1	LM1	40%	1	P+1
		LM1A	70%	1.8	P+1
	LI1	LI1	30%	1.5	P+4
V2	V2	15%	0.2	P	
ZONE IN AFARA PERIMETRULUI CENTRAL	IS2A	IS2A3	50%	2	P+4
	LM4	LM4	40%	1.2	P+2
	LM2	LM2	35%	1	P+1

Tabel 1 Ilustrarea modului de nuanțare a UTR-urilor din PUG Municipiul Giurgiu, în raport cu situarea în zona centrală (în zona de parcelar de sec. XIX sau în zona restructurată în anii '60-'70) sau în afara acesteia.

IS - ZONE DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL :

- IS 0 - SUBZONĂ MIXTĂ (ECHIPAMENTE PUBLICE/COMERȚ ȘI SERVICII / ÎNVĂȚĂMÂNT / CULTURĂ /SĂNĂTATE)
- IS 1 - SUBZONĂ DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV SI FINANCIAR-BANCAR

- **IS 1A** -Subzonă de echipamente publice, în domeniul administrativ și financiar-bancar, situată în zona istorică a orașului, tramă și parcelar de sec.XIX.
- **IS2A - SUBZONA DE COMERȚ ȘI SERVICII**
- Din **IS 2A** derivă **IS2A1, IS2A2 SI IS2A3**, acestea fiind reglementate astfel:
 - **IS 2A1**-Subzonă de comerț și servicii, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;
 - **IS 2A2**-Subzonă de comerț și servicii, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului.
 - **IS 2A3**-Subzonă de comerț și servicii, cu maxim P+4 niveluri, situată în afara perimetrului istoric.
- **IS3 - SUBZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE**
- **IS5 - SUBZONA CONSTRUCTIILOR PENTRU CULTURA**
Din **IS 5** derivă **IS5A** si **IS5B**, acestea fiind reglementate astfel:
 - **IS 5A** -Subzona constructiilor pentru cultura, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorica a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;
 - **IS 5B** -Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorica a orașului, trama și parcelar de sec.XIX.

L - ZONA LOCUINȚELOR

- **LI - SUBZONA LOCUINȚELOR ÎNALTE**
 - **LI 1**-Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;
 - **LI 2**-Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;
- **LM - SUBZONA LOCUINȚELOR JOASE**
 - **LM 1**-Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în zone protejate;
 - **LM 1A**-Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, situate de-a lungul străzii comerciale tradiționale (Str.Gării);
 - **LM 2**-Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în afara perimetrului istoric;
 - **LM 4**-Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor.

V- ZONA SPAȚIILOR VERZI

- V2 - SPAȚII VERZI TIP PARCURI ȘI SCUARURI

DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

- Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: aliniere; POT; CUT; regim de înălțime.
- Derogări de la prevederile prezentului regulament sînt admise numai în următoarele situații:
 - condiții de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
 - descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
 - situarea specială a parcelei în cadrul orașului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existență pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;
 - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism și Lucrări Publice și Amenajarea Teritoriului a Consiliului General al Municipiului Giurgiu în baza referatului Departamentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Municipiului Giurgiu.
- Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:
 - modificări cu privire la: regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile, respectând prevederile legale, în baza unui PUZ avizat de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;
 - modificarea privind accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrică, modul de ocupare a terenului sunt posibile, respectând prevederile legale, în baza unui PUD însoțit de ilustrare urbanistică și de aviz din partea Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pentru toate zonele, se instituie interdicție de reparcelare și schimbarea tramei stradale în zona parcelarului prestabilit atestat documentar între anii 1864-1935 și care există încă, cu excepția cazurilor în care reparcelarea este reglementată printr-un PUZ avizat și de Ministerul Culturii.

IS ZONE DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Prin PUG Municipiul Giurgiu și studiul de delimitare a ariilor urbane protejate, întreaga zonă centrală este clasificată drept Zona construită protejată de interes local ale cărei condiții de construire vor fi reglementate printr-un plan urbanistic de zona protejată.

Până la elaborarea și aprobarea Plan Urbanistic de Zona Protejată emiterea autorizației de construcție va fi condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Prin prezentul regulament zona a fost subîmpărțită în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

IS 0

SUBZONA MIXTA (ECHIPAMENTE PUBLICE/COMERT ȘI SERVICII / ÎNVĂȚĂMÂNT / CULTURĂ /SĂNATATE)

IS 1

SUBZONA DE ECHIPAMENTE PUBLICE, ÎN DOMENIUL ADMINISTRATIV ȘI FINANCIAR-BANCAR

IS 1A

- Subzona de echipamente publice, în domeniul Administrativ și financiar-bancar, situată în zona istorică a orașului, tramș și parcelar de sec.XIX.

IS 2A

SUBZONA DE COMERT ȘI SERVICII

Din IS 2A derivă IS2A1, IS2A2 și IS2A3, acestea fiind reglementate astfel:

IS 2A1

- Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;

IS 2A2

- Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului;

IS 2A3

- Subzona de comerț și servicii, cu maxim P+4 niveluri, situată în afara perimetrului istoric.

IS 3 **SUBZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE**

IS 5 **SUBZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU CULTURĂ**

Din **IS 5** derivă **IS5A** si **IS5B**, acestea fiind reglementate astfel:

- IS 5A** - Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+4 niveluri, situată în zona istorică a orașului, formată în urma intervenției brutale efectuate în anii 60-70;
- IS 5B** - Subzona construcțiilor pentru cultură, cu maxim P+1 niveluri, situată în zona istorică a orașului situată în zona istorică a orașului, tramă și parcelar de sec.XIX.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

IS 0 + IS 1A

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: primărie, Consiliu județean, prefectura, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidența a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc);
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;

IS 0 + IS 1A + IS 2A1 + IS 2A2 + IS 2A3

- sedii ale unor companii și firme,
- servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si pesonale;

IS 0 + IS 1A + IS 2A1 + IS 2A2 + IS 2 A3 + IS 3 + IS 5A + IS 5B

- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii functionale numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

IS 0 + IS 2A1 + IS 2A2 + IS 2A3

- spații comerciale și de servicii cu raza mare, medie și redusă de servire;
- hoteluri, moteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;

IS 0

- centre de sănătate;
- policlinici; dispensare medicale;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicina de familie;
- cabinete de fizioterapie - laboratoare medicale - cabinete stomatologice - farmacii și puncte farmaceutice;
- creșe; grădinițe cu program redus, normal și prelungit;
- școli; afterschool ;
- licee - școli postliceale - școli profesionale ;
- instituții de învățământ superior - cămine și cantine pentru elevi și studenți.
- agenții turistice;
- cazinouri, săli de jocuri;
- sport și agrement în spații acoperite și descoperite;

IS 3

- lăcașuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activități sociale ale asociațiilor religioase realizate în vecinătatea lăcașurilor de cult;
- spații pentru desfășurarea ritualurilor religioase;

IS 0 + IS 5A + IS 5B

- instituții de spectacol în săli închise;
- muzee; cluburi; case memoriale;
- biblioteci deschise publicului ;
- expoziții;
- edituri ;
- posturi de radio, televiziune.
- se admit conversii functionale in cazul in cladirilor/incintelor care nu corespund exigentelor functionale, de reprezentare sau celor de rezistenta si stabilitate
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amanuntul – in primul rand librării și artizanat, servicii personale, alimentatie publica, parcaje precum și cladiri multifunctionale care includ servicii culturale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile și echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006.

IS 0

- cabinetele medicale individuale si punctele farmaceutice se pot amplasa si in toate subzonele de locuit;
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- Detalierea reglementarilor pentru policlinici si spitale se va face printr-o documentatie de urbanism;
- puncte comerciale alimentare care nu comercializeaza bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor ;
- puncte comerciale nealimentare care desfac materiale legate de procesul de invatamat (bibliarie, papetarie etc).

IS 1A

- se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente care au raza de servire sau adresabilitate redusa (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).

IS 2A1 + IS 2A2 + IS 2A3

- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele si in vecinatatea functiunilor protejate;
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat;
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice;
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori;
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori;
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni;
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

IS 3

- in jurul bisericilor ortodoxe se va asigura spatiul liber necesar inconjurarii bisericii de catre procesiunile de credinciosi;

- amplasarea lacasurilor de cult noi se va face la minim 100 m de spatii de alimentatie publica autorizate, ce desfac bauturi alcoolice;
- lacasurile de cult noi se recomanda a fi amplasate in zonele centrelor de cartier sau in vecinatatea altor servicii publice sau de interes public dispersate in teritoriu.

IS 5A + IS5B

- se admite amplasarea de teatre si cinematografe in aer liber numai in zone de agrement, la distanta de functiunile protejate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată C2
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurînd arhitectură și deteriorînd finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2
- 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 împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00 metri** pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și **800 mp** cu deschidere de **20,0 m** pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu raza de servire sau adresabilitate redusă;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim **500 mp** și un front la strada de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre doua calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6-10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim **6,00** metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (daca din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice, clădirile destinate altor culte se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- În cazul în care parcela se învecinează pe toate laturile cu domeniul public, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale lotului se vor asigura astfel încât să fie respectate condițiile de intimitate față de zonele de locuit adiacente, condițiile de însorire/umbră și dispunerea corespunzătoare a acceselor.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;
- cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesita iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **6.00** metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifi
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;
- pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să **se** facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungea regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **6,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

IS 0 + IS 1A + IS 2A2 + IS 5B

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil 7m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	11	P+2 (la înălțimi mai mari de 6m se admit surplombe)	(A) - 1 niveluri; (B) - 1 nivel

IS 2A1 + IS 5A + IS 2A3

Lățimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Numar niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 <i>Carosabil 7m. + trotuare 2x1,5 m.</i>	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m</i>	13	P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01 - 60,00	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit surplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

IS 3

- înălțimea lăcașurilor de cult nu se normează dar, pentru lăcașurile noi, aceasta se stabilește prin PUD, ținând seama de relația cu vecinătatea;
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare se aplică reglementările din UTR-ul în care se înserează aceste clădiri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerența" și "eleganța";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor
- în zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale
- în zonele noi de recomanda fațade cu volumetrii și finisaje moderne
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, pînă la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor ezistente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:
 - 5% pentru construcții administrative și de birouri
 - 10% pentru construcții culturale și de cult
 - 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încît să se asigure plantații de aliniament perimetrare și parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
 - 20% pentru hoteluri
 - 30% pentru locuințe
 - 25% pentru învățămînt
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți avînd peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului
- 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 **100** mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00** m cu un soclu opac de **0.60** m. și o parte transparenta dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **2.00** m cu un soclu opac de **0.60** m. și o parte transparenta dublată de gard viu

Pentru limitele laterale și posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS 0 + IS 1A + IS 2A2 + IS 5A + IS 5B :

POT maxim = 40 %

IS 2A1

POT maxim = 70 %

IS 2A3 :

POT maxim = 50 %

IS 3 :

POT maxim = conform cerințelor fiecărui cult, fără a depăși procentul de ocupare maxim al zonei în care se inserează.

- Inserții în dispersate în alte zone funcționale: **POT maxim = 50 % dar nu mai mult de 10% peste POT max zona adiacentă.**
- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentele de mai sus.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS 2A2 + IS 1A + IS2A2+ IS 5B:

CUT maxim = 1 mpADC/mp teren.

IS 0 :

CUT maxim = 1.2 mpADC/mp teren.

IS 5A + IS 2A3:

CUT maxim = 2 mpADC/mp teren.

- Inserții dispersate în alte zone funcționale: **CUT** maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUTmax zona adiacentă.

IS 2A1

CUT maxim = 3.5 mpADC/mp teren.

L	ZONA LOCUINȚELOR
---	------------------

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Prin PUG Minicipiul Giurgiu și studiul de delimitare a ariilor urbane protejate, întreaga zonă centrală este clasificată drept Zona construită protejată de interes local ale cărei condiții de construire vor fi reglementate printr-un plan urbanistic de zona protejată.

Până la elaborarea și aprobarea Plan Urbanistic de Zona Protejată emiterea autorizației de construcție va fi condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național.

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

FUNCȚIONAL:

-caracterul locuințelor: individuale, colective mici;

-caracterul țesutului urban :

-omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,

-mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție

manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

MORFOLOGIC:

-tipul parcelarului:

-rezultat din evoluția localității în timp

-creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

-configurația în raport cu spațiul stradal:

-spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al strazilor;

-geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite;

-diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe) ;

-tip rural: parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase

calcane;

VOLUMETRIA:

- regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;

SPATIUL LIBER: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;

VECHIME:

- exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;

CALITATEA CONSTRUCȚIEI: definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,

Structurarea reglementarilor zonei rezidențiale s-a făcut pe două criterii:

- 1) Amplasamentul în oras;
- 2) Regimul de înălțime

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

LI **SUBZONA LOCUINTELOR ÎNALTE**

- LI 1** - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;
- LI 2** - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

LM **SUBZONA LOCUINTELOR JOASE**

- LM 1** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în zone protejate;
- LM 1A** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, situate de-a lungul străzii comerciale tradiționale (Str.Gării);
- LM 2** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în zone construite;
- LM 4** - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor.

LI **SUBZONA LOCUINTELOR ÎNALTE**

Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele (**LI 1**) respectiv P+5-P+10 nivele (**LI 2**), cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum

și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe bază de documentație de urbanism aprobată conform legii.

Pentru construcțiile cu altă destinație se aplica prevederile subzonelor IS după caz.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- reparații și extinderi la locuințele existente.
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spații verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joacă pentru copii; spații pentru sport și recreere
- mobilier urban;
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții cu destinații complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile **IS**, în condițiile cuprinse la capitolul respective și în prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;
- locuințe colective cu sau fără parter sau parter și mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care să deranjeze locuirea de la etajele superioare;
- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă este posibilă asigurarea parcajelor aferente, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997 și pentru locuitorii existenți și pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu să fie integrală; mansardarea va fi însoțită obligatoriu de renovarea integrală a fațadelor și, dacă este cazul, de reabilitare termică;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de întreținere corporală, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, dacă soluția de acces nu influențează negativ estetica fațadei, dacă nu este afectată circulația pietonală și spațiile verzi amenajate

- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizînd transformarea funcțională a parterului unui - întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- inserția clădirilor noi se va putea face numai dacă nu sunt afectate spațiile verzi și parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile construcții respecta reglementările zonei;
- se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani, cu funcțiuni complementare locuirii permise în zone.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor avînd funcțiunea de
- circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vînzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- anexe gospodărești;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LI 1 - suprafața minimă a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00m ;

LI 2 - suprafața minimă a parcelei este de 600 mp cu deschiderea la stradă de minim 20,00m ;

- pentru funcțiunile complementare se aplică prevederile de la **IS**, după caz.
- clădirile colective de locuit cu parter (parter și mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avînd acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor

circulații private deschise circulației publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se pot dispune la aliniamentul existent clădirile cu vitrine, care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent, în cazul în care aliniamentul existent nu este mai mic decât cel reglementat pentru strada respectivă, înălțimea totală a clădirii nu depășește distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru străzi de categoria a III-a și inferioare sau minim 2,50 pentru străzi de categorie superioară
- în celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanță de minim 3.0 metri pentru străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 5,00 m în cazul străzilor de categorie superioară, dar nu cu mai puțin jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanța între aliniamente 10,00 m, clădire cu P+5= 18,00 m, $18,00-10,00 = 8,00$ m diferența între gabaritul străzii și înălțimea clădirii, retragere minimă obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$)
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul situații la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor.

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 20.0 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

- distanța între nouă clădire și construcțiile existente în vecinătate, care sunt locuințe sau alte funcțiuni care necesita lumina naturală va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișa a construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul inserției de clădiri noi cu funcțiuni complementare din categoria **IS** care nu provoacă dezagremente locuințelor (nu produc aglomerație, zgomot, fum, mirosuri etc), și au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornișa 10,0 m, distanța dintre noua construcție și
- blocul de locuințe poate fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distanțele prevăzute la prezentul alineat pot fi reduse la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstrează, printr-un studiu de însorire, asigurarea a minim 2 ore de însorire, la solstițiul de iarnă, pentru camerele de locuit sau alte spații care necesita iluminat natural;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațadă în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanță va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0m**; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei strazi private;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este

obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 9 din titlul 1 – prescripții generale.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maxima admisibila la cornișe 16,00 metri (P+4) pentru **LI 1** si 33,00 metri (P+10) pentru **LI 2** ;

Se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează :

- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- clădirile de colț pot avea înca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joaca pentru copii
- terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- In cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea

- înălțimea de maxim **2.20** m. și minim **1.80**m din care un soclu opac de **0.60** m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înaltimea maxima 2,50 m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LI 1 +LI 2:

POT maxim = **30** %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LI 1: CUT maxim pentru înălțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren

LI 2: CUT maxim pentru înălțimi P+5-10= 2,8 mp ADC /mp teren

LM **SUBZONA LOCUINTELOR JOASE**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor joase se compune din următoarele unități de referință:

- LM 1** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 +M niveluri, în zone protejate;
- LM 1A** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, situate de-a lungul străzii comerciale tradiționale (Str.Gării);
- LM 2** - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone construite;
- LM 4** - Subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

LM 1 +LM 1A : Reparații și extinderi la locuințele existente.

LM 2 + LM 4 :

- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

LM 1 +LM 1A:

- se admite desființarea corpurilor de clădire parazite și fără valoare ambientală din afara incintelor monumentelor clasificate;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, 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;

- în scopul modernizării echipării sanitare a locuințelor se permite extinderea suprafeței construite a locuințelor existente spre zona posterioară, cu maxim 12 mp pentru amenajarea de bai, wc-uri;
- condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizările de mai jos este păstrarea parcelarului protejat;
- locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu sau discontinuu;
- locuințe colective mici maxim P+1 și maxim 4 apartamente, cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 536/1997;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

LM 2 + LM 4:

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră 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 locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- sere de maxim 100 mp.

LM 1 + LM 1A + LM 2 + LM 4:

- 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 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; în cazul în care suprafața acestora se situează între 200 și 2000 mp ACD și atrag maxim 20 autoturisme simultan, reglementările se

stabilesc prin PUZ; restricția privind orarul nu se aplică în cazul în care în imediata vecinătate (dreapta – stânga – vis-a-vis nu sunt amplasate locuințe);

- detalierea reglementarilor pentru mai mult de 4 locuințe individuale se va realiza obligatoriu baza unei documentații de urbanism– PUZ aprobată în condițiile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LM 1 + LM 1A :

- se interzice supraetajarea sau mansardarea clădirilor cuplate dacă mansardarea / cuplarea nu se execută concomitent la clădirea (clădirile) alăturată.

LM 1 + LM 1A + LM 2 + LM 4:

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 2000 mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 20 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰ sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- 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 rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

LM 1 + LM 1A:

- se consideră construibile parcelele care respectă parcelarea atestată documentar și care

- au lățimea de minim 8,0 m;
- în cazul parcelelor aflate sub limitele înscrise construirea va fi posibilă numai după aprobarea PUZIP, în condițiile stabilite de acesta;
 - se interzice reparcelarea până la aprobarea PUZIP.

LM 2 + LM 4:

Parcele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

2. INSERȚII ÎN PARCELARI EXISTENTE P – P + 2 NIVELURI în parcelar protejat – conform P.U.Z.I.P.			
front minim	înșiruit	8,0 m	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate=35%
	cuplat	10,0 metri	
	izolat	12,0 metri	
suprafața minimă	înșiruit	150	
	cuplat	200 mp	
	izolat	250 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/5		
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: 60° ÷ 120°			

3. PARCELARI IN ZONE NOI, NECONSTRUITE pe baza de P.U.Z.			
Front minim	insiruit	Nu se recomanda	POT maxim în zone rezidențiale din afara zonei protejate=35%
	Cuplat	12 metri	
	izolat	15 metri	
Suprafata minima	insiruit	Nu se admit	
	Cuplat	300 mp	
	izolat	350 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	maxim 1/3		

Sursa:RLU PUG Municipiul Giurgiu

- parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3.5 m.
- adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu lățimea; prin exceptie se admit parcele care nu respectă această prevedere numai dacă parcela respectiva nu provine dintr-o dezmembrare.

LM 4

- parcela se considera construibilă dacă are o suprafață de minim 350 mp. și un front la stradă de minim 15.0 m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12,0 m pentru locuințe cuplate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

LM 1 + LM 1A :

- clădirile se vor amplasa la aliniament sau se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **3.0** metri în funcție de specificul zonei.

LM 2 :

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafață construită desfășurată sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc) ;
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor.

LM 4 :

- amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții:
 - clădirile existente sunt dispuse la aliniament ;
 - aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat ;
 - clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol ;
 - nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc).
- în toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5.0 metri de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public
- banda de constructibilitate are o adâncime de max. 20,0 m de la alinierea clădirilor

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

LM 1 + LM 1A :

- clădirile vor fi dispuse izolat, cuplat sau înșiruit, în funcție de caracteristicile parcelarului;
- construcțiile izolate sau cuplate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,00** metri pe o latură iar spre cealaltă retragerea trebuie să respecte Codul Civil—Art.612 unde construcțiile, lucrările sau plantațiile se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de **60 de cm** față de linia de hotar.Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.
- se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate; fac excepție cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții legal executate pe limita de proprietate - în aceste cazuri este obligatorie alipirea la calcan pentru construcții cu funcțiuni similare; mai este permisă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care există un proiect de cuplare pe calcan pentru o construcție cu funcțiune similară;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.0** m.

LM 2 + LM 4 :

- clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.5 metri pe o latură iar spre cealaltă retragerea trebuie să respecte Codul Civil–Art.612 unde construcțiile, lucrările sau plantațiile se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar.Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.;
- 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 construibilitate exista, 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 adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m ;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

LM 1 + LM 1A :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care cel mult una dintre construcții are camere locuibile spre limita respectivă.

LM 2 + LM 4 :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile .

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim **3.50 m** lățime;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LM 1 + LM 1A

- înălțime maxima admisibilă la cornișe 7,00 metri (P+1); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită ;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);

LM 2 + LM 4

- înălțime maximă admisibilă la cornișe 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maxima de 60% din aria construită ;
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LM 1 + LM 1A + LM 2 + LM 4

- în privința fațadelor laterale sau a calcanelor vizibile din spațiul public, se vor utiliza materiale de calitate, la fel ca în cazul fațadelor principale
- în cazul reparațiilor sau al înlocuirii învelitorii, vor fi folosite materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor;
- se interzice realizarea unor mansarde false;

LM 1A

Reglementări specifice privind: Aspectul exterior al clădirilor :

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul și de particularitățile Străzii Gării, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- coloritul se va adapta contextului cromatic al întregului front din care fațada face parte, fiind interzisă utilizarea de culori stridente care pot deterioara imaginea percepută din spațiul public;
- se interzice tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelului superior ;

- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- pentru refacerea fațadelor se vor utiliza doar soluții specifice zonei: fațade tencuite și vopsite;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)
- se recomandă mascarea aparatelor de aer condiționat sau evitarea amplasării lor pe fațada principală;
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice pot fi confundate cu mijloace de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- este interzisă amplasarea de cabluri sau contuare pe fațada principală sau în cazul în care se impune prin lege amplasarea lor la vedere se recomandă mascarea cât mai discretă a acestora;
- se interzice dispunerea pe fațada principală a antenelor TV cât și a celor pentru telefonie mobilă.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Firmele și spațiul publicitar

Pentru toate situațiile, se vor aplica prevederile legale în vigoare, inclusiv cele ale Regulamentului local privind amplasarea mijloacelor de publicitate în Municipiul Giurgiu, din zonele de publicitate restrânsă după cum urmează:

- (1) Firmele se amplasează pe fațadele clădirilor sau în locuri special amenajate după cum urmează:
 - a) pe clădirile de locuit cu spații cu altă destinație la parter sau mezanin, se amplasează numai pe fațadele corespunzătoare acestor spații, sau pe parapetul plin și continuu al etajului I unde este cazul, cu acordul proprietarilor;
 - b) firmele în consolă se amplasează la o înălțime minimă de 2,50 m de la nivelul trotuarului. Față de planul fațadei firmele vor putea ieși în consolă maximum 1,20 m, fără a depăși suprafața de 1,00 mp și păstrând o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament, pentru obiecte situate la mai puțin de 6,00 m înălțime, ;
 - c) copertinele pe care se inscripționează o firmă vor fi amplasate la minimum 2,50 m înălțime față de nivelul trotuarului și vor ieși din planul fațadei maximum 1,50 m; ele vor păstra o distanță de minimum 1,00 m față de planul vertical ce trece prin bordura carosabilului sau față de limita interioară a plantației de aliniament;
 - d) în cazul spațiilor cu altă destinație situate la parterul clădirilor de locuințe colective, amplasarea firmei nu poate depăși limita spațiului respectiv;
 - e) în cazul amplasării firmelor pe aticul clădirilor cu locuințe colective sau pe parapetul plin al etajului I după caz, firmele nu vor depăși dimensiunile elementelor constructive suport;

- f) în cazul apartamentelor în care se derulează activități cu caracter temporar situate în clădiri de locuințe colective, firmele aferente se amplasează la parterul clădirii, cu acordul proprietarilor afectați.
- g) este interzisă mascarea elementelor de arhitectura decorațiunilor de orice fel (ornamente, ancadramente, stucaturi, feronerie) prin mijloace publicitare;
- h) pe clădirile monument nu este permisă amplasarea reclamelor pe plasa de protecție ;
- i) nu se admit acorduri de publicitate temporară ;
- j) în centrul istoric este interzisă convertirea firmelor)care anunță activitatea comercială in reclame, prin afișarea produselor, mărcilor si serviciilor oferite ;
- (2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. f), firmele se amplasează astfel:
- a) în zona scării de acces corespunzătoare, dacă apartamentul este situat la alte niveluri decât la parter sau demisol;
- b) fără a depăși limita spațiului respectiv, dacă apartamentul este amplasat la parter sau demisol.
- Firmele institutiilor vor fi casete luminoase având dimensiuni corelate cu dim. cladirii și ale spatiului pe care il reprezintă, plăci metalice gravate de max. 0.5 mp sau litere volumetrice luminoase cu Hmin. 20 cm și max. 50 cm;
 - În situația amplasării pe terasele sau acoperișurile construcțiilor, panourile publicitare, ecranele și publicitatea luminoasă vor avea următoarele înălțimi:
 - o cel mult 3,00 m, dacă fațada construcției suport are înălțimea mai mica de 15.00m
 - o cel mult 1/5 din înălțimea fațadei, dar nu mai mult de 6.00m, dacă fațada construcției suport are înălțimea mai mare de 15.00m.
- (3)Amplasarea se face doar pe baza autorizarii lucrărilor, cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură ; documentația necesară autorizării se întocmeste de către un proiectant autorizat, ea conținând și referințe la materiale și culori ce se vor folosi ;
- Se admite amplasarea următoarelor mijloace de publicitate, după obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură, în baza unui studiu de imagine cuprinzând imagini 3D și monaje fotografice:
- pe clădiri, altele decât monumentele istorice clasate:
 - Firme luminoase/neluminoase cu intensitate continuă cu impact vizual redus sau nesemnificativ;
 - Firme în consolă.
 - pe terenuri aparținând domeniului public sau privat:
 - panouri indicatoare;
 - panouri tip citylight;
 - coloane publicitare;
 - sisteme publicitare asimilabile tipurilor de panouri descrise mai sus, ca și dimensiuni, de o calitate superioara acestoa derulabile, led display, cu leduri cu sisteme de afisaj purtatoare de informații de interes general-dată temperatură, etc;
 - panouri mobile portante.

Vitrinele

- se interzice acoperirea cu orice mijloc de publicitate a suprafețelor vitrate ale clădirilor;
- este interzisă distrugerea elementelor decorative istorice în cazul transformării unor goluri de ferestre în vitrine sau uși de acces;
- în cazul clădirilor istorice, reparația sau înlocuirea tâmplăriei ferestrelor trebuie să păstreze caracteristicile inițiale, inclusiv modul de împărțire, iar materialul utilizat va fi de preferință lemnul sau imitații ale acestuia.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor; pentru celelalte funcțiuni decât locuințele vezi subzonele IS compatibile cu locuirea și zona protejată;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădină de fațadă se va planta cu arbori ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomanda înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.20** m. și minim **1.80** m din care un soclu opac de **0.60** m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,50 m și se recomanda a se realiza din materiale opace.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LM 1

POT maxim = **40 %**;

LM 1A

POT maxim = **70 %**;

LM 2

POT maxim = **35 %**;

LM 4

POT maxim = **40 %**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LM 1

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= **1,0 mp ADC /mp teren**;

LM 1A

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= **1,8 mp ADC /mp teren**;

LM 2

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= **1,0 mp ADC /mp teren**;

LM 4

CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= **1,2 mp ADC /mp teren**.

V

ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces liber, limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri și parcuri protejate.

V2

SPATII VERZI TIP PARCURI ȘI SCUARURI

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioara a incintei;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înalțime;
- se recomanda, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.00** metri, vor fi dublate cu gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,20 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

Intocmit:

Prof. Dr. Arh. Tiberiu Florescu

Arh. Urb. Alina Velicu

Arh. Urb. Alexandru Bajenaru