

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Elaborare PUZ - Zona Marina Port-
Bazinul Plantelor-Zona Mocănașul**

VOL. I - MEMORIU GENERAL
2014

Descriere generală proiect

Elaborare PUZ - Zona Marina Port-Bazinul Plantelor-Zona Mocănașul

Localizare

MUNICIPIUL GIURGIU

Beneficiar

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proiectant

S.C. FIDES S.R.L.

CUI: RO 4897279, J/52/794/1993

Str. Garii, nr.1, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu

SEF PROIECT

Arh.Urb.BOGDAN JANTEA

PROIECTANTI

Arh. Urb. Alexandru Băjenaru

Arh. Urb. Alina Velicu

Arh. Urb. Vlad Velicu

Arh. Urb. Sorana Leru

Ing. Alexandru Melita

PROIECT NR.

154/2014

Data elaborarii

DECEMBRIE 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 grafica

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

U1.0	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE: FUNCȚIUNI, STARE FOND CONSTRUIT CIRCULAȚII LA NIVEL DE ZONĂ	Scara 1:2.000
U1.1	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE: STUDIU FOTOGRAFIC	

U2.0	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Scara 1:2.000
U2.1	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1:2.000
U2.2	SISTEMATIZARE VERTICALA	Scara 1:2.000
U3.0	ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1:2.000
U4.0	REGIM JURIDIC	Scara 1:2.000

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

Elaborare PUZ - Zona Marina Port-Bazinul Plantelor-Zona Mocănașul

Denumirea documentației:

Beneficiar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

Proiectant general: **S.C. FIDES S.R.L.**

Ridicare topografică: executată de Ing. Bălan Petre

Data: **DECEMBRIE 2014**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

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

Zona de studiu abordată prin documentația PUZ se află în partea sud estică a Municipiului Giurgiu pe malurile Canalului Plantelor și ale Lacului Pronosport, fiind situată în vecinătatea podului "Prieteniei" dinspre România și Bulgaria.

Prezenta documentație urmărește asigurarea unui cadru de dezvoltare controlată a acestui fragment de țesut semnificativ din zona de sud-est a orașului asigurând o imagine unitară.

Amenajarea a unui Port Marina reprezintă un mijloc deosebit de valorificare a potențialului turistic pe cursul Dunării mijlocii, cât și o modalitate de a impulsiona mediul de afaceri local și calitatea unor servicii, existând și posibilitatea de atragere a unor investiții străine sau românești în zonă, creându-se și noi locuri de muncă. o reabilitare estetică a ceea ce ar putea fi un adevărat parc o zonă de promenadă și de loisir în care atât locuitorii orașului cât și vizitatorii ar putea-o frecventa atât pe jos cât și cu bicicleta sau chiar barca.

În conformitate cu prevederile RLU PUG Municipiul Giurgiu, zona studiată este cuprinsă în două unități teritoriale de referință majore:

V – ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT

V6 - zone de agrement cu concentrare de regula în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, standuri, servicii și comerț complementar)

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G6 - CET și puncte termice

CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

CC3 – Zona port ambarcațiuni usoare

Ex - ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Ex1 - Paduri

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

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

SUBZONE EXISTENTE (propane conf. R.L.U. P.U.G.)	SUBZONE PROPUSE PRIN P.U.Z.	POT	CUT	H max
CC3	V6	35%	1.0	10m
CC3	CC3	50%	1.0	10m
CC3	CC3a	35%	0.7	10m
G6	G6	50%	1,0	12m
Ex1	Ex1	5%	0.1	10m

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 este situat în vecinătatea amonte a podului “Prieteniei” dinspre România și Bulgaria.

Zona este dominată de spațiile verzi majoritatea dintre acestea nefiind amenajate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei în localitate**

Terenul care a generat P.U.Z. -ul se afla în zona de sud-est a Municipiului Giurgiu . în imediata vecinătate a fostei Fabrici de zahar și a Podului Prieteniei.

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

Accesibilitatea în zona studiată nu este favorabilă, singurul acces în zona se face din B-dul Mihai Viteazu, printr-un drum neasfaltat.

Din punct de vedere pietonal zona este foarte slab deservită trotuarul în mare parte neexistând iar acolo unde există se afla într-o stare foarte rea. Zonele pietonale în interiorul

zonei de studiu lipsesc.

Din punct de vedere al dotarilor urbane aceasta zona nu corespunde standardelor urbane in mare parte exista o lipsa a utilitatilor publice cum ar fi gaze.

Obiectul principal care a stat la baza inițiativei acestui P.U.Z amenajarea în cadrul Mun. Giurgiu a unui Port Marina reprezentând un mijloc deosebit de valorificare a potențialului turistic pe cursul Dunării mijlocii și este păstrarea profilului functional major al zonei, conform reglementărilor PUG Municipiul Giurgiu.

Se dorește reglementarea dezvoltării zonei aferente Canalului Plantelor și stabilirea unor reguli de amplasare a constructiilor, 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.

Pentru realizarea obiectivului se propune terasarea zonei studiate pana la cota maxima de inundabilitate si anume +18.00 mMN.

2.4. CIRCULAȚIA

- **Relații în teritoriu:**

Zona studiată este situată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, la aprox. 2.5 km de centrul orașului Giurgiu.

În prezent, accesul principal în zona supusă studiului se face la nivel suprateritorial prin B-dul Mihai Viteazu.

În partea de sud a terenului acesta se învecinează cu Podul Prieteniei iar în partea de nord cu fosta Fabrica de Zahar.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul studiat în prezent sunt foarte puține construcții, singurele identificate fiind ale gospodăriei comunale a Canalului Plantelor.

BILANT EXISTENT		
ZONA GOSPODARIE COMUNALA	2852,55	1,55%
ZONE VERZI NEAMENAJATE	154682,37	83,96%
ZONA CIRCULATII CAROSABILE	8430,15	4,58%
ZONA APA	18269,00	9,92%
SUPRAFATA TOTALA	184234,07	100,00%

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Din analiza situatiei existente si din avizele detinatorilor de rețele edilitare au rezultat urmatoarele:

ALIMENTAREA CU APA SI HIDRANTI

SITUATIA EXISTENTA

Conform avizului APASERVICE SA NR. 14023/04.12.2014 exista urmatoarea retea de apa:

-Conducta de apa PE63mm și in bransament apa PE 25 mm

SOLUTIA PROPUASA

Pentru asigurarea necesarului de apa pentru imobile ce se doresca fi construite se propune redimensionarea bransamentului existent prin schimbarea bransamentului cu unul avand doemtrul de 50mm. Pentru alimentarea tuturor consumatorilor se propune realizarea unei retele cu diametre cuprinse intre 25mm-50mm de la care prin bransamente proprii se va alimenta fiecare cladire

Orice constructie ce urmeaza a se amplasa trebuie sa respecte distantele prevazute in HGR nr.930/2005 si SR-8591/1997 si anume min. 3,00 m fata de rețelele publice de alimentare cu apa potabila.

Pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unei statii de pompare pentru incendiu, montata ingropata, formata dintr-un rezervor cu capacitatea de 56mc si un grup de pompare pentru asigurarea debitului si presiunii de stingere aferenta hidrantilor exteriori.

CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

SITUATIA EXISTENTA

Conform avizului APASERVICE SA NR. 14023/04.12.2014 are in intretinere si exploatare urmatoarele rețele de canalizare menajera si pluviala:

- conducta de refulare DN800 Stație de epurare (adâncime H=1,20m)
- conducta de refulare DN800 Bazin Ape pluviale OLEOMET (adâncime H=2m)

SOLUTIA PROPUSA

Reteaua publica de canalizare nu va fi afectata de noile constructii, se va pastra distanta de minim 2m fata de aceasta.

Se propune realizarea unei retele de canalizare menajera ce va prelua apele uzate menajere provenite de la toate obiectivele propuse a fi construite. Apele uzate incarcate cu grasimi inainte de a fi deversate in retea de canalizare se vor trece prin separatoare de grasimi proprii pentru fiecare obiectiv.

Apele menajere colectate in retea de canalizare se vor directiona catre statia de epurare existenta in apropierea zonei studiate.

Apele pluviale de pe suprafata parcajelor vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si impreuna cele colectate de pe suprafetele cladirilor vor trece printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate in emisar.

Atat bransamentul de apa cat si legatura la canalizare se vor executa de o unitate de constructii abilitata de APASERVICE SA, pe baza unor proiecte elaborate de Serviciul de Studii si Proiectari APASERVICE SA.

Apele menajere evacuate in retea publica de canalizare vor corespunde conditiilor impuse de NTPA 002/2005.

Apele pluviale evacuate in emisar de canalizare vor corespunde conditiilor impuse de NTPA 001/2002.

Nu este admisa racordarea directa a subsolurilor la canalizarea publica pentru a nu se produce inundarea acestora.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

SITUATIA EXISTENTA

Din avizul ENEL NR. 138929622/22.10.2014 rezulta aviz favorabil pentru amplasament cu urmatoarele conditii:

- Executarea lucrarilor de sapatura in zona traseelor de cabluri se va face numai manual , cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT GIURGIU.
 - Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
 - In zona de protectie LEA nu se vor depozita materiale, pamant, echipamente. etc.
- In zona exista retea electrica de distributie.

SOLUTIA PROPUSA

Noul obiectiv se poate fi racordat la retea existenta. Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul fisei de solutie sau studiului de solutie.

Nu sunt afectate retele electrice si posturile de transformare existente in cadrul PUD-ului studiat.

Datele electroenergetice de consum pentru obiectivul tratat sunt urmatoarele:

- putere electrica instalata P_i : 240 kW;
- putere electrica absorbita P_a : 140 kW;

- curentul de calcul I_c : 252 A;
- tensiunea de utilizare U_n : 3x400/230 V; 50 Hz;
- factor de putere mediu optimal $\cos\phi$: 0.92;

Receptoarele de energie electrica constau din : iluminat artificial, prize de uz general si pentru aparatura de birou (calculatoare, imprimante, fax, etc), aparatura profesioanla de bucatarie, aparate si instalatii de climatizare, pompe si ventilatoare.

Alimentarea cu energie electrica a se realizează prin intermediul unui post de transformare 20/0.4kV de putere 400kVA. Postul de transformare se va monta conform solutiei din avizul tehnic de racordare, ce va fi eliberat de furnizorul local de energie electrica, la solicitarea beneficiarului.

Distributia energiei electrice la exterior se va realiza prin intermediul cablurilor armate din aluminiu ce se vor monta ingropat in pamant, la cota de 0.08m fata de cota terenului amenajat, in santuri pe pat de nisip. Deasupra se va monta o folie de avertizare pentru marcarea traseelor.

Iluminatul exterior va fi de tip iluminat public decorativ, cu stalpi de metal cu inaltimea de 3.5m, cu corpuri de iluminat extrior cu surse LED. Stalpii vor fi amplasati in zona de parcare si in jurul aleilor pietonale.

RETELE DE TELEFONIE

SITUATIA EXISTENTA

Din avizul TELEKOM ROMANIA NR. 100/05/03/01/B/GR/1071/328/27.10.2014 rezulta aviz conditionat cu respectarea legislatiilor in vigoare(Atentie- Cabluri Tc si FO in sapatura si canalizatie este necesara contactarea specialistilor de la Telekom in vederea stabilirii masurilor de protejare a instalatiilor).

Conform avizului în zona studiată nu există instalații de telefonie.

Lucrarile de modernizare, deviere si dezvoltare a instalatiilor de telecomunicatii se vor executa conform proiectelor de investitii ale TELEKOM.

SOLUTIA PROPUASA

Dupa aprobarea PUZ se va solicita Aviz Tehnic de la TELEKOM.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

SITUATIA EXISTENTA

Nu exista in zona.

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

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 identificarea unor subzone care necesită amenajări speciale ce vor fi detaliate prin proiecte viitoare

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

În urma consultărilor cu beneficiarul (Primăria Municipiului Giurgiu) s-a stabilit amenajarea zonei ce mărginește Canalul Plantelor. Se vor propune sistematizări ale malurilor pentru a oferi un control și o protecție față de momentele în care Dunărea depășește cota de inundații. S-a propus o amenajare sinusoidală cu peninsule de mici dimensiuni ce vor înlesni amenajări de pontoane pentru dezvoltarea navigației de agrement. Toate construcțiile ce vor fi propuse pentru realizare în această zonă vor trebui să țină seama de studiile de specialitate, recomandându-se amenajări din structuri ușoare. De asemenea se vor prevedea și zone de plajă, camping, servicii și locuire temporară.

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.

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

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI/ AVANTAJE	PRIORITATI
CADRU NATURAL	PREZENTA UNEI ZONE VERZI NEAMENAJATE, FARA SPATII DEDICATE PIETONILOR SI CU VEGETATIE SPONTANA	REALIZAREA UNEI ZONE VERZI AMENAJATE COERENTE SI CU UN GRAD DE ATRACTIVITATE SPORT SI DEZVOLTAREA NAVIGATIEI DE AGREMENT
CIRCULATIE SI ACCESE	ACCESIBILITATE SCAZUTA DATORATA LIPSEI MIJLOACELOR DE TRANSPORT, DAR SI DATORITA NEEXISTENTEI A UNEI CIRCULATII CAROSABILE IN ZONA STUDIATA	REGLEMENTAREA CIRCULATIILOR PENTRU PIETONI SI BICICLISTI SI DELIMITARE UNOR ZONE DE PARCARI PENTRU EVENTUALELE PUNCTE DE INTERES CE SE VOR DEZVOLTA IN ZONA.
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 CONCORDANȚĂ CU CONFIGURATIA EXISTENTA A ZONEI SI CU TEMA STABILITA DE BENEFICIAR.
ECONOMIC	JUSTIFICAREA INVESTITIILOR IN INFRASTRUCTURA SI RETELE EDILITARE.	CONSTRUIREA UNOR ZONE MIXTE DE SERVICII-COMERT-SPATII VERZI SI DOTARI AFERENTE ACTIVITATILOR DE AGREMENT
RETELE EDILITARE	LIPSA RETELELOR EDILITARE PE STRAZILE ADIACENTE ZONEI DE STUDIU.	MODERNIZAREA RETELELOR EDILITARE EXISTENTE SI DEZVOLTAREA RETELELOR CE LIPSESC IN ZONA DOAR IN CONDITIILE DEZVOLTARII ZONEI SI JUSTIFICARII INVESTITIEI
PROTECTIA MEDIULUI	NU EXISTA UN IMPACT SEMNIFICATIV ASUPRA MEDIULUI	AMENAJAREA TUTUROR SPATIILOR VERZI SI DEZVOLTAREA TRASEELOR DESTINATE PIETONILOR SI BICICLISTILOR

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Actualmente in zona studiata se identifica urmatoarele UTR-uri conf. P.U.G. aprobat.

V = ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT

V6 - zone de agrement cu concentrare de regula in vecinatatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, standuri, servicii si comert complementar)

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G6 - CET si puncte termice

CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

CC3 – Zona port ambarcatiuni usoare

Ex - ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Ex1 - Paduri

3.2.1.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată va cuprinde următoarele funcțiuni:

V	ZONA SPATIILOR 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.

V6	<u>ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULA IN VECINATATEA APEI</u>
-----------	--

- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 1.0
- H max.= 10m. cu exceptia instaliilor tehnice

G	ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA
----------	-------------------------------------

G6	<u>INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE</u>
-----------	--

- P.O.T. maxim 50%
- C.U.T. maxim 1,0
- H max.= 12m cu exceptia instaltiilor tehnice

CC	ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE
-----------	--

Cu doua drumuri nationale si mai multe drumuri judetene, o cale ferata principala si numeroase cai ferate in intravilanul orasului si cu porturile dunarene zona transporturilor influenteaza puternic structura si dezvoltarea municipiului.

CC3 **ZONA PORT AMBARCATIUNI USOARE**

- P.O.T. maxim 50%
- C.U.T. maxim 1,0
- H max.= 10m

CC3a **SUBZONA SERVICII AFERENTE PORTULUI DE AMBARCATIUNI USOARE (reparatii barci, statie carburant)**

- P.O.T. maxim 35%
- C.U.T. maxim 0,7
- H max.= 10m

EX **ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN**

EX1 **PADURI**

- P.O.T. maxim 5%
- C.U.T. maxim 0.1
- H max.= 10m (fara obiect)

Bilanțul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

BILANT PROPUS		
ZONA GOSPODARIE COMUNALA	2852.55	1.5%
ZONA TRANSPORTURI NAVALE SI SERVICII ANEXE	4929.96	2.7%
ZONA AMFITEATRU	2110.75	1.1%
ZONA CAMPING	719.27	0.4%
ZONE VERZI AMENAJATE SI SERVICII	81447.84	44.2%
CIRCULATII CAROSABILE	21180.9	11.5%
CIRCULATII PIETONALE	5155.1	2.8%
PISTA DE BICICLETE	1521.21	0.8%
ZONA APA	30335.41	16.5%
ZONA PLAJA AMENAJATA	33456.73	18.2%
ZONA PONTOANE	524.35	0.3%
SUPRAFATA TOTALA	184234.07	100.0%

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată (Canalul Plantelor) este în legătură cu Fluviul Dunarea prin intermediul unui canal de lungime cca. 500 m, astfel ca variația nivelurilor pe canalele menționate este identică cu cea a nivelurilor din Dunare.

Pentru realizarea obiectivului se propune terasarea zonei studiate până la cota maximă de inundabilitate și anume +18.00 mMN. (conform datelor statistice oferite de Administrația Națională "Apele Române" - Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea).

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

Valorificarea cadrului natural și a peisajului dominant existent constituie o direcție principală în acțiunea de mobilare. Lucrările de sistematizare verticală vor fi de așa natură încât să nu degradeze, ci să diminueze inundabilitatea zonei și să îmbunătățească terenul de fundare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În prezent Accesibilitatea în zona studiată nu este favorabilă, singurul acces în zonă se face din B-dul Mihai Viteazu, printr-un drum neasfaltat.

Pentru realizarea obiectivului se propune realizarea unui sistem de cai rutiere pentru accesul la toate funcțiunile ce se vor realiza. De asemenea se propun parcaje, în conformitate cu legislația în vigoare.

Se vor crea și spații pentru circulația pietonală, care vor cuprinde:

- crearea unor trotuare aferente arterelor de circulație;
- crearea unor zone de promenadă;
- crearea de piste de cicliști;
- amenajarea platformelor cu dale ornamentale ecologice.

Zona studiată este legată direct de centrul orașului Giurgiu prin B-dul Mihai Viteazu din care se prevede un acces carosabil.

3.4.1 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Nivelul de dotare cu utilități a zonei corespunde standardelor urbane, existând rețele electrice, 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.

Se vor efectua consolidari de maluri.

- 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 comunicații, rețele de apă 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**

Terenurile se află parțial în patrimoniul public sau privat al municipiului Giurgiu sau lasate în deplină administrare și folosință Directiei Silvice Giurgiu-R.A. ROMSILVA, situate în intravilanul (adiacent Bazinului Plantelor) și extravilanul (zona Mocănașul) municipiul Giurgiu.

- **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.

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. valorificarea potențialului turistic și de agrement al zonei ;
- b. identificarea și reglementarea dezvoltării unor nuclee de agrement/loisir;

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

V = ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT

V6 - zone de agrement cu concentrare de regulă în vecinătatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, standuri, servicii și comerț complementar)

POT max.=35%;

CUT max.=1.0 mp ADC/mp teren

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G6 - CET și puncte termice

POT max.=50%

CUT max.=1,0

CC = ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

CC3 – Zona port ambarcatiuni usoare

P.O.T. maxim 50% ;

C.U.T. maxim 1.0

CC3a – Subzona servicii aferente portului de ambarcatiuni usoare(reparatii barci

P.O.T. maxim 35% ;

C.U.T. maxim 0,7

Ex = ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Ex1 - Paduri

P.O.T. maxim 5% ;

C.U.T. maxim 0.10 ;

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.

Întreaga amenajare va ține seama de caracterul zonei și se vor evita intervențiile brutale ce pot distruge imaginea naturală și sălbatică a zonei.

În partea de nord în proximitatea lacului Pronosport se vor face intervenții minore cu construcții ușoare ce vor avea rolul de refugiu și bellview.

Majoritatea circulațiilor de pe terenul supus intervențiilor vor fi pietonale și velo dar se va permite și accesul carosabil doar pentru parcajul autovehiculelor și aprovizionarea zonelor comerciale.

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.

**Întocmit,
Arh.urb.Bogdan JANTEA**

S.C. FIDES S.R.L.
J52/794/1993
CUI : RO 4897279
No.1 Garii Street Giurgiu RO
tel: 0722 248 147



VOL. II – REGULAMENT DE URBANISM

2014

S.C. FIDES S.R.L.
J52/794/1993
CUI : RO 4897279
No.1 Garii Street Giurgiu RO
tel: 0722 248 147



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Elaborare PUZ - Zona Marina Port-
Bazinul Plantelor-Zona Mocănașul**

BENEFICIAR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECTANT GENERAL
S.C. FIDES S.R.L.



Descriere generală proiect

Elaborare PUZ - Zona Marina Port-Bazinul Plantelor-Zona Mocănașul

Localizare

MUNICIPIUL GIURGIU

Beneficiar

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

Proiectant

S.C. FIDES S.R.L.

CUI: RO 4897279, J/52/794/1993

Str. Garii, nr.1, Municipiul Giurgiu, Judetul Giurgiu

SEF PROIECT

Arh.Urb.BOGDAN JANTEA

PROIECTANTI

Arh. Urb. Alexandru Băjenaru

Arh. Urb. Alina Velicu

Arh. Urb. Vlad Velicu

Arh. Urb. Sorana Leru

PROIECT NR.

154/2014

Data elaborarii

DECEMBRIE 2014

CUPRINS

TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE DOMENIUL DE APLICARE CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	4
DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	5
TITLUL II – PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	7
G-ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA	7
 G6-INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE	7
V-ZONA SPAȚIILOR VERZI	9
 V6-ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULA IN VECINATATEA APEI 9	9
CC-ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE	13
 CC3-ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE	13
 CC3a-SUBZONA MIXTA DE COMERȚ /SERVICII/TRANSPORT NAVAL	18
EX-ZONE SITAUTE IN EXTRAVILAN	23
 EX1-PADURI.....	23

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

TITLUL I - PRESCRIȚII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Art. 1. Regulamentul de Urbanism aferent "PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA MARINA PORT-BAZINUL PLANTELOR-ZONA MOCĂNAȘUL

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.

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;

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.

Tabelul de mai jos ilustrează următoarele UTR-uri:

SUBZONE EXISTENTE (propane conf. R.L.U. P.U.G.)	SUBZONE PROPUSE PRIN P.U.Z.	POT	CUT	H max
CC3	V6	35%	1.0	10m
CC3	CC3	50%	1.0	10m
CC3	CC3a	35%	0.7	10m
G6	G6	50%	1,0	12m
Ex1	Ex1	5%	0.1	10m

V = ZONA VERDE SI SPORT AGREMENT

V6 - zone de agrement cu concentrare de regula in vecinatatea apei (zone plantate, zone de sport, zone de agrement, porturi de agrement, standuri, servicii si comert complementar)

POT max.=35% sau conf. normelor specifice in vigoare;

CUT max.=0.10 mp ADC/mp.

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G6 - CET si puncte termice

POT max.=50%

CUT volumetric=7.5 mc/mp

H max=12m cu exceptia instalatiilor tehnice.

CC = ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE

CC3 – Zona port ambarcatiuni usoare

P.O.T. maxim 50% ;

C.U.T. maxim 1.0

Ex = ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

Ex1 - Paduri

P.O.T. maxim 5% ;

C.U.T. maxim 0.10 ;

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 – PRESCRIPȚII 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.

G

ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea cu transport în comun, echipare edilitara și salubritate.

Include

G 6 – CET si puncte termice

G6

INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice si electrice
- parcuri eoliene pentru producerea energiei electrice
- puncte termice
- centrale termice de cvartal

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

o se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- amplasarea constructiilor cu functiuni protejate in zona de protectie a CET si parcurilor eoliene, stabilita prin studii de specialitate.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri. - pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

▪ Pentru CET - construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a
- 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.;
▪ pentru celelalte clădiri specifice: se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5,00 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

▪ staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice
▪ locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 12m cu excepția instalațiilor tehnice;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrica
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- procentul minim ocupat de spatii verzi va fi de 20% din suprafata incintei
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% - se va forma o perdea vegetala pe tot perimetrul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri si vor fi dublate cu gard viu; gardurile spre limitele laterale si posterioare vor fi opace, cu inaltimea de maxim 2,20 m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați des arbori și arbuști;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - POT maxim = 50%

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

- Pentru CET - CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren
- Pentru alte incinte tehnice: CUT maxim = 1,0 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.

V6	<u>ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULA IN VECINATATEA APEI</u>
-----------	--

Cuprinde zone de sport si agrement, porturi de agrement, stranduri, servicii si comert complementar.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate
- sali de sport polivalente sau specializate, bazine de inot acoperite;
- sali de antrenament, sali de intretinere si recuperare fizica;
- cabinete medicale si de fizioterapie - terenuri de sport, bazine de inot in aer liber, patinoare in aer liber
- vestiare, anexe administrative
- spatii verzi amenajate
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban
- porturi de agrement;
- debarcadere;
- stranduri;
- popicarie, bowling, biliard
- parcuri de distractie (recomandabil tip aqua park)
- cluburi nautice
- cluburi – in general
- terenuri de sport, bazine de inot in aer liber
- parcaje la sol si multietajate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spatii comerciale si servicii conexe
- se admit spatii pentru alimentatie publica
- se admit activitati manufacturiere care nu produc dezagremente in zona;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizari;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atat în interior, cat și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente.
- se interzice taierea 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

- se va asigura accesul în incinte numai 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.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția salilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 20,0 m)

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei
- 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 și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, 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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1.50 metri, vor fi dublate cu gard viu;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 35% sau conform normelor specifice în vigoare

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

- CUT maxim 1.00 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

CC

**ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR
AFERENTE**

Cu doua drumuri nationale si mai multe drumuri judetene, o cale ferata principala si numeroase cai ferate in intravilanul orasului si cu porturile dunarene zona transporturilor influenteaza puternic structura si dezvoltarea municipiului.

CC3

ZONA PORT AMBARCATIUNI USOARE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instalatii constructii si depozite necesare functionarii serviciilor de transporturi navale de călători si mărfuri
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor navale;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional;
- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje
- spații comerciale și de servicii cu raza medie si redusă de servire;
- hoteluri, moteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- sport și agrement în spații acoperite și descoperite;
- locuinte lacustre ;
- spatii destinate administrarii serviciilor de transporturi navale ;
- se admit conversii functionale numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- puncte comerciale alimentare care comercializeaza bauturi alcoolice sau alimente daunatoare sanatatii copiilor ;
- detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 10,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.
- se admite amplasarea de teatre si cinematografe in aer liber numai in zone de agrement ;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, 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 **3** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- 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 **3,00** 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 numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 1,50 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, 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 **3.00** 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.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.00** metri;
- clădirile se vor alipi de calcanele cladirilor 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 învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** 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 incompatibilitatilor functionale;

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 **5.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la 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 pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- 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 ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente – maxim **10 m**, cu excepția instalațiilor tehnice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, canalizare);
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice

- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, 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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publica, va fi astfel amenajata încat sa nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri si vor fi dublate cu gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare vor fi de regula opace si vor avea maxim 2,20 m inaltime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați des arbori și arbuști;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0;
- CUT volumetric 7,5 mc/mp.

CC3a

SUBZONA SERVICII AFERENTE PORTULUI DE AMBARCATIUNI (reparatii barci, statie carburant)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instalatii constructii si depozite necesare functionarii serviciilor de transporturi navale de călători si mărfuri
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional;
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje
- spatii destinate activității de reparatii barci ;
- 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;
- se admit conversii functionale numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 10,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/sau pietoni în zona protejată
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând 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 (SUPRAFETE,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 **5** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- 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 **3,00** 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 numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 1,50 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, se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, retragerile vor fi precizate prin studii de specialitate.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** 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;

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 **5.00** metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică;
- numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice
- în toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la 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 ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente – maxim **10 m**, cu excepția instalațiilor tehnice

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 "coerență" și "eleganță";
- 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 EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, canalizare);
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supratere a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:
 - 5% pentru construcții administrative
 - 10% pentru construcții culturale
 - 20% pentru hoteluri
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având 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;

- 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 vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; 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;
- 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

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)

POT maxim = 35 %

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

CUT maxim = 0.7 mpADC/mp teren.

EX

ZONE SITAUTE IN EXTRAVILAN

EX1

PADURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- sunt incluse toate padurile de pe raza municipiului Giurgiu, cu insemnat cu rol de ameliorare a climatului urban și de protecție;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

•fara obiect

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit numai utilizari legate direct de protectia si ameliorarea fondului forestier

- drumuri forestiere
- drumuri publice pe traseul unor drumuri forestiere existente sau pe baza unor documentatii de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate
- pepiniere silvice
- construcțiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere care nu implica defrisari

Se admite amplasarea obiectivelor de interes national, declarate de utilitate publica, potrivit legii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

•Respectarea regimului silvic este obligatorie pentru toti detinatorii de fond forestier

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

•Suprafata minima a unei parcele de proprietate forestiera este de 1 ha, potrivit Codului Silvic

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- fara obiect.

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

- fara obiect

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

•Fara obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

•parcelele vor avea acces direct din drumuri publice sau drumuri forestiere

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

•fara obiect

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

•fara obiect

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

•fara obiect

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

•fara obiect

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

•fara obiect

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- nu se executa imprejmuiiri in interiorul padurii; marcarea limitelor parcelelor se face cu semne de hotar stabilite prin norme tehnice specifice

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- fara obiect

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

- fara obiect

Intocmit:

Arh. Urb. Bogdan Jantea

Arh. Urb. Alina Velicu

Arh. Urb. Alexandru Bajenaru