

## CUPRINS - MEMORIU GENERAL

### 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.

Bilant 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

## **Volumul 1:**

### **MEMORIU GENERAL**

P.U.Z.

**„ schimbare de destinatie  
din sediu administrativ in biserica penticostala”**

#### **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI:**

- **Beneficiar :** **BISERICA PENTICOSTALA PFILADELFIA**
- **Proiectant general:** **SC ARHITRAD 474 SRL**
- **Proiectanti de specialitate:**
  - **Arh. Sofian NICULESCU**
  - **Ing.Chirita Liliana**
  - **Ing.Puiu Marin**
- **Data elaborarii:** **2018**

#### **OBIECTUL LUCRĂRII:**

Elaborarea documentatiei si regulamentului Urbanistic Zonal pentru parcela cu nr. Cadastral 326 si loturile adiacente acesteia, in corelare cu prevederile de dezvoltare ale municipiului si a conditiilor din certificatul de urbanism nr.549/07.11 .2017.

Beneficiarul , prin tema program a impus ca studiul de față să rezolve următoarele categorii de probleme:

- schimbare de destinatie din sediu administrativ in biserica penticostala si finalizare lucrari de recompartimentare si construire capela mortuara
- Zonificarea funcțională a terenurilor și indicarea posibilităților de intervenție prin reglementări corespunzătoare;

- analiza situației existente, evidențierea disfuncționalităților și determinarea priorităților de intervenție în teritoriu;
- Organizarea urbanistic arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Indici și indicatori urbanistici;
- Statutul juridic al terenului și circulația acestora;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural de valoare deosebită (*daca exista*);
- zonificarea funcțională - condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.
- Măsuri de protejare a mediului;
- Reglementări specifice- permisiuni restricții incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Studiul de față precum și propunerile de soluționare a acestor categorii de probleme oferă instrumentele de lucru necesare atât elaborării, aprobării cât și urmării aplicării prevederilor Planului Urbanistic General. **PUZ-ul studiază o singura parcela.**

### 1.3. Surse de documentare

#### 1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Strategia locala de dezvoltare durabila a municipiului Giurgiu
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbana al Municipiului Giurgiu – 2010
- Strategia Dunarii
- Strategia de dezvoltare a judetului Giurgiu pentru perioada 2008-2013
- Euroregiunea Giurgiu-Ruse - Plan de actiune cuprinzand proiecte pe termen mediu si lung
- Ortofotoplanuri sc.1:5000 din anul 2005 puse la dispozitie de Primaria Municipiului Giurgiu
- Planul Urbanistic General Municipiul Giurgiu actualizat in 2011, elaborate de Mina-M- Com S.R.L.
- Documentare pe teren și consultări cu autoritățile locale privind tipul de proprietate asupra terenurilor, necesitățile și opțiunile populației.
- Ridicari topografice si planuri parcelare puse la dispoziție de Primăria municipiului Giurgiu
- Proiecte de echipare tehnico-edilitara a municipiului puse la dispoziție de Primăria municipiului Giurgiu
- Documentatiile de urbanism aprobate de Consiliul Local Giurgiu

#### **Proiectul are la bază:**

- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, a fondului funciar, republicata, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanta de urgenta 195/2005, aprobata prin Legea nr.265/2006, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanta 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobata prin Legea nr. 82/1998, cu modificarile ulterioare;
- Ordinele ministrului transporturilor nr.45-49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- Hotararea de Guvern nr.445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Principalul studiu preliminar este **Studiul Geotehnic** al zonei prin care se evidențiază caracteristicile terenului de fundare pentru construcții, nivelul apelor freatice, caracteristicile chimice ale apei freatice și Studiul topografic-cadastral.

Date statistice - **nu este cazul**

Proiecte de investitii elaborate pe domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei.

- **nu este cazul**

### **Stadiul actual al dezvoltării**

Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Zona propusa spre studiu, este o singura parcela de cca **1456,00 mp**, zona adiacenta cuprinzând locuinte individuale, punctual funcțiuni de alimentație si servicii publice, realizarea unor funcțiuni mixte, de amplasare unor obiective de importanță publică necesară zonei.

**Zona**, in care se gaseste amplasamentul studiat, **conform PUG în cuprinde** mai multe subzone cu caracteristici comune dar și cu caracteristici ce le individualizează :

- V2- spatii verzi tip parcuri si scuaruri
- LM2-locuințe individuale cu maxim P+1+M
- IS2- construcții pentru comert și servicii
- IS 3 – lacase de cult

- LI1- Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale „ **zona policlinica** ”

UTR-urile aprobate în vecinătate, limitează utilizările admise, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, în condițiile în care bd.IC Bratianu este o arteră principală de circulație,

Pe această zonă se dorește conformarea unui punct mai susținut al bulevardului, în special pe zona de intersecție cu str. 23 august,

### **Incadrarea in localitate si in zona**

Poziția zonei în localitate

Terenul care a generat P.U.Z. -ul se afla în apropierea liceului nr.2, iar delimitarea zonei de studiu s-a făcut cuprinzând parcela aflata la intersecția dintre cele doua strazi amintite.

Zona beneficiaza de o bună accesibilitate auto si pietonală, în relatie cu cele doua strazi,

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

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

Zona propusa spre studiu are o suprafata 1.456,00 mp.

#### **Vecinatatile zonei sunt:**

- Nord – est : Str. 23 august
- Sud – est : Str.I.C.Bratianu
- Proprietati private pe celelalte doua laturi

### **Elemente ale cadrului natural**

Poziția geografica 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/cm<sup>2</sup>, determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

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

#### **Situatia juridica a terenului:**

Terenul este proprietate privata

#### **Cai de comunicatie:**

Relatii in teritoriu.

În prezent, accesul principal în zona supusă studiului se face **din str.23 august si I.C. Bratianu**

Zona studiată este marginită de, **str. 23 August, str. I.C. Brătianu și proprietăți private pe celelalte două laturi**, în prezent cele două străzi care marginesc parcela, corespund categoriei de artere de circulație din care fac parte, fiind asfaltate și dotate cu toate utilitățile necesare.

#### **Analiza fondului construit:**

Din punct de vedere funcțional zona studiată este predominant ocupată de funcțiuni rezidențiale, comerț, servicii, învățământ, administrație.

Locuințele individuale joase, din acest cartier sunt construite în perioada de extindere a orașului vechi și sunt din chirpici și paiantă, în proporție de 60 % în stare medie.

#### **OCUPAREA TERENURILOR**

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

BILANT TERITORIAL - existent			
		SUPRAFATA (mp)	Procent % din suprafata
01	Suprafata existenta	1466,00	100,00
02	Suprafata ocupata de constructii	581,00	39,63
03	Circulatii pietonale si carosabile	560,00	38,20
04	spatii verzi	318,85	21,80

#### **Echiparea tehnico- edilitara:**

În momentul de față zona este racordată la rețelele edilitare:

**Alimentarea cu apă-** atât locuințele colective cât și celelalte locuințe se alimentează cu apă potabilă de la rețeaua stradală de alimentare cu apă.

**Incalzirea și apă caldă-** exceptând locuințele colective, celelalte construcții sunt încălzite la sobe cu lemne, apă caldă obținându-se prin intermediul unor centrale murale care funcționează pe baza de gaz sau electrice.

**Canalizarea** – menajeră

este folosită atât de locuințele colective cât și de cele individuale, prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului.

O parte din locuințele individuale nu prezintă W.C.-uri în clădire și nu folosesc rețeaua de canalizare menajeră și pluvială.

**Alimentarea cu energie electrică-** toate clădirile sunt racordate la rețeaua electrică.

#### **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 National, 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.

În privința asigurării necesarului minim de spații verzi, în zona de studiu ponderea spațiilor verzi publice este destul de mică, dar prin amenajarea zonei de incintă, necesarul de spații verzi pe lot va fi asigurat.

### **Disfuncții:**

Conform prevederilor P.U.G. s-au depistat o serie de disfuncții ale zonei propuse spre studiu, printre care:

Lipsa unor spații comerciale majore

- Locuințele din zona, din materiale nedurabile cu confort redus;
- Echiparea locuințelor necorespunzător;
- Dotări sanitare insuficiente;
- Dotări culturale inexistente;
- Spații verzi lipsă;

### **OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Au fost luate în considerare opțiunile factorilor interesați cu privire la zona studiată: s-a avut în vedere ridicarea standardului urban al zonei și reducerea poluării vizuale;

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

**Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că schimbarea funcțiunii din sediu administrativ în lacas de cult este oportună și conformă cu IS3 – subzona de culte privind atât funcțiunea permisivă în zona cât și caracteristicile amplasamentului ( suprafața, dimensiuni ).**

Se urmărește reglementarea tipurilor de utilizări ale terenului, a funcționalității și conformării circulațiilor de incintă și a cadrului construit/ amenajat în relație cu spațiul verde corelat cu funcțiunea nou-propusă – lacas de cult.

### **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

concluzii situația existentă

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

Incadrarea în prevederile P.U.G.

În conformitate cu prevederile P.U.G. în zona prezentului P.U.Z. funcția predominantă este cea rezidențială, cu inserții de comerț servicii, administrative.

### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Activități premise- funcțiunile premise în zona, conform P.U.G. sunt:

- cult (*biserica, lacas de cult*);

- circulatii; accese parcare de incinta
- spatii plantate – de incinta si aliniament;

Potențial de dezvoltare.

UTR-urile aprobate în vecinătatea I.C.Bratianu, limitează utilizările admise, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, în condițiile în care este o arteră principală de circulație, situată în zona centrală a orașului, care ar trebui să fie caracterizată de o plajă extinsă de funcțiuni amplasate în clădiri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu sau discontinuu ,

**Zona urmeaza sa suporte operatiuni de amenajare si transformare a functiunii initiale in lacas de cult**

## **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se mentin coordonatele structural urbanistice ale zonei studiate

Conditii de clima nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin aceasta investitie nu se produce nici un fel de poluare asupra factorilor de mediu.

## **MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru realizarea obiectivului se propune mentinerea circulațiilor asigurând accesibilitatea in interiorul parcelei.

## **DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

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

## **PROTECTIA 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.

Eliminarea riscurilor naturale:

În zonă nu există potențial de riscuri naturale.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate:
- Nu este cazul

- 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 de către operatorul specializat.

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

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
- Nu este cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore
- Nu este cazul



## **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenului care a generat PUZ-ul**  
Zona (*lotul*) ce face obiectul documentației PUZ – este proprietate privata

## **CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

***Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal propune schimbarea functionala a unui singur lot in zona cu functiuni cult***

- Condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor

### **Circulații și accese**

- parcela are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct .

### **Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei,

### **Înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

- pentru cladiri de cult pentru cladiri de cult nu se specifica

în cazul volumelor situate pe colt, la racordarea între străzi se permite accentuarea acestuia pe inaltime,

### **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.

### **Condiții de echipare edilitara**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;

Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor

### **Spații libere și spații plantate**

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti arbori in imediata vecinatate sau in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

### **Împrejmuiri**

- imprejmuirea terenului va respectarea aliniamentul reglementat; gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim **1.50** m din care un soclu opac de **0.30** m. și o parte transparenta dublata eventual de gard viu;

- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima 2,00 m si se recomanda a se realiza din materiale opace

## Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **40 %**;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0,67 – 1,2

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivele propuse,
- autorizarea executării în zona constructiilor înscrise conditiilor de functionalitate prevăzute;

### Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate

Nu exista posibilitatea unei intervenții generale la nivelul zonei, ( *PUZ-ul studiind o singura parcela*) însa 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 trecerii graduale de la specificul rezidențial spre funcțiunile comerciale de servicii , sau alte cerinte conforme cu strategii de dezvoltare ori solicitari prin certificate de urbanism, dar **din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că intenția beneficiarului de a schimba funcțiunea din sediu administrativ in lacas de cult este oportună si conforma cu IS3 – subzona de culte privind atat funcțiunea permisiva in zona cat si caracteristicile amplasamentului ( *suprafata, dimensiuni* ).**

Intocmit,

Arh. Urbanist Sofian Niculescu

## **Volumul 2:**

### **REGULAMENT DE URBANISM**

P.U.Z.

**„ schimbare de destinatie  
din sediu administrativ in biserica penticostala”**

#### **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI:**

- **Beneficiar :** **BISERICA PENTICOSTALA PFILADELFIA**
- **Proiectant general:** **SC ARHITRAD 474 SRL**
- **Proiectanti de specialitate:**
  - **Arh. Sofian NICULESCU**
  - **Ing.Chirita Liliana**
  - **Ing.Puiu Marin**
- **Data elaborarii:** **2018**

#### **OBIECTUL LUCRĂRII:**

Elaborarea documentatiei si regulamentului Urbanistic Zonal pentru parcela cu nr. Cadastral 326 si loturile adiacente acesteia, in corelare cu prevederile de dezvoltare ale municipiului si a conditiilor din certificatul de urbanism nr.549/07.11 .2017.

Beneficiarul , prin tema program a impus ca studiul de față să rezolve următoarele categorii de probleme:

- schimbare de destinatie din sediu administrativ in biserica penticostala si finalizare lucrari de recompartimentare si construire capela mortuara
- Zonificarea funcțională a terenurilor și indicarea posibilităților de intervenție prin reglementări corespunzătoare;
- analiza situației existente, evidențierea disfuncționalitatilor și determinarea priorităților de intervenție în teritoriu;
- Organizarea urbanistic arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Indici și indicatori urbanistici;
- Statutul juridic al terenului și circulația acestora;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural de valoare deosebită (*daca exista*);
- zonificarea funcțională - condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică.
- Măsuri de protejare a mediului;
- Reglementări specifice- permisiuni restricții incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Studiul de față precum și propunerile de soluționare a acestor categorii de probleme oferă instrumentele de lucru necesare atât elaborării, aprobării cât și urmării aplicării prevederilor Planului Urbanistic General. **PUZ-ul studiaza o singura parcela.**

### **Surse de documentare**

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General Municipiul Giurgiu actualizat in 2011, elaborate de Mina- M-Com S.R.L.
- Proiecte de echipare tehnico-edilitara a municipiului puse la dispoziție de Primăria municipiului Giurgiu
- Documentatiile de urbanism aprobate de Consiliul Local Giurgiu

### **PRESCRIȚII GENERALE**

#### **DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza Legii 50/1991 a ordinului ,M.L.P.A.T . nr.91/1991 a Regulamentului General de Urbanism ,a Legii 350/2001-amenajarea teritoriului si urbanism. Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistică.

Prezentul regulament se aplică pentru amplasamentul, stabilit conform planului cadastral funciar și teritoriul administrative întocmit OCOTA .

#### **CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE**

Prevederile prezentului regulament au tinut cont:

- de regulamentul planului urbanistic general al Municipiului Giurgiu .
- de prevederile regulamentului secvential din cadrul Regulamentului de autorizare directă rezultat in urma PUG-ului cadru al Municipiului Giurgiu .

În cazul în care prevederile legilor și reglementărilor urbanistice ,care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic ,este obligatoriu ca modificările să urmeze aceeaiași procedură de aprobare ca și în cazul prezentului regulament.

#### **DIVIZIUNEA TERITORIULUI**

– **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

**Cf. prevederilor Planului Urbanistic General,**

- imobilul se afla situat in LM2-Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M

niveluri, in zone construite.

**Prin Planul Urbanistic Zonal** (*care studiaza o singura parcela*) se propune schimbarea UTR-ului in IS3 – Subzona activitatilor legate de culte.

### **IS3 – Subzona activitatilor legate de culte**

#### **Utilizari admise:**

lacasuri de cult; servicii pentru culte;  
activitati sociale ale asociatiilor religioase realizate in vecinatatea lacasurilor de cult;  
spatii pentru desfasurarea ritualurilor religioase; parcaje la sol si multietajare; spatii libere pietonale; spatii plantate.

#### **Utilizari admise cu conditionari:**

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006. 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.

#### **Utilizari interzise:**

oricare alte utilizari decat cele prevazute la utilizari admise, sau utilizari admise cu conditionari;

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni):**

Pentru lacasurile de cult terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30 m sau functie de caracteristicile cultului. Pentru celelalte categorii de functiuni se recomanda parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12 m, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

#### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

Amplasarea lacasurilor de cult si a serviciilor sociale se va face in frontul dominant inclusiv la intersectia dintre strazi., si nu creaza aglomeratie in zona.

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:**

Distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10 m.

Cladirile - constructii noi, destinate altor culte daca nu sint reamenajari functionale in cladiri existente se vor amplasa, de regula, in regim izolat,

Retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumătate din inaltimea la cornisa,

Cladirile care nu au functiuni care creaza aglomeratie se vor alipi de calcanele cladirilor

invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20 m de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol; in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladirea retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3 m.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei conform codului civil, in cazul în care parcela este limitată pe o singură latură de calcanul unei clădiri învecinate, noua construcție se va lipi în mod obligatoriu de calcanul existent si va respecta față de cealalta limita distanța minimă conform codului civil.

Pentru indeplinirea condițiilor din prezentul regulament este posibilă asocierea proprietarilor a doua loturi alăturate.

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela:**

In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte ; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functie cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumatate din inaltimea celei mai inalte .

### **Circulatii si accese:**

Parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces carosabil de minim 4 m latime, in mod direct, dintr-o circulatie publica.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

### **Stationarea autovehiculelor:**

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afa circulatiilor publice. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea uni parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 m.

### **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:**

**Inaltimea lacasurilor de cult nu se normeaza** dar, (*pentru lacasurile noi, aceasta se stabileste prin PUD, tinand seama de relatia cu vecinatatea*). Pentru cladiri cu functiuni complementare se aplica reglementarile din UTR-ul in care se insereaza aceste cladiri.

### **Aspectul exterior al cladirilor:**

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, va tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. In zonele protejate constructiile vor respecta reglementarile specifice. In zonele noi se recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori.

### **Conditii de echipare edilitara:**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticala la reseaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Este nerecomandata dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice. Este recomandata evitarea dispunerii supraterane a retelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) si stabilirea unui program de trecere a retelelor existente in subteran. Pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii ingropate; pentru spitale vor fi asigurate doua surse independente de energie.

### **Spatii libere si spatii plantate:**

Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incidentelor, minim 15%, cu exceptia subzonei C1A unde procent se poate reduce si la 10%. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti avand peste 4 m inaltime si diametru tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta arbori. Spatiile neconstruite si neocupate de accese, alei, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,2 m inaltime.

### **Imprejmuiri:**

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea maxim 1,5m cu un soclu opac de cca 0,3 m si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu maxim 1,5 m incluzand un soclu opac de 0,3 m si o parte transparenta dublata eventual de gard viu. Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2 m.

### **Indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime si maxime**

POT maxim =40%;

CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren.Cf. Art.32, alin.(5), lit.a) din Legea 350/2001:

**prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.**

**Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**

**Intocmit,**

**Arh. Urbanist Sofian Niculescu**