

**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

„Plan Urbanistic Zonal pentru extindere sediu”

Suprafață teren: 1476 mp

Amplasament: Bulevardul 1907, Nr. 1, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu

**FOAIE DE GARDĂ**

<b>PROIECT NR.:</b>	3/22.05.2019
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
<b>TITLUL LUCRĂRII:</b>	Plan Urbanistic Zonal pentru extindere sediu
<b>AMPLASAMENT:</b>	Bulevardul 1907, Nr. 1, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu
<b>BENEFICIAR:</b>	OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	S.C. SPA INOVATIONS S.R.L.
<b>SUBPROIECTANT:</b>	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
<b>DATA:</b>	Mai 2019
<b><u>COLECTIV DE ELABORARE:</u></b>	
<b>ȘEF DE PROIECT:</b>	Urb. Laura-Elena TUCAN
<b>PROIECTAT ȘI DESENAT:</b>	Urb. Elena Cristina PELMUȘ Urb. Laura-Elena TUCAN

**BORDEROU**▪ **PIESE SCRISE**

	<b>pagina/nr.file</b>
1. FOAIE DE GARDĂ	1/19
2. BORDEROU	2/19
3. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV	3/19

▪ **PIESE DESENATE**

	<b>Nr. Planșă</b>
1. <b>PLANȘA 0.1.</b> – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1/11
2. <b>PLANȘA 0.2.</b> – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – PLAN URBANISTIC GENERAL APROBAT CONFORM H.C.L. 37/10.03.2011 ȘI PUZ CANAL CAMA APROBAT	2/11
3. <b>PLANȘA 0.3.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ACCESIBILITATE LA NIVELUL ZONEI	3/11
4. <b>PLANȘA 1.1.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI – SCARA 1:500	4/11
5. <b>PLANȘA 1.2.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	5/11
6. <b>PLANȘA 1.3.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – DESFĂȘURĂRI DE FRONTURI – SCARA 1:200	6/11
7. <b>PLANȘA 2.1.</b> – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII TEHNICE – SCARA 1:500	7/11
8. <b>PLANȘA 2.2.</b> – ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ	8/11
9. <b>PLANȘA 2.3.</b> – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – DESFĂȘURĂRI DE FRONTURI - SCARA 1:200	9/11
10. <b>PLANȘA 2.4.</b> – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – SCARA 1:500	
11. <b>PLANȘA 3.</b> – REGLEMENTĂRI - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ – SCARA 1:500	10/11

## CUPRINS

<b>CAPITOL 1 – INTRODUCERE .....</b>	<b>5</b>
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	5
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII .....	5
<input type="checkbox"/> Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal .....	5
<input type="checkbox"/> Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.....	6
<input type="checkbox"/> Surse documentare .....	6
<b>CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....</b>	<b>7</b>
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	7
<input type="checkbox"/> Date privind evoluția zonei .....	7
<input type="checkbox"/> Potențial de dezvoltare .....	8
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	8
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	10
<input type="checkbox"/> Așezare și relief.....	10
<input type="checkbox"/> Bazinul hidrografic.....	10
<input type="checkbox"/> Clima .....	11
2.4 CIRCULAȚIA.....	11
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	11
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ .....	12
2.7 PROBLEME DE MEDIU .....	12
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	13
<b>CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE .....</b>	<b>14</b>
3.1 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI.....	14
<input type="checkbox"/> Categoriile funcționale .....	14
<input type="checkbox"/> Servituți .....	14
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	14
3.3 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR .....	15
3.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII .....	15
3.5 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUȘĂ.....	16

---

---

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚII.....	18
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI.....	18
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE	18
3.9 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	18
3.10 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.....	18
<b>CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>	<b>19</b>

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### CAPITOL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>PROIECT NR.</b>	3/22.05.2019
<b>DENUMIREA PROIECTULUI</b>	Extindere sediu
<b>FAZA</b>	<b>STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
<b>LOCALITATEA</b>	Bulevardul 1907 Nr. 1, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
<b>BENEFICIAR</b>	OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	S.C. SPA INOVATION S.R.L.
<b>SUBPROIECTANT</b>	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
<b>DATA ELABORĂRII</b>	MAI 2019

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

##### ➤ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

Pe terenul cu suprafața din acte de **1.476 mp** (conform Extrasului de Carte Funciară nr. 33586), amplasat pe Bulevardul 1907 Nr. 1, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, identificat cu nr. cadastral 33586, se propune **extinderea sediului O.C.P.I. Giurgiu**, în conformitate cu normele legislative în vigoare, respectiv *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare* și a *Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire, și anume:

- Condiții de ocupare: POT, CUT, Rh;

- Retragerile clădirilor propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Imaginea configurativ – spațială a propunerii.

Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:

- la nord: Bulevardul 1907, Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu și Inspectoratul Județean de Poliție Giurgiu;
- la sud: Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu;
- la est: Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu și cantina Inspectoratului Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu;
- la vest: Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu.

#### ➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu cu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 37/10.03.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991, terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

#### **ZONA S – Zonă cu destinație specială cu caracter urban unități militare, unități ale jandarmeriei, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor, unități de pază la frontieră, puncte de control trecere frontieră:**

- Utilizări admise:
  - Fără precizări, conform reglementărilor specifice;
- Utilizări admise cu condiționări:
  - Fără precizări, conform reglementărilor specifice, cu asigurarea protecției vecinătăților;
- Utilizări interzise:
  - Fără precizări, conform reglementărilor specifice, cu asigurarea protecției vecinătăților;
  - În zonele propuse pentru schimbarea funcțiunii nu sunt admise decât lucrări pentru menținerea funcționalității.

#### ➤ **Surse documentare**

- **Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. :**
  - Planul Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011;
  - Ridicarea topografică a terenului;
  - Studiul geotehnic și de stabilitate, care are rolul de a identifica stratificația solului, stabilitatea terenului și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z.;
  - Certificatul de urbanism nr. 243 din 09.05.2019.

- **Surse de informații utilizate, date statistice**
  - Informații obținute de proiectant de la Direcția de Urbanism a Municipiului Giurgiu;
  - Date culese de proiectant în teren.
- **Baza topografică**
  - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

## CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

#### ➤ **Date privind evoluția zonei**

Atestarea documentară a localității o găsim prima dată pe harta din Codex Latinus Parisinus, databilă 1395, apoi în Tratatul de Alianță între Mircea cel Bătrân și regele Poloniei, Vladislav Jagello (23 septembrie 1403). La sfârșitul secolului al-XIV-lea, odată cu ridicarea primei cetăți în insula de pe brațul Sf. Gheorghe, au apărut atributele vieții urbane, datorate înfloririi așezării de pe malul Dunării. Aceasta a devenit târg permanent, punct de vamă, sediul administrativ al județului Vlasca, reședința domnească.

Orașul Giurgiu a fost dintotdeauna amplasat la răscrucea unor vechi și importante drumuri comerciale, astfel că acesta a avut mereu un rol însemnat în evoluția istorică a României, numărându-se printre localitățile cu populația autohtonă atestată de secole.

Având în vedere faptul că în perioada cuprinsă între 1416 și 1829 Giurgiu s-a aflat sub administrație turcească, dar și din cauza faptului că nu există suficiente documente istorice, viața orașului și a cetății Giurgiu este insuficient cunoscută. Giurgiu, probabil vechi toponim dacic însemnând "așezarea înconjurată de ape", Vlașca, toponim slav desemnând "Țara Românilor", apar menționate, în documente de politică internă, primul la 23 septembrie 1403 și al doilea la 19 iulie 1498. Importante pentru istoria Giurgiului au fost perioadele în care în fruntea Țării Românești s-au aflat voievozii Mircea cel Batran, Dan al II-lea, Vlad Dracul, Vlad Țepeș, Mihai Viteazul și Mihnea al III-lea (secolele XIV - XVII).

Giurgiu a fost stăpânit o perioadă îndelungată de timp de turci și redevine parte a teritoriului românesc în anul 1829, în momentul Păcii de la Adrianopole. Pe parcursul Războiului de independență din anul 1877, Giurgiu este bombardat de turci și ulterior, în timpul celor două războaie mondiale, de către germani. În plus orașul a fost afectat și de alte conflicte militare majore ale epocii moderne precum Războiul Crimeei în 1853-1856), dar și de mișcări sociale (Revoluția de la 1848, Revolta Bivolarilor din 1873, Răscoala Țărănească din 1907, Greva Generală din 1920). Pe lângă toate acestea, așezarea nu a fost scutită nici de efectele unor cataclisme naturale, precum seismele și inundațiile (cea mai gravă având loc în anul 1942).



Datorită poziției față de București, Giurgiu beneficiază de o serie de premii în sfera transporturilor (prima navă comercială sub pavilion național; prima navă militară a Principatelor Unite; prima linie de telegraf; prima linie ferată; primul pod construit în curbă; una din primele conducte petroliere; primul ferry-boat).

În perioada capitalistă, principala activitate economică a orașului Giurgiu a fost cea comercială, fapt ce i-a imprimat în plan demografic un caracter cosmopolit și multiconfesional, chiar dacă majoritatea populației a continuat să fie de etnie română și credință ortodoxă. Cele mai importante întreprinderi au fost atelierele navale ale Serviciului Hidraulic (înființate în 1897 și dezvoltate după 1910 în insula Ramadan) și fabrica de zahăr a Societății „Danubiana” (înființată în 1914). În perioada regimului comunist, pe lângă dezvoltarea industriei ușoare, s-a înregistrat și fenomenul industrializării forțate, în principal prin implementarea construcției de mașini și utilaje grele (1976) și a unui combinat chimic axat pe produse clorosodice.

Între anii 1952-1954, în dreptul orașului s-a construit, prin colaborare internațională, primul pod transdanubian dintre România și Bulgaria, la vremea sa unul dintre cele mai complexe din Europa.

După 1990, pe lângă fenomene social-economice comune evoluției întregii țări, se constată o dezvoltare a relațiilor transfrontaliere cu orașul și districtul Ruse, precum și o deschidere către cooperarea cu alte localități și instituții europene, cu consecințe pozitive în plan edilitar.

Orașul Giurgiu primește în anul 1935 rangul de municipiu, titlu păstrat până în anul 1950 și recâștigat în 1968, iar între 1950-1968 a avut rangul de oraș regional, ambele titluri marcând importanța sa în ierarhizarea orașelor țării.

### ➤ **Potențial de dezvoltare**

Zona în care este amplasat terenul are un caracter central bine definit, în care se remarcă inserții sporadice de instituții publice, servicii, comerț și alimentație publică, precum și spații verzi de tip parc.

Amplasarea într-o zonă cu un caracter central și disponerea directă către bulevard (accesibilitate sporită) conferă terenului analizat un argument evident pentru schimbarea funcțiunii terenului, din zonă cu destinație specială în instituții publice și servicii de interes general.

## **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul analizat este amplasat în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu. Accesul la teren se realizează direct prin Bulevardul 1907.

**Figura 1 - Localizarea terenului la nivelul Municipiului Giurgiu**



**Figura 2 - Localizarea terenului la nivel local**





## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### ➤ Așezare și relief

Municipiul Giurgiu, reședința județului cu același nume este situat în partea sudică a țării, în lunca și pe malul stâng al Dunării, la altitudinea de 23-26 m. Teritoriul său este străbătut de paralela de 45°53' latitudine nordică și de meridianul de 25°59' longitudine estică, desfășurându-se pe 4°43" latitudine și 9°21" longitudine.

Giurgiu se află la 64 km de capitala țării, pe ruta București - Sofia - Atena sau București - Istanbul. Magistrala feroviară europeană care pornește din Ostende trece prin Berlin, Praga, Budapesta, Brașov, București, Giurgiu, Sofia, Istanbul sau prin Salonic, face legătura cu Atena.

În zona orașului Giurgiu, Dunărea, în evoluția ei, a părăsit mai multe terase pe malul stâng, care apar retezate, pe când cele de pe malul drept sunt pronunțat dezvoltate. Acțiunea de erodare a Dunării, începută la sfârșitul cuaternarului mediu, a îndreptat cursul fluviului spre sud, iar pe vechea albie au apărut brațe și bălți.

Teritoriul orașului Giurgiu reprezintă 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). Suprafața dintre fluviu și Câmpia Burnazului, cu lățimi de peste 10 km, este subdivizată în: grind, lunca internă, lunca externă și uneori terasa de luncă, dispuse longitudinal și inegal dezvoltate; lângă albia minoră se desprinde fâșia grindurilor, cu înălțimi de 1-5 m și cu lățimi de la câteva zeci până la câteva sute de metri.

După o fâșie de tranziție, se conturează zona mai joasă a depresiunilor și cuvetelor lacustre mai spre nord, la contactul cu terasele detașându-se uneori încă o fâșie. Prima terasă, situată la doar 3-4 m deasupra luncii, este urmată de o a doua, ce se înalță cu 13-14 m deasupra luncii, culminând cu cea mai înaltă, Câmpia Burnazului, de 60-65 m, ce domină lunca fluviului. Depozitele au grosimi cuprinse între 15 m și 35 m, fiind constituite structural din două complexe litologice: complexul bazal, alcătuit din nisipuri și pietrișuri și complexul superior, predominant argilo-nisipos. În spațiul municipiului Giurgiu lunca are altitudini de 20-27 m, fiind îndiguită și canalizată pe mari suprafețe și transformată în teren agricol. În apropiere de Giurgiu se întâlnesc brațe și canale, adaptate pe foste gârle, a căror utilitate este legată de navigație, agricultură sau potențial turistic.

### ➤ Bazinul hidrografic

Teritoriul administrativ al municipiului Giurgiu este delimitat spre sud-est, pe distanța de 7,3 km, de fluviul Dunărea. Debitul mediu al acestuia este de cca. 5600 mc/s, atingând primăvara, după topirea zăpezilor, peste 10 000 mc/s.

În prezent, din Dunăre, în dreptul intravilanului municipiului, pornesc canalele Cama și Sfântul Gheorghe, precum și, în extravilan, în aval de localitate, brațele Smârda și Ara.

Din fostul braț Veriga, modificat inițial în 1905 prin realizarea portului în Ostrovul Ramadan și mai apoi, în penultimul deceniu al secolului XX prin amplasarea Combinatului Chimic, au mai rămas

trei ochiuri de apă stătătoare. Restul bălților se păstrează în Ostrovul Cioroiu (Lacul Neamțului), Insula Mocanu (Lacul Lung și Lacul Mare) la vest de canalul Sfântul Gheorghe, în dreptul legăturii cu fluviul și la vest de brațul Smârda (Lacul Ciobănașul).

Suprafața totală a luciului de apă este de 423 ha, reprezentând 8,54% din teritoriul administrativ existent.

## ➤ **Clima**

Clima continentală, cu ierni reci și veri călduroase, 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<sup>0</sup> C. În luna iulie media termică depășește 23<sup>0</sup>C, iar în ianuarie oscilează între 1,5<sup>0</sup> C și - 5,4<sup>0</sup> 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.

Zona orașului Giurgiu se află sub influența deplasării unor mase de aer, a căror frecvență, durată și intensitate diferă de la o direcție la alta. Astfel, Crivățul, vânt puternic și rece, bate iarna dinspre nord-est și determină geruri, înghețuri intense, polei și viscole. Austrul, cunoscut ca un vânt uscat, bate aproape în toate anotimpurile dinspre sud sau sud-vest, aducând ger iarna și secetă vara. Băltărețul, vânt umed specific bălților Dunării, bate mai ales toamna și primăvara dinspre sud-est, spre nord-vest, fiind însoțit de nori groși care aduc o ploaie mărunță și caldă. Suhoveiul este specific sezonului cald, bate cu frecvență mai mare dinspre est, și fiind un vânt fierbinte și uscat, provoacă secetă, eroziunea solului și furtuni de praf.

Pentru zona strict limitată a orașului Giurgiu, Valea Dunării prezintă o influență parțial moderatoare în contextul microclimatului local, prin efectul său de canalizare al curenților de aer. Pe vale se pot acumula însă și mase de aer rece care, prin stagnare și poziție, favorizează formarea inversiunilor termice.

## **2.4 CIRCULAȚIA**

Terenul analizat este amplasat în sudul Municipiului Giurgiu. Accesul la teren se realizează direct prin Bulevardul 1907.

Luând în considerare amplasarea terenului în proximitatea intersecției unor artere majore de circulație precum Bulevardul 1907, Strada Libertății și Strada Mircea cel Bătrân care asigură conexiunea cu zona centrală și alte zone de interes economic, se poate afirma că terenul are o accesibilitate extrem de crescută.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Suprafața terenului care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este de: **Slot = 1.476,00 mp, iar suprafața construcției existentă pe teren este de 454,00 mp.**

**Bilanț teritorial existent**

	<b>Suprafața</b>	<b>Procent</b>
Fond construit	454,00 mp	30,76 %
Circulații și platforme	884,71 mp	59,94 %
Spații verzi	137,29 mp	9,30 %
<b>Teren studiat</b>	<b>1.476,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

Din punct de vedere al vecinătăților terenului studiat, acestea sunt:

- la nord: Bulevardul 1907, Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu și Inspectoratul Județean de Poliție Giurgiu;
- la sud: Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu;
- la est: Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu și cantina Inspectoratului Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu;
- la vest: Inspectoratul Teritorial al Poliției de Frontieră Giurgiu.

Zona în care este localizat terenul are un caracter central, cu predominanța funcțiilor de tip instituții publice și servicii, comerț și alimentație publică. Totodată, străzile Libertății și Mircea cel Bătrân (cele mai apropiate două artere și din care se realizează accesul în Bulevardul 1907) și Bulevardul 1907, se remarcă ca având un caracter central bine definit.

Terenul studiat, în suprafață de **1.476,00 mp** este proprietate privată a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 33586.

**2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ**

În apropierea terenului există rețea de electricitate, de distribuție gaze și sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

**2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Principala problemă de mediu care se resimte la nivelul întregului oraș este reprezentată de poluarea cu zgomot, noxe și praf ce rezultă din traficul autovehiculelor, rezultat al gradului de motorizare crescut.

În cursul anului 2006 a fost inițiată reevaluarea calității aerului în România prin colaborarea între agențiile teritoriale pentru protecția mediului (furnizoare ale datelor de bază pentru modelarea dispersiei poluanților în atmosferă), Agenția Națională pentru Protecția Mediului și Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare pentru Protecția Mediului București. Rezultatele evaluării au stat la baza elaborării planurilor și programelor de gestionare a calității aerului ce s-au derulat la nivel de zone și aglomerări, pe parcursul anului 2007, în conformitate cu cerințele H.G. 543 / 2004 și privind elaborarea

și punerea în aplicare a planurilor și programelor de gestionare a calității aerului și a O.M. 35 / 2007 privind aprobarea metodologiei de elaborare și punere în aplicare a acestora.

## 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

---

Conform discuțiilor cu locuitorii din cartier, cu privire la zona studiată, necesitățile populației sunt:

- Asigurarea în incintă proprie a tuturor locurilor de parcare;
- Amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul privat și respectarea minimului impus de lege.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal are în vedere următoarele obiective cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei:

- Realizarea parcajelor exclusiv în incinta proprie;
- Amenajarea spațiilor verzi din incinta proprie, astfel încât să fie ameliorată imaginea urbană actuală a zonei;
- Încadrarea în contextul urban existent prin realizarea unei arhitecturi de calitate.

Din punctul de vedere al proiectantului, inițiativa de extindere a sediului O.C.P.I. Giurgiu este realizabilă, iar acțiunile desfășurate în vederea îndeplinirii obiectivelor menționate anterior vor avea un impact pozitiv asupra întregii zone.

## CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

### 3.1 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

#### ➤ **Categoriile funcționale**

Având în vedere faptul că se propune extinderea sediului unei instituții publice, aceasta nu se încadrează în reglementările instituite asupra terenului prin Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, motiv pentru care se propune schimbarea acesteia în:

#### **ZONA IS – Zonă de instituții publice și servicii de interes general:**

**Subzona funcțională IS1 - Subzona de echipamente publice în domeniile administrativ și financiar-bancare:**

#### ➤ **Utilizări admise:**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: primărie, Consiliu județean, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei etc);
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare.
- servicii sociale și colective;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate;
- se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

#### ➤ **Servituți**

Nu este cazul.

### 3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic și natural existent, a fost propus un procent de 20% de spații verzi în interiorul parcelei. Zona verde va fi amenajată în spațiul liber adiacent construcției și va fi un spațiu verde de tip gazon, plantat și cu rol decorativ. Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care permit infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puțin perturbat ciclul natural al apei.

### 3.3 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

**Accesul carosabil și pietonal în teren se propun a se realiza direct din Bulevardul 1907, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți.**

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea *Regulamentului de atribuire a locurilor de parcare în parcările de domiciliu/reședință sau sediul/punct de lucru din Municipiul Giurgiu aprobat și a H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura 13 locuri de parcare auto în incintă, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.*

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
  - Realizarea locurilor de parcare;
  - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
  - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametri inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului va fi suportată de către beneficiar;
- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

**Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la sediul O.C.P.I. Giurgiu se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului.**

### 3.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Prin prezenta lucrare este solicitată **extinderea sediului Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu**. Totodată se propune cofigurarea unui ansamblu urbanistic unitar și coerent, care să se încadreze în contextul urban actual și să fie în simbioză cu vecinătățile și încadrarea terenului într-o zonă funcțională potrivită.

Construcția extinsă va avea funcțiunea de instituție publică și va avea următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- **la nord:** partea existentă a construcției este alipită pe limita de proprietate în timp ce partea extinsă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu cel puțin **15,90 m**;



- **la sud:** partea existentă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu **2,70 m**, în timp ce partea extinsă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu **5,10 m**;
- **la est:** partea existentă a construcției este retrasă cu **3,00 m** respectiv **1,10 m** față de limita de proprietate, iar partea extinsă este amplasată alipit la construcția existentă;
- **la vest:** partea existentă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu **19,60 m**, în timp ce partea extinsă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu **0,60 m**.

Accesul carosabil și pietonal în teren se propune a se realiza direct din Bulevardul 1907.

Luând în considerare amplasarea imobilului, se propune ca zonă funcțională de instituții publice și servicii de interes general (IS) să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. maxim = 50,00%;**
- **C.U.T. maxim = 1,50;**
- **Rh maxim = P+2E;**
- **H maxim = 12,00 m.**

#### Bilanț teritorial PROPUS:

	<b>Suprafața</b>	<b>Procent</b>
Fond construit	738,00 mp	50,00 %
Circulații și platforme	442,80 mp	30,00 %
Spații verzi	295,20 mp	20,00 %
<b>Teren studiat</b>	<b>1.476,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

### 3.5 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUȘĂ

Construcția cu funcțiune de instituție publică va avea o conformare arhitecturală care să nu contravină specificului zonei, ci din contră, să fie în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate. Din acest raționament a fost propus un regim mic de înălțime, asemenea clădirilor învecinate care au aceeași funcțiune, de instituție publică. Mai mult, pentru a se încadra în contextual urban existent, sediul OCPI Giurgiu extins se coroborează cu construcțiile existente din vecinătate, ca masă a volumului construit, registre orizontale și tipologie a golurilor și intră astfel în simbioză cu zona în care este integrată.

*Figura 3 – Incadrarea construcției propuse în contextul urbanistic actual*



---

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚII**

---

Construcția extinsă va fi racordată prin branșamente la rețeaua de electricitate, la rețeaua de gaze și la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare, menționate la punctul 2.6. *ECHIPARE EXISTENTĂ*.

---

### **3.7 PROTECȚIA MEDIULUI**

---

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza, în vederea realizării construcției, se va încadra în limitele admise de lege; poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului ansamblu).

Activitățile specifice unei instituții publice nu implică evacuarea de noxe în atmosferă.

---

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE**

---

Terenul studiat, în suprafață de **1.476,00 mp** este proprietate privată a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 33586.

**Propunerea extinderii sediului OCPI Giurgiu nu contravine cu niciuna dintre construcțiile existente din zonă.**

---

### **3.9 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

Având în vedere că investiția propusă este o dotare publică de interes municipal, consecințele sociale la nivelul unității teritoriale de referință vor fi pozitive, datorită constituirii unei zone de instituții publice și servicii de interes general, pretabil a fi dezvoltată în interiorul zonei centrale a unui municipiu. Fiind o instituție publică, se apreciază că extinderea sediului Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu nu va produce efecte economice la nivelul unității teritoriale de referință.

---

### **3.10 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

---

Din punct de vedere al costurilor aferente investiției ce decurge din implementarea propunerilor prezentate anterior, toate costurile intervențiilor în interiorul terenului aflat în proprietatea Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu vor fi suportate de proprietarul terenului și toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

De asemenea, costurile aferente reconfigurării prospectului Bulevardului 1907, astfel încât să concorde cu propunerile Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu (majorarea spațiului carosabil de la 1 bandă pe sens la 2 benzi pe sens), vor fi suportate de Primăria Municipiului Giurgiu.

## CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** permit realizarea **extinderii sediului O.C.P.I. Giurgiu**, cu amenajările aferente, aflat în Bulevardul 1907 Nr. 1, Municipiul Giurgiu, Jud.Giurgiu.

Pentru realizarea extinderii propuse, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

Întocmit,  
Urb. Laura-Elena TUCAN

**REGULAMENT LOCAL DE  
URBANISM AFERENT  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Extindere sediu”

Suprafață teren: 1.476 mp

Amplasament: Bulevardul 1907 Nr. 1, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

**FOAIE DE GARDĂ**

<b>PROIECT NR.:</b>	3/22.05.2019
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	Studiu de oportunitate
<b>TITLUL LUCRĂRII:</b>	Plan Urbanistic Zonal pentru extindere sediu
<b>AMPLASAMENT:</b>	Bulevardul 1907 Nr. 1 Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
<b>BENEFICIAR:</b>	OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	S.C. SPA INOVATIONS S.R.L.
<b>SUBPROIECTANT:</b>	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
<b>DATA:</b>	Mai 2019
<b><u>COLECTIV DE ELABORARE:</u></b>	
<b>ȘEF PROIECT:</b>	Urb. Laura-Elena TUCAN
<b>PROIECTAT ȘI DESENAT:</b>	Urb. Elena Cristina PELMUȘ Urb. Laura-Elena TUCAN

**BORDEROU**▪ **PIESE SCRISE**

		pagina/nr.file
1.	FOAIE DE GARDĂ	1/18
2.	BORDEROU	2/18
3.	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	3/18

▪ **PIESE DESENATE**

		Nr. Planșă
1.	<b>PLANȘA 0.1.</b> – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1/11
2.	<b>PLANȘA 0.2.</b> – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – PLAN URBANISTIC GENERAL APROBAT CONFORM H.C.L. 37/10.03.2011 ȘI PUZ CANAL CAMA APROBAT	2/11
3.	<b>PLANȘA 0.3.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ACCESIBILITATE LA NIVELUL ZONEI	3/11
4.	<b>PLANȘA 1.1.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, DISFUNCȚIONALITĂȚI – SCARA 1:500	4/11
5.	<b>PLANȘA 1.2.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	5/11
6.	<b>PLANȘA 1.3.</b> – SITUAȚIA EXISTENTĂ – DESFĂȘURĂRI DE FRONTURI – SCARA 1:200	6/11
7.	<b>PLANȘA 2.1.</b> – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, CĂI DE COMUNICAȚIE, RESTRICȚII TEHNICE – SCARA 1:500	7/11
8.	<b>PLANȘA 2.2.</b> – ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ	8/11
9.	<b>PLANȘA 2.3.</b> – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – DESFĂȘURĂRI DE FRONTURI - SCARA 1:200	9/11
10.	<b>PLANȘA 2.4.</b> – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – SCARA 1:500	10/11
11.	<b>PLANȘA 3.</b> – REGLEMENTĂRI - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ – SCARA 1:500	11/11

## CUPRINS

<b>CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE.....</b>	<b>4</b>
1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	4
1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
1.3 DOMENIUL DE APLICARE.....	5
<b>CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ..</b>	<b>7</b>
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....	7
2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	8
2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	9
2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ .....	11
2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII .....	11
2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	12
<b>CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....</b>	<b>13</b>
3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE .....	13
<b>CAPITOL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....</b>	<b>14</b>
ZONA IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL .....	14
IS1 – Subzona de echipamente publice în domeniile administrativ și financiar-bancare .....	14
I. Utilizare funcțională.....	14
II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.....	15
III. Posibilități maxime de ocupare a terenului .....	18



---

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## afereent Planului Urbanistic Zonal

---

### CAPITOL 1 – DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

---

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

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor propuse în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z. Bulevardul 1907 Nr. 1, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal** pentru **extinderea sediului Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu**. Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare.

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

#### 1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

---

La baza elaborării *Regulamentului Local de Urbanism afereent Planului Urbanistic Zonal* stă *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat, cu modificările ulterioare, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism* ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate, precum și "*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal*" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

În cadrul prezentului Regulament Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011.

Regulamentul a fost elaborat și în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului:

- Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:
  - Secțiunea I - Rețele de transport: Legea 363/21.09.2006;
  - Secțiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
  - Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
  - Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completările și modificările ulterioare;
  - Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
  - Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;

### 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică în limitele teritoriului studiat prin prezentul P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și a acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500.*

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, așa cum au fost prezentate în **Capitolul I – Dispoziții Generale – 1.2. Baza legală a elaborării.** La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, cutremure de teren și inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit și natural.

## **CAPITOL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului natural și a cadrului construit este interzisă.

Colectarea deșeurilor se va face în interiorul lotului, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate și de poluare a mediului sau care să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

Se vor menține condițiile actuale fizico-mecanice ale terenului din perimetrul amplasamentului studiat.

### **2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice precum și în zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, ale conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Autorizarea construcțiilor în zonele de protecție a rețelelor, a drumurilor și a altor lucrări de infrastructură este posibilă numai în condițiile avizelor specifice ale administratorilor respectivi.

Asigurarea echipării tehnico-edilitare se va face conform avizelor de specialitate. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.<sup>1</sup>

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie<sup>2</sup>.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

<sup>1</sup> Conform art. 13 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

<sup>2</sup> Conform art. 14 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G.R. nr. 525/1996

Valorile indicatorilor P.O.T. și C.U.T. menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de destinația clădirilor, dimensiunea parcelelor, regimul de înălțime, echiparea tehnico – edilitară, etc.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentului Plan Urbanistic Zonal.

## **2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Pentru **construcțiile administrative** se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Amplasarea construcției administrative se va realiza astfel încât să nu afecteze însorirea construcțiilor de locuit. Astfel, conform *Ordinul 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014* se recomandă următoarele:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1-1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- Iluminatul natural în camerele principale și în bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

### **Amplasarea față de drumuri publice**

Zona drumului public sau de uz public este reglementată conform documentațiilor de urbanism.

În zona drumurilor se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului: construcții și instalații aferente drumului, de deservire, întreținere și exploatare a acestuia, parcaje, precum și lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face în condițiile stabilite prin avizul administratorilor drumurilor.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform prezentului Plan Urbanistic Zonal.

### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în prezenta documentație de urbanism.

**Aliniament** - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public sau terenurile de uz public și cele aparținând domeniului privat. Prin **terenuri de uz public** se înțeleg terenurile

destinate drumurilor care au utilizare publică și terenurile destinate trecerii în domeniul public conform prezentului Plan Urbanistic Zonal, precum și terenurile destinate altor utilizări publice sau comune (scuaruri, locuri de joacă, etc). Aliniamentul nu poate fi mai mic decât cel prevăzut în *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500* a prezentului Plan Urbanistic Zonal.

**Regim de aliniere** – linia construcțiilor care impune amplasarea construcțiilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații, cu respectarea *Planșei 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*:

- retras de la aliniamentul Bulevardului 1907 astfel: partea existentă a construcției este retrasă față de aliniament cu **44,40 m**, în timp ce partea extinsă a construcției este retrasă față de aliniament cu cel puțin **60,70 m**.

Aliniamentul va respecta caracterul general al frontului.

### **Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor**

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor, prevăzute în prezentul P.U.Z., cu respectarea *Planșei 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*:

- **la sud:** partea existentă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu 2,70 m, în timp ce partea extinsă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu 5,10 m;
- **la est:** partea existentă a construcției este retrasă cu 3,00 m respectiv 1,10 m față de limita de proprietate, iar partea extinsă este amplasată alipit la construcția existentă;
- **la vest:** partea existentă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu 19,60 m, în timp ce partea extinsă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu 0,60 m..

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

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

## **2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizelor eliberate de administratorul drumurilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

### **Parcaje**

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea *Regulamentului de atribuire a locurilor de parcare în parcările de domiciliu/reședință sau sediul/punct de lucru din Municipiul Giurgiu aprobat și a H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

Toate locurile de parcare aferente construcțiilor se vor asigura în afara spațiului drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire, caracteristice pentru fiecare funcțiune propusă în parte.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Pentru stabilirea numărului de locuri pentru parcare, se vor respecta *Regulamentului de atribuire a locurilor de parcare în parcările de domiciliu/reședință sau sediul/punct de lucru din Municipiul Giurgiu aprobat și H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;*
- Nu se acceptă locuri de parcare pe domeniul public fără dovada dreptului de folosință;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
  - Realizarea locurilor de parcare;
  - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
  - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametri inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Pentru stabilirea numărului de locuri pentru parcare se vor respecta *Regulamentului de atribuire a locurilor de parcare în parcările de domiciliu/reședință sau sediul/punct de lucru din Municipiul Giurgiu aprobat și H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

## **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării alimentării cu apă, racordării la instalațiile de canalizare și la cele de energie electrică.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

În cazul amplasamentelor în zone în care capacitatea echipamentelor edilitare existente este depășită de necesarul rezultat din propunerile noi, nu se vor emite autorizații de construire a clădirilor până la creșterea capacității acestor echipamente.

Orice construcție (fundăție) provizorie sau definitivă, se va amplasa la o distanță minimă de **2,00 m** față de extradosul **rețelelor publice de canalizare**, inclusiv cămin de vizitare / racord și la o distanță minimă de **3,00 m** față de extradosul **rețelelor publice de apă**, inclusiv cămine de vană / branșament etc., conform SR 8591 / 97 Tabel 1.

## **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNEA TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

### **Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime definit prin *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*, respectiv P+2E.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior al clădirii va ține cont de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Prescripțiile vor urmări o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași cădiri, iar anexele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca finisaje și arhitectură în concordanță cu clădirea principală.

Se interzice utilizarea improprie a materialelor, cât și a culorilor stridente, afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapet, balcoane și amplasarea aparentă pe fațadă la clădirile noi a instalațiilor și utilajelor de ventilație.



---

## **2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

---

### **Spații verzi și plantate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Se va urmări în mod special protejarea valorilor ecologice, se vor identifica, se vor păstra și proteja arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm.

Spațiile neocupate de construcții, circulații și platforme/terase vor fi amenajate cu spații verzi înierbate ocupând minim 20% din suprafața totală a terenului studiat.

### **Mobilier urban**

Texturile de pavaj vor urmări încadrarea în contextul urban existent și punerea în valoare a ansamblului propus, iar elementele de mobilier urban propuse vor fi realizate astfel încât să nu distoneze cu cele deja existente. Se interzice utilizarea unor elemente de mobilier care să deprecieze imaginea actuală a orașului și a spațiilor verzi și publice amenajate.

### **Împrejmuiri**

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- gardul spre strada să aibă partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,6 m și o parte transparentă până la înălțimea totală de maxim 2,0 m; acestea pot fi dublate de gard viu;
- gardurile dintre proprietăți se recomandă să aibă înălțimea de maxim 2,00 m.

## CAPITOL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 3.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Luând în considerare amplasarea imobilului, se propune zona funcțională de **instituții publice și servicii de interes general, subzona de echipamente publice în domeniile administrativ și financiar-bancare**, conform Planului Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011.

Conform art. 37 – R.G.U. prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

## CAPITOL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### ZONA IS – ZONĂ DE INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

#### IS1 – Subzona de echipamente publice în domeniile administrativ și financiar-bancare

#### I. Utilizare funcțională

##### Articolul 1 - Utilizări admise

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: primărie, Consiliu județean, prefectură, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, sediul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară etc;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare.
- Servicii sociale și colective;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate;
- Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

##### Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări

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

##### Articolul 3 – Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **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 în suprafață de 1.000,00 mp, pentru funcțiuni cu raza de deservire municipală și supramunicipală și de minim 800,00 mp pentru construcții publice cu rază de servire sau adresabilitate redusă;
- În cazul altor funcțiuni se recomandă parcele având minim 500,00 mp, pentru toate tipologiile de construire, respectiv: construcții înșiruite dintre două calcane laterale și construcții cuplate la un calcan lateral sau independente.

### **Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament va respecta *Planșa 2.1. – Reglementări Urbanistice – Zonificare funcțională – scara. 1:500*, retras de la aliniamentul Bulevardului 1907 astfel: partea existentă a construcției este retrasă față de aliniament cu **44,40 m**, în timp ce partea extinsă a construcției va fi retrasă față de aliniament cu cel puțin **60,70 m**.

### **Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- **La nord:** partea existentă a construcției este alipită pe limita de proprietate în timp ce partea extinsă a construcției va fi retrasă față de limita de proprietate cu cel puțin **15,90 m**;
- **La sud:** partea existentă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu 2,70 m, în timp ce partea extinsă a construcției va fi retrasă față de limita de proprietate cu 5,10 m;
- **La est:** partea existentă a construcției este retrasă cu 3,00 m respectiv 1,10 m față de limita de proprietate, iar partea extinsă va fi amplasată alipit la construcția existentă;
- **La vest:** partea existentă a construcției este retrasă față de limita de proprietate cu 19,60 m, în timp ce partea extinsă a construcției va fi retrasă față de limita de proprietate cu 0,60 m.

### **Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- Se pot amplasa construcții noi alipite de cele existente, cu condiția asigurării însoririi încăperilor în care se vor desfășura activități, la contactul dintre clădirea existentă și cea nouă.

**Articolul 8 – Circulații și accese**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Pentru toate categoriile de construcții, se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- Este interzisă blocarea acceselor la alte proprietăți;
- Pentru circulația pietonală din incintă se vor utiliza exclusiv materiale de construcție permeabile, care să asigure infiltrarea directă în sol a apei pluviale.

**Articolul 9 – Stationarea autovehiculelor**

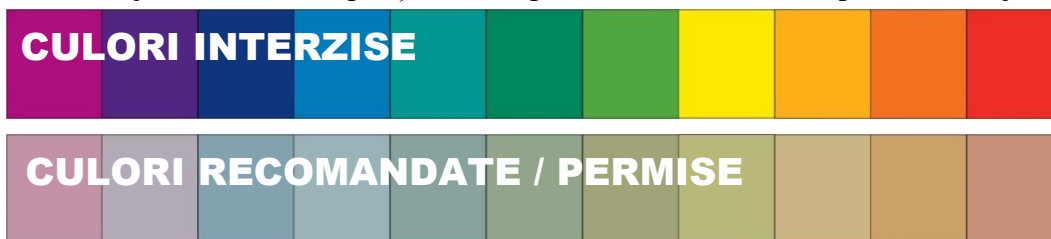
- Stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea *Regulamentului de atribuire a locurilor de parcare în parcările de domiciliu/reședință sau sediul/punct de lucru din Municipiul Giurgiu aprobat și a H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

**Articolul 10 – Înălțimea maxima admisibilă**

- Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică de 10,00 m, măsurată prin raportare la nivelul solului;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși P+2E (la cornișă maxim 12,00 m), măsurată prin raportare la nivelul solului;
- Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente cu acoperiș în terasă, se recomandă preluarea de către construcția nouă a liniei aticului, astfel încât să fie creată o imagine coerentă a ansamblului.

**Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor**

- Clădirile vor avea un stil care să fie în armonie cu arhitectura existentă, integrându-se astfel în caracterul general al zonei;
- Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, naturale, calde, la finisarea exterioară a construcțiilor, care să fie în concordanță cu proximitățile; Recomandată este utilizarea unui finisaj alb, dar se acceptă și culorile pastelate recomandate / permise mai jos.



- Se interzice utilizarea unor materiale false sau colorate strident (ca tablă amprentată imitând țigla, placaje strident colorate, împrejuriri din materiale nepotrivite, panouri de policarbonat din prefabricate din beton, din tablă amprentată);
- Se recomandă evitarea pereților opaci (calcanelor) pe dimensiuni mari;
- Arhitectura noilor clădiri va respecta caracterul arhitectural general al zonei, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente.

#### **Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- Se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- Se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă.

#### **Articolul 13 – Spații libere și spații plantate**

- Se vor amenaja spații verzi în interiorul parcelei pe o suprafață ce ocupă minim 20,00% din totalul acesteia;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor și condiționarea realizării lor de aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;

#### **Articolul 14 – Împrejuriri**

- Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:
  - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioară fiind transparentă și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2,00 metri.

---

### III. Posibilități maxime de ocupare a terenului

---

#### **Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim = 50,00%;

#### **Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului**

- C.U.T. maxim = 1,50 ADC / mp teren.

Întocmit,  
Urb. Laura-Elena TUCAN