

**BORDEROU**  
Pr. Nr. 1030/2018  
**PUZ nr.cad. 39198 "Salon de evenimente si spatii conexe**  
*municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti nr.161*

6

Piese scrise

- Borderou
- Volumul I - Memoriu de prezentare
- Volumul II - Regulament local de urbanism

Piese desenate

- 1- Incadrarea in teritoriu
- 2- Situatia existenta - sc . 1 :500
- 3- Reglementari urbanistice - sc . 1 :500
- 4 - Reglementari tehnico-edilitare – sc.1 :500
- 5 – Regimul juridic – sc 1 :500
- 6 – Propunere orientativa sc 1 :500

Acte anexate

- Adresa de inaintare
- Act de proprietate – contract de vanzare cumparare
- Extras carte funciara
- Certificat de urbanism (copie)
- Acte cadastrale – fisa bunului imobil
- Copie CUI proprietar si investitor

- **MEMORIUL DE PREZENTARE**

**1.INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunostere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.4. Situatie juridical a terenului
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Optiuni ale populatiei

**3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE**

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati

**4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 4.1 Modernizarea circulatiei
- 4.2.Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 4.3 Echipare edilitara
- 4.4.Obiective de utilitate publica
- 4.5.Tipuri de proprietate
- 4.6. Circulatia terenurilor

**5.CONCLUZII**

- 5.1.Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice in prevederile PUG
- 5.2.Prioritati de interventie
- 5.3.Aprecieri ale elaboratorului

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL I**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**  
*PUZ nr.cad. 39198 "Salon de evenimente si spatii conexe*  
*municipiul Giurgiu, b-dul Bucuresti, nr.161*

**1.1 DATE GENERALE**

- obiectul documentatiei
- *Plan Urbanistic Zonal nr.cad 39198 "Salon de evenimente si spatii conexe*
- amplasament
- Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu
  - b-dul Bucuresti, nr.161
- investitor si proprietar
- S.C. ALCARIO TRADING S.R.L.
  - STR. 1 Decembrie 1918, Camera 2, Bloc 16 vechi, sc.A, et. 1 ap.3, Giurgiu
  - J52/21/2013 ; RO31092322
- proiectant general
- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
  - J40/6590/2003 , RO15442680
  - str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti  
Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR
- certificat de urbanism
- 426/06.08.2018
- numar proiect
- 1030/2018
- data elaborarii
- octombrie 2018

## 1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde, atat optiunilor proprietarilor privind utilizarea eficienta a terenului aflat in proprietate cat si preocuparii Primariei Giurgiu pentru ordonarea si modernizarea tesutului si aspectului urban din cadrul municipiului.

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC Alcario Trading SRL, de a construi, pe terenul proprietate privata un corp de cladire ce urmeaza sa adaposteasca o activitate de tip alimentatie publica, pentru a gazdui evenimente, in urma unui program prestabilit; in cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca suprafata scontata a fi construita va fi superioara valorii de 1000mp, cat si datorita faptului ca pentru realizarea investitiei este necesara schimbarea incadrarii terenului in subzone functionale.

In conformitate cu tema de proiectare aprobata de comun acord cu beneficiarul, documentatia prezenta va rezolva urmatoarele aspecte :

- Reglementarea terenului proprietate SC Alcario Trading SRL (nr.cad 39198) privind insertia unor functiuni de interes public (alimentatie publica)
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

## 1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011.
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice, si cadastrale puse la dispozitie de catre beneficiar
- Lucrari similare elaborate sau aflate in lucru la **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

*Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv terenul proprietate privata al SC Alcario Trading, pentru restul zonei analizate solutiile propuse pot constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.*

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI**

### 2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in partea nordica a municipiului, fiind situata intre axa majora a orasului (b-dul Bucuresti) si linia CF Bucuresti Progresul - Giurgiu Oras in zona Garii Giurgiu Nord. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 39198, este situat in frontul secund al b-dului Bucuresti (in spatele unei perdele de vegetatie inalta, parte a profilului drumului in aceasta zona), si are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

#### 2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu, este amplasata in zona de nord a intravilanului la cca 1km fata de limita sa nordica (inspre UAT Fratesti) facand parte din fosta platforma industriala Giurgiu Nord - Dunareana/ Fabrica de Prefabricate".

#### 2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma aproximativ dreptunghiulara,(cca 115mx95m) se desfasoara pe directie nord-sud, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, dincolo de care este str. Stejarului, strada din care se realizeaza accesul; frontul la strada este cca 92.06ml.
- la est – teren domeniu privat al autoritatii locale - spatii plantate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti
- la vest si sud – teren proprietate privata a SC Kavik Green SRL ( nr.cad. 39199)

Terenul insumeaza o suprafata de 10894 mp iar perimetrul sau este identificat prin urmatoarele puncte de contur:

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
25	269989.4330	578346.2850	114.862
11	269876.1588	578327.2523	36.020
12	269881.3190	578291.6040	42.433
13	269887.3979	578249.6085	15.815
14	269890.1714	578234.0387	113.912
26	270002.1196	578255.0989	68.468
27	269992.9410	578322.9490	14.159
28	270006.7180	578326.2170	13.875
29	270005.4940	578340.0380	14.730
30	269990.9030	578338.0210	8.394
S (5)=10894mp			P=442.668m

### 2.3. Accesibilitate

Accesul in sine in amplasament exista (L= $\sim$ 14.00m), este functional, se scoteaza a fi mentinut si necesita doar modernizarea imbracamintii asfaltice. Acesta se realizeaza din str. Stejarului ( de asemenea necesitand lucrari de modernizare) ce la randul ei debuseaza in b-dul Bucuresti, oferind astfel o accesibilitate buna a terenului atat inspre centrul municipiului si vama, cat si inspre Bucuresti (inspre nord prin DN5), fiind deci posibila amplasarea aici a unor functiuni cu raza mare de deservire, de tip municipal.

### 2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Alcario Trading SRL in baza contractului de vanzare-cumparare nr.1526/08.08.2018 emis de NP Ciobanu Victor. Conform extrasului de carte funciara nr.55261/26.09.2018 terenul nu este grevat de sarcini.

### 2.5. Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, nu exista constructii , astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei existente sunt:

POT=0.00%, CUT=0.0000

Din punct de vedere al amenajarilor, terenul beneficiaza de o platforma carosabila (in suprafata de 1995mp, intabulata drept curti-constructii), in rest fiind spatii verzi cu vegetatie de inaltime medie (tip arbust). Exista de asemenea o imprejmuire (opaca inspre nord, transparenta in rest), dar prin investitia de fata beneficiarul isi propune schimbarea acestei imprejmuiri existente, local. Astfel, in momentul de fata terenul poate fi considerat fara functiune.

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 22.00 cu aproximativ 30cm deasupra cotei in ax a sos. Bucuresti.

Geologic regiunea face parte din marea unitate structurala „Platforma Moesica”, fiind alcatuita in suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros. Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, in depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; in interiorul terasei inferioare se identifica o zona depresionara cu cote generale de 18-20m R.M.N. Terenul de fundare din zona depresionara este un teren dificil, caracterizat prin prezenta unor depozite coezive moi, puternic compresibile, dispuse peste orizontul aluvionar de nisipuri si pietrisuri. Adancimea maxima de inghet este de 0,80m de la suprafata terenului. Seismicitatea zonei este de gradul VIU, conform Normativului PI00/92, aflandu-sr in zona seismica de calcul D, cu  $K_s = 0,16$  si  $T_c = 1,5$  secunde.

### 2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Fosta zona aferenta unor investitii industriale, in prezent, in urma unor dezmembrari succesive si puneri in posesie, zona cuprinde o serie variata de functiuni, in sa are o tendinta de constituire ca zona rezidentiala si functiuni conexe. Din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea amplasamentului o serie de locuinte individuale (la vest), o fosta hala de productie (la sud), la nord existand de asemenea locuinte colective si individuale in diferite stadii de executie.

Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu.

### **2.7.Echipare edilitara**

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic, reseaua de gaze de asemenea fiind in executie), traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului. Adiacent terenului se afla o statie de control si masura pentru reseaua de distributie municipala a gazelor naturale, cat si un post trafo in cabina.

### **2.8. Probleme de mediu**

In zona PUZ nu se poate vorbi despre o relatie « cadru natural – cadru construit », cadrul construit neavand personalitate clar definita , iar cadrul natural de origine nativa, zonele verzi existente nefiind puse in valoare.

Terenul , datorita imprejmuirii sale,este curatat de gunoaie, iar situarea sa in planul secund fata de DN5 constituie un atu in ceea ce priveste izolarea fonica fata de traficul greu aferent acestui drum.

#### **2.7.1 aer**

In zona studiata nu apar poluari permanente ale aerului, dupa cum rezulta din analizele facute in cadrul programului de monitorizare a calitatii aerului, deoarece, desi in zona continua existenta unor functiuni cu caracter industrial acestea sunt mai degraba in sfera depozitari/ logistice.

#### **2.7.2 apa**

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

#### **2.7.3 sol**

In trecut au existat posibili factori care care sa produca poluarea solului, insa investitia realizata acum 15 ani, in momentul realizarii fabricii de productie alimentara, a curatat terenul de efectele poluarilor anterioare.

#### **2.7.4 nivel fonic**

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (TIR) care circula pe sos. Bucuresti in directa legatura cu Vama Giurgiu; acesta problema este atenuata de existenta barierei verzi dinspre est.

## **3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI**

### **3.1.Analiza urbanistica**

#### **3.1.1Prevederi ale PUG**

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , amplasamentul studiat face parte din subzona rezidentiala LM2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE cu urmatoarele UTILIZARI ADMISE

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

#### **3.1.2.Situatia existenta**

In zona, pe langa zonele rezidential-individuale, exista si o serie de alte functiuni, cum ar fi:

- locuire colectiva (in stadiu de executie)- str. Stejarului
- comerciale - la sud de amplasament cu dotari cu arie municipala de acoperire (Romstal, Comat etc),
- prestari servicii - service-uri auto si depozite logistice pe frontul opus al sos. Bucuresti
- mica productie textila vis-a-vis de amplasment frontul estic al sos. Bucuresti

Concluzionad, terenurile ce bordeaza b-dul Bucuresti (printre care si terenul analizat) au functiuni cu acces public cu o raza mare de deservire, zona rezidentiala fiind constituita catre interiorul parcelarului, inspre vest.

### 3.1.3.Disfunctionalitati – prioritati

In paralel au fost evidentiata o serie de disfunctionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme (carosabil, fond-construit-ocuparea terenurilor, echiparea edilitara, spatii verzi, probleme de mediu, zone protejate) aceste disfunctionalitati si prioritatile de interventie astfel :

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. Stejarului)
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicit a terenului studiat) care sa cuprinda dotari cu acces public si care sa nu contrasteze cu peisajul functional existent al zonei
3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare	3.1 Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la retea urbana de gaze naturale
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata; includerea in procesul de reabilitare a strazilor si realizarea acestor spatii verzi si aliniamente cf. prospectelor

### 3.1.4.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiu se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni comerciale si de servicii (alimentatie publica) in cadrul subzonelor functionale reglementate prin PUG.. Astfel este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din LM2 in IS2A**, functiunea de alimentatie publica scontata fiind admisa ca implementare in subzona IS2a (dotari-comert servicii).

### 3.1.5.Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

Salonul de evenimente, scontat a se realiza pe acest teren, face parte in acelasi timp din gama functiunilor cu acces public si cu raza de deservire la nivel municipal, in acelasi timp nefiind o functiune care sa diminueze calitatea vietii in zonele rezidentiale adiacente. Mai mult, acest teren a avut de-a lungul timpului o serie de functiuni nerezidentiale, principalul aspect generator fiind traficul greu de b-dul Bucuresti.Astfel, **se considera posibila realizarea investitiei de alimentatie publica pe terenul analizat CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, reglementari prezentate in capitolul urmator:

## 4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 4.1.Reglementari trama stradala Prospect

Cu incidenta asupra terenului studiat din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu reglementeaza incidenta obiectivului de utilitate publica "Modernizarea str. Stejarului" la un prospect de 14m –(doua benzi de 3+1m, cu spatiu verde si trotuare).

Aceasta modernizare, tradusa prin largire, regularizare si realizare imbracaminte definitiva, nu are impact asupra terenului reglementat, acesta fiind deja retras fata de carosabilul actual.

Se propune a se pastra accesul existent din strada Stejarului. Accesul va avea minim 4m, eventualele bariere de acces nu vor stanjeni traficul pe drumurile publice iar aprovizionarea nu va genera trafic greu.

#### **4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime**

##### Regim de inaltime

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici se reglementeaza urmatoarele::

zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI  
SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii

POT maxim – 50%;CUT Maxim – 1.5(pentru P+2)

Spatiu verde – minim 5%

##### Retrageri

Din punct de vedere al retragerilor, se reglementeaza urmatorul constructibil:

Retragere fata de aliniament :25.00m fata de ax strada Stejarului ceea ce implica o retragere situata intre 3.00 si 10.00m fata de limita actuala de proprietate la nord

Retragere posterioara 5.00m

Retragere laterala 5.00m,

Retragere 20m fata de dotarea tehnologica adiacenta trenului la nord-est

Celelalte reglementari sunt precizate in volumul II, (RLU) in concordanta cu articolele in cauza din RLU aferent PUG Giurgiu.

#### **4.4. Propunere orientativa**

Prin prezentul PUZ se propune deci schimbarea functionala in zona de comert servicii , cu urmatorul bilant functional pentru terenul cu nr. Cad. 39198:

	existent		propus	
	S(mp)	%	S (mp)	%
Fara functiune	10894	100.00	0	0.00
Comert-servicii, alimentatie publica	0	0.00	10894	100.00
TOTAL	10894	100.00	10894	100.00

Conform propunerii orientative prezentate in plansa 6, propunere ce va suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare dar in limita reglementarilor urbanistice stipulate in prezenta documentatie, se realiza urmatorul bilant al ocuparii terenului:

	S(mp)	%
CONSTRUCTII	1384	12,70
PLATFORME	5446	49,99
SP VERDE	4064	37,30
TOTAL	10894	100,00

si urmatorii indicatori fizico-urbanistici:

POT = 15.73% <<<50.00%



CUT =0.2073 <<< 1.500  
Reg h max=P+2  
S CONSTRUIT=1714 mp  
(din care 330mp - terase acoperite)  
S DESFASURAT=2259 mp  
(din care 330mp - terase acoperite)  
NUMAR PARCARI =86 (/1929MP sdt) < 25

Indicatorii fizici de mai sus sunt orientativi ei vor suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare in cadrul limitelor impuse de reglementarile urbanistice aferente prezentului PUZ, prezentate in plansa 3. "Reglementari Urbanistice"

#### **4.5.Echipare edilitara:**

Retelele edilitare si constructiile aferente existente in zona se mentin ele avind capacitatea de a prelua si noile obiective. Astfel racordurile se vor realiza din retelele ce alimentau fosta fabrica de mezeluri "Carnig" atat inspre str. Stejarului, cat si spre B-dul Bucuresti

#### **4.6 Tipuri de proprietate**

in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica – domeniu public

Teren proprietate publica de interes municipal – reprezentat de strazile existente in zona studiat

Teren proprietate publica de interes national - reprezentat de DN5 cu zonele de siguranta aferente

Proprietate privata – domeniu privat

- ◆ Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –
- ◆ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente la sud, cat si prin terenurile alocate locuintelor la vest de amplasament.

#### **4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica**

Terenurile isi pastreaza forma de proprietate, proprietate privata a persoanelor juridice, si, de asemenea din punct de vedere al regimului tehnic terenurile (lotul 2 si 3) isi pastreaza categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

Fara incidenta directa asupra terenului studiat, se propune, in vederea elaborarii unei documentatii de urbanism ulterioare, modernizarea str. Stejarului ca obiectiv de utilitate publica.

## **5. CONCLUZII SI MASURI**

#### **5.1. Inscrierea in prevederile PUG**

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona nordica a municipiului, detaliind aceste zone reglementate cu dotari de interes public.

#### **5.2. Prioritati de interventie**

Pentru punerea in practica a remodelarii functionale solicitate de beneficiari se fac urmatoarele propuneri mentionate in ordinea prioritatii :

##### Etapa nr.1 – maxima prioritate

- Inaintarea spre avizare si apoi spre aprobare la organele competente ;

##### Etapa nr.2 – prioritate mare

- Demararea demersurilor pentru edificare ;
- Realizarea investitiei scontate

### **5.3. Aprecieri ale elaboratorului**

Pe parcursul prezentului proiect proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari. Obiectivele majore de prioritate maxima sunt fezabile avand in vedere existenta factorului privat de decizie

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Sporirea eficientei economice a terenului detinut de proprietar prin includerea in intravilanul localitatii adiacente, schimbarea categoriei de folosinta si realizarea unor obiective compatibile cu amplasamentul
- Raspunde optiunilor beneficiarului referitoare la accesibilitatea loturilor
- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in realizarii investitiei
- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
- Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
  - o Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
  - o Defineste caracterul zonei – zona de locuinte si dotari de interes public

*Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona*

intocmit,  
**837 ATELIER DE ARHITECTURA**  
arh. Dragos Alexandru Negulescu

## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM; PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ

"Salon de evenimente si spatii conexe (imprejmuire, semnalistica, dotari, amenajari si utilitati aferente)"  
- b-dul Bucuresti, nr.161, municipiul Giurgiu nr.cad. 39198

#### 1. DISPOZITII GENERALE

##### 1.1 Baza legala a elaborarii .

- Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza legislatiei specifice, incluzand in principal HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002;
  - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ordonanta nr. 27 din 27 august 2008. OUG 10/2009, , OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013
  - Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
  - Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996
- Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistica.

##### 1.2.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. in cauza, teren situat in intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu identificat prin:

- numar cadastral 39198; categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- adresa postala – b-dul Bucuresti, nr.161
- carte funciara - CF 39198
- vecinatati:
- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, dincolo de care este str. Stejarului, strada din care se realizeaza accesul; frontul la strada este cca 92.06ml.
- la est – teren domeniu privat al autoritatii locale - spatii. platate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti
- la vest si sud – teren proprietate privata a SC Kavik Green SRL ( nr.cad. 39199)

Terenul insumeaza o suprafata de 10894 mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	269989.4330	578346.2850	114.862
11	269876.1588	578327.2523	36.020
12	269881.3190	578291.6040	42.433
13	269887.3979	578249.6085	15.815
14	269890.1714	578234.0387	113.912
26	270002.1196	578255.0989	68.468
27	269992.9410	578322.9490	14.159
28	270006.7180	578326.2170	13.875
29	270005.4940	578340.0380	14.730
30	269990.9030	578338.0210	8.394
S (5)=10894mp P=442.668m			

## 2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1 Prevederile acestui regulament au tinut cont de regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu si de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, **detaliind si precizand reglementarile cadru prevazute in acesta**

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

## 3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura subzona functionala ( a carei delimitare este identica cu cea a terenului) incadrata in unitatile de referinta adiacente: **IS2A – DOTARI COMERT SERVICII – alimentatie publica si comert**

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

- Art.1. – utilizari admise
- Art.2. – utilizari admise cu conditionari
- Art.3. – utilizari interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor :

- Art.4. – caracteristici ale parcelelor
- Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art.8. – circulatii si accese
- Art.9. – stationarea autovehiculelor
- Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Art.11. – aspectul exterior al cladirilor
- Art.12. – conditii de echipare edilitara
- Art.13. – spatii libere si spatii plantate
- Art.14. – imprejmui

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)
- Art.16.– coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au foat subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ.

## IS 2A - SUBZONA DE COMERT, SERVICII

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau

discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20,0 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatatii, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

▪In cazul constructiilor situate in subzonele **C1B** si **C2** se aplica restrictiile de zona protejata mentionate la capitolele respective

▪In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de situata intre 500 si 1000 mp, detalierea reglementarilor este necesar a se face prin PUD;

▪**In cazul constructiilor cu suprafata utila mai mare de 1000 mp, detalierea reglementarilor se va face prin PUZ**

▪prevederile prezentului capitol completeaza reglementarile, cuprinse la categoriile: **C1A, C1B, C2** si **C3**

## SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire**
- **sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;**
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- **restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;**
- **parcaje la sol si multietajate;**
- **spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;**
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- **spatii plantate**
- activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective
- pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

### ARTICOLUL 2 - 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
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zona I2 sau pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori - **distanta fata de cea mai apropiata biserică este de 450m**
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- anplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona protejata C2
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- 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.

#### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- în cazul constructiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de 1000 mp (**suprafata reglementata este de 10894mp**), cu un front la strada de minim 30.00 metri (**front de aprox 90m**) pentru functiuni cu raza de servire larga si 500 mp cu deschidere de 12,0 m pentru constructii situate in zonele protejate;
- Constructiile cu raza de servire si adresabilitate redusa se pot amplasa si pe parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12.00 metri in cazul constructiilor insiruite (cuplate la doua calcane), si de minim 15.00 metri în cazul constructiilor cuplate la un calcan.

##### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule si/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri; **RETRAGEREA PROPUSA FATA DE ALINIAMENT – 3.00-10.00 M REZULTAT DIN RETRAGEREA DE 25.00M FATA DE AXUL STR. STEJARULUI**; in zonele in care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de cladiri se;
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I si a II-a si de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; în cazul în care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea; in cazul in care noile cladiri creaza aglomeratie in zona (au un numar mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul cladirii va avea o latime de cel putin 2,50 m (daca din calcul nu rezulta mai mult);

##### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înaltimea la comise, dar nu mai puțin de 5.00 metri ; **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M** retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din înaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire
- retragerea fata de limita posterioara va fi de minim jumătate din înaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5.00 metri; **RETRAGEREA GENERALA PROPUSA ESTE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: 5.00M**
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament cu exceptiile mentionate la prezentul articol;
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire 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 3.50 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona centrala si zona rezidentiala, o functiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5.00 metri;
- cuplarea la calcan se realizeaza între cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale între ele si anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilitatilor functionale;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;
- se recomanda ca, pentru a respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele adiacente, situate la mai putin de 10.00 metri, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala încaperilor; **SE APLICA ZONEI NORDESTICE A LOTULUI 1 - retragerea reglementata în aceasta zona (5.00m) include aceasta distanta de 10.00m**

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În cazul în care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima între cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 4.00 metri; în cazul în care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de însorire distanta între cladiri poate fi redusa la jumatate din inaltimea celei mai înalte dar nu mai putin de 4.00 metri – **functiuni comerciale, cazul de fata**

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri latime, în mod direct, dintr-o circulatie publica; **(zona de acces 13ml)** pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;
- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;
- în toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.
- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescriptiilor generale.
- 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 zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri; **în etapele ulterioare de proiectare se va studia pobilitatea realizarii parcarilor care sa acopere necesarul pentru cele doua terenuri (lot 1 si lot 3), chiar si de preluare a suplimentului necesar de parcare de la un lot la altul, prin cooperare**
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la so! sa se faca în suprafete dimensionate si dispuse astfel încat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Prevederi specifice – parcaje

Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, numai în afara circulațiilor publice.

Amplasarea parcajelor cu spațiile de manevra aferente se va face în incinta proprie.

**În cazul existenței unor parcaje publice sau de uz public amenajate în raza de 250 m de amplasament este posibilă, prin excepție, acoperirea parțială a necesarului de locuri de parcare prin utilizarea acestora cu acordul administratorului parcajelor. Acordul va include numărul de locuri de parcare pe care îl poate aloca utilizatorului și intervalul orar.**

Utilizarea parcajelor publice se are în vedere de regulă în zonele de extindere.

Parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați. Pentru locatari și salariați soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Toate parcajele la sol 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.;

Pentru utilizarea eficientă a terenului se recomandă ca parcajele pentru salariați și locatari să se înglobeze în construcția principală sau în clădiri separate multietajate. Aceeași recomandare este valabilă pentru cazurile în care sunt mai mult de 100 locuri pentru vizitatori/clienți.

Parcajele subterane nu vor putea ocupa mai mult de 80% din suprafața unei incinte, restul de 20% fiind obligatoriu utilizat pentru spații verzi plantate cu plantă înalte.

Se recomandă amenajarea de parcare pentru biciclete în zona centrală, în zonele cu concentrare de locuri de muncă și în zonele de agrement.

#### CERINTE MINIME DE SPAȚII DE PARCARE PE RAZA MUNICIPIULUI GIURGIU

##### 3. - Construcții comerciale

a) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp suprafață construită desfasurată;

- un loc de parcare la 25 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități comerciale de peste 400 mp suprafață construită desfasurată.

b) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp suprafață construită desfasurată.

c) La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

13. - Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Latimea străzii între aliniamente (metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0metri)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00 Carosabil -7 m. + trotuare 2x1,5 m. = 10 metri (categorii III)	11	P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3m =13 metri (categorii III)	13*	P+4**	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel ***



13,01 - 60,00	15	P+4 (la inaltime mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
---------------	----	---	---------------------------------

\* - REGLEMENTAT 10M– se incadreaza in prevederile maximele ale RLU PUG

\*\* - REGLEMENTAT MAX P+2;– se incadreaza in prevederile maximele ale RLU PUG

\*\*\* - REGLEMENTARE CONFORMA CU ACEST ARTICOL: (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel \*\*\*

- în intersectii se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersectia aliniamentelor, dupa care pot urma înca alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri si a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordarii între strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are mai mult de 2 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face în trepte.
- daca înaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se poate retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de înaltime al cladirii fata de distanta între aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 6,0 metri si cu conditia sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor învecinate; fac exceptie de la aceasta regula numai întoarcerile si racordarile de înaltime ale cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- Este interzisa utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate si culori naturale
- In zonele protejate constructiile vor avea de regula volumetriei si finisaje traditionale
- In zonele noi de recomanda fatade cu volumetriei si finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu stralucitoare pentru invelitori. Este nerecomandata utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe baza unor studii si avize suplimentare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticala la retea publică 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
- se recomanda evitarea dispunerii supraterane a retelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) si stabilirea unui program de trecere a retelelor ezistente 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 prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie

#### ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim valorile prevazute pentru subzona C1A: **PENTRU DOTARILE COMERCIALE PROCENTUL MINIM NU ESTE REGLEMENTAT – se vor respecta prescriptiile privind spatiul verde si vegetatia inalta aferenta parcarilor la sol; se reglementeaza un minim de 20% spatiu verde.**

- 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 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere
- plantarea de vegetatie inalta in piata Unirii (vecinatate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere in valoare a monumentului
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, 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.
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate
- 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 1,20m inaltime.;

Revederi specifice aferente C 1A - ZONA CENTRULUI NOU CONTURAT AL ORASULUI, INCLUZAND CENTRUL CIVIC, DIVERSE ALTE DOTARI DE SERVIRE MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA, PRECUM SI LOCUINTE CU REGIM MARE DE INALTIME

- Spatiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafata incintelor, minim:

- 5% pentru constructii administrative si de birouri
- 10% pentru constructii culturale si de cult
- 20% pentru constructii de sanatate; pentru spitale suprafata se majoreaza astfel incat sa se asigure plantatii de aliniament perimetrare si parc organizat cu minim 10 mp/bolnav
- 20% pentru hoteluri
- 25% pentru locuinte
- 25% pentru invatamant

#### ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 2.00 m cu un soclu opac de 0.60 m. si o parte transparenta dublata de gard viu
- Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,20m
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

#### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

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

- Insertii in subzona centrala C1A: POT maxim = 60 %.
- Insertii in subzona centrala C1B: POT maxim = 40 %.
- Insertii in subzona centrala C2: POT maxim = 50 %.
- Insertii in subzona centrala C3: POT maxim = 50 %.
- **Insertii in dispersate in alte zone functionale: POT maxim = 50 %.**
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele fara a depasi procentul de mai sus

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

- Insertii in subzona centrala C1A: CUT maxim = 4,0 mpADC/mp teren. – RELATIV LA REGIMUL DE INALTIME SE RECOMANDA UN CUT DE MAX DE 1.8
- Insertii in subzona centrala C1B: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren .
- Insertii in subzona centrala C2: CUT maxim = 1,0 mpADC/mp teren.
- Insertii in subzona centrala C3: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren.
- **Insertii in dispersate in alte zone functionale: CUT maxim = 2,0 mpADC/mp teren dar nu mai mult de 1,5 CUT zona adiacenta - CEEA CE IMPLICA CUT MAX=1.5**

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 39198  
"Salon de evenimente si spatii conexe (imprejmuire, semnalistica, dotari, amenajari si utilitati aferente)"  
- b-dul Bucuresti, nr.161, municipiul Giurgiu nr.cad. 39198- SC Alcario Trading SRL*

intocmit,  
837 ATELIER DE ARHITECTURA  
.dr.arh. Dragos Alexandru Negulescu