

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

LOC. GIURGIU, BDUL MIHAI VITEAZUL, JUD. GIURGIU, CF 30817

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII **PLAN URBANISTIC ZONAL – IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII DE COMERȚ- SERVICII**
LOC. GIURGIU, BDUL. MIHAI VITEAZUL, CF 30817
- INIȚIATORI R'ART S.A.
- PROIECTANT GENERAL METRANS ENGINEERING S.R.L.
- DATA ELABORĂRII IULIE 2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor R'ART S.A., proprietar al terenului din Loc. Giurgiu, Bdul. Mihai Viteazul, CF 30817.

Suprafața terenului reglementat în prezentul proiect este de 600 mp din acte, 607 mp măsurat.

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea *locuințe colective și spații de comerț – servicii*.

Prin prezentul proiect se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- cadastru – OCPI Giurgiu
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Giurgiu aprobat cu H.C.L.37/2011.
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului;
- Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Giurgiu, nr. 486 din 18.09.2020.
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat face parte din dintr-o zonă rezidențială veche, preponderent cu clădiri cu P+4E, dar și cu clădiri cu funcțiunea de servicii.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul **Municipiului Giurgiu**, în partea sa centrală.

2.3 ACCESIBILITATE LA CĂILE DE CIRCULAȚIE

Terenul este deservit de doua drumuri de acces, bdul. Mihai Viteazul și str. Negru Vodă.

2.4 OCUPARTEA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului este proprietate privată. În prezent, terenul are destinația curți – construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. El este liber de construcții.

2.5 ECHIPARE EDILITARĂ

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu.

2.6 DISFUNCȚIONALITĂȚI

Fiind un teren viran, neurbanizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic, generând o imagine urbană destructurată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 DEZVOLTARE URBANĂ - CONCEPT

Terenul se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece este situat la marginea unei zone rezidențiale centrale a Municipiului, cu regim de înălțime de P+4E.

Concept de mobilare urbană

Conceptul urmărește realizarea unui imobil de locuințe colective și spații de comerț- servicii.

3.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Trama stradală existentă nu este modificată.

Conform solicitărilor din certificatul de urbanism, se impune a se realiza 12 locuri de parcare pentru deținătorii spațiilor de locuit și de spații de comerț.

În incintă se amenajează șapte locuri de parcare.

Cinci locuri de parcare vor fi obținute prin protocol cu Primăria Municipiului Giurgiu, în proximitatea amplasamentului.

3.3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este: **locuire colectivă și spații de comerț- servicii.**

Bilanț teritorial:

UTILIZARE TEREN		
	SUPRAFATA (MP)	PROCENT
CONSTRUCTII	262.20	43.20
CIRCULATII AUTO	19.40	3.20
CIRCULATII AUTO -concesionate PMG	43.25	-
LOCURI DE PARCARE -amplasament	87.50	14.40
LOCURI DE PARCARE -concesionate PMG	62.50	-
CIRCULATII PIETONALE - tip platforma	88.40	14.55
ALEI PIETONALE	27.85	4.60
SPATIU VERDE	121.65	20.05
SUPRAFATA TEREN	607	100

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la acestea.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.5 COSTURI IMPLEMENTARE

Conform calculului de deviz pe categorii de investiții (private/publice) efectuat, investiția revine exclusiv în sarcina beneficiarului acestui studiu.

4. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare, cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului și de conservare a zonei protejate;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,

arh. Mădălina Trică

Verificat,

urb. Cristina Cioacă

REGULAMENT LOCAL D EURBANISM

LOC. GIURGIU, BDUL MIHAI VITEAZUL, JUD. GIURGIU, CF 30817

1. CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. ROLUL R.L.U.....	2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	4
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	6
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	7
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	15
3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	17

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

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 aferent Planului Urbanistic Zonal, în suprafață 1000 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului reglementat în P.U.Z.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal Imobil de locuințe colective și spații de comerț- servicii.

În abordarea sistemică a analizei perimetrului studiat s-a avut în vedere corelarea reglementărilor propuse - privind regimul juridic, economic și tehnic, cu reglementările din P.U.G. (de ordin general și local), aplicându-se normele în vigoare din domeniul urbanismului și construcțiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act 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.

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 aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L. nr. 37/2011. Ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut în vedere « Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului local de urbanism » aprobat cu ordinul MLPAT nr. 80/N/18 noiembrie 1996.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care menționăm :

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sănătății populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (republicată);
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și H.G.R. nr. 36/1996 (anexe);
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 – Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protecția civilă;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor , Pădurilor și Protecției mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajărilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și

emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului;

- H.G.R. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protecția sanitară;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare și conținut - cadru al P.U.Z.
- În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea P.U.Z.-ului.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului reglementat prin P.U.Z.

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

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism P.U.Z. se schimbă concepția generală inițială care a stat la baza întocmirii P.U.G., este necesară modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism ; aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor inițiale.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenurilor, cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea în vedere :

Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;

Protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;

Securitatea construcțiilor și realizarea acestora conform normelor privind calitatea în construcții;

Respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle, etc. Se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;

Înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;

Respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;

Existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;

Respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentație;

Respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;

Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;

Asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;

Asigurarea platformelor de întoarcere.

Clădirile pot avea subsol, cota +0,00 fiind situată la min. +0,10 m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1.20m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin planșa 4 : Reglementari – Zonificare funcțională, căi de comunicație, restricții tehnice

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2. Modul de folosire a terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscrisi în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona de protecție se asigură de către Administrația Națională Apele Române, cu consultarea deținătorilor acestor terenuri în concordanță cu metodologia elaborată de Ministerul Apelor și Protecției Mediului.

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

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin pubele cu roțile sau cu saci din material plastic. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitățile întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele plantate. În caz contrar, se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic, conform legilor în vigoare.

De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Asigurarea echipării tehnico- edilitare în zonă se va face conform art. 12 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și CUT stabiliți prin documentațiile de urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Practic POT- ul arată cât din suprafață se ocupă cu construcții și cât reprezintă spații libere și plantate.

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelar, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară etc.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Suprafata minima a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la strada de minim 20,00m;

Clădirile colective de locuit cu parter (parter si mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulatia publică prin intermediul unor circulatii private deschise circulatiei publice.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se pot dispune la aliniamentul existent cladirile cu vitrine, care participa la spectacolul strazii si sunt luminate noaptea, sau cladirile care se cupleaza la un calcan existent, in cazul in care aliniamentul existent nu este mai mic decat cel reglementat pentru strada respectiva, inaltimea totala a cladirii nu depaseste distanta dintre aliniamente iar latimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru strazi de categoria a III-a si inferioare sau minim 2,50 pentru strazi de categorie superioara

In celelalte cazuri clădirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanta de minim 3.0 metri pentru strazi de categoria a III-a sau inferioara si minim 5,00 m in cazul strazilor de categorie superioara, dar nu cu mai putin jumătate din diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanta intre aliniamente 10,00 m, cladire cu P+5= 18,00 m, $18,00-10,00 = 8,00$ m diferenta intre gabaritul strazii si inaltimea cladirii, retragere minima obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00$ m = 4,00 m)

La intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

În cazul situării la intersectia unor străzi avand situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia să nu rămână calcane vizibile.

Banda de construibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Clădirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 20.0 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

În cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterală a parcelei și avand pe fațada laterală ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;

Distanța între noua cladire și construcțiile existente în vecinatate, care sunt locuinte sau alte functiuni care necesita lumina naturala va fi mai mare sau egala cu inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3,50 m; în cazul insertiei de cladiri noi cu functiuni complementare din categoria IS1, IS2A, IS5 sau IS6 care nu provoaca dezagregamente locuintelor (nu produc aglomeratie, zgomot, fum, mirosuri etc), si au maxim P+2 niveluri cu Hmax la cornisa 10,0 m, distanta dintre noua constructie și blocul de locuinte poate fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai joase dar nu mai puțin de 3,50 m; distantele prevazute la prezentul alineat pot fi reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3,50 m în cazul în care se demonstreaza, printr-un studiu de insorire, asigurarea a minim 2 ore de insorire, la solstitiul de iarna, pentru camerele de locuit sau alte spatii care necesita iluminat natural;

Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu

exceptia parcelor de colt unde se va întoarce fatada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;

Cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelor, situate pana la o distanța de maxim 20.00 metri de la aliniament;

Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona mixta și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

Distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri.

- **Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă**

Intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală.

- **Circulații și accese**

Parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

- **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente in propria parcela.

Pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare se va avea în vedere capitolul 9 din titlul 1 –prescripții generale

Insertia garajelor este nerecomandată; în mod excepțional este posibilă amplasarea bateriilor de garaje pe baza unui PUZ care să reglementeze amplasarea acestora ținând seama de circulația rutieră și pietonală, de bilanțul spațiilor verzi, al locurilor de parcare și locurilor de joacă aferente apartamentelor din zonă.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Înălțime maximă admisibilă la cornișe 15,00 metri (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau două niveluri după cum urmează:

Se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Clădirile de colț pot avea încă un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor;

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

- **Aspectul exterior al construcțiilor**

Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

- **Condiții de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;

Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deșeurilor;

Este obligatorie amplasarea noilor rețele in subteran.

- **Spații libere și spații plantate**

Spațiile verzi și cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor dar nu mai puțin de 2,2 mp/locuitor spațiu verde și 1,3 mp/locuitor spațiu de joacă pentru copii;

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

- **Împrejmuiri**

În cazul clădirilor izolate sau cuplate, retrase de la stradă este posibilă împrejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 m din care un soclu opac de 0.30 m. Și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2,00 m și se recomandă să se realizeze din materiale opace.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform Certificatului de Urbanism emis de Primăria Municipiului Giurgiu, terenul se încadrează în PUG Municipiul Giurgiu aprobat cu H.C.L. 37/2011, în LI1 – subzona locuințelor colective medii P+3/P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale;

Indicatorii urbanistici în subzona LI1 sunt:

POT max = 30%

CUT max = 1,5

Conform Avizului de Oportunitate emis de Primăria Municipiului Giurgiu, nr. 53426/12.10.2020, indicatorii urbanistici maxim admiși sunt POT= 50% și CUT= 1,8.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier.

Ansamblurile noi propuse precum si insertiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism aprobata conform legii.

- Utilizări admise.

Reparatii si extinderi la locuintele existente.

Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

Parcaje la sol sau multietajate;

Spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

Locuri de joaca pentru copii;

Spatii pentru sport si recreere

Mobilier urban;

Spații libere pietonale;

- Utilizări admise cu condiționări

Constructii cu destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, in conditiile cuprinse la capitolele respective si in

prezentul capitol; construcțiile respective pot avea spații de locuit la nivelurile superioare;

Locuinte colective cu sau fara parter sau parter si mezanin comercial; funcțiunile permise la parter nu pot fi producătoare de zgomot sau alte noxe care sa deranjeze locuirea de la etajele superioare;

Supraetajarea/mansardarea este admisa daca structura de rezistenta permite incarcarea suplimentara si numai daca este posibila asigurarea parcajelor aferente, a spatiilor verzi si celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997 si pentru locuitorii existenti si pentru cei suplimentari; pentru mai multe tronsoane alipite mansardarea este obligatoriu sa fie integrala; mansardarea va fi insotita obligatoriu de renovarea integrala a fatadelor si, daca este cazul, de reabilitare termica;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzand activități pentru servicii specializate si practică profesională private, cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuintelor pentru categoriile descrise mai sus, precum si pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, spații de intretinere corporala, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; Pentru destinații comerciale este obligatorie asigurarea accesului separat, daca solutia de acces nu influenteaza negativ estetica fatadei, daca nu este afectata circulatia pietonala si spatiile verzi amenajate;

Lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizand transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; - insertia cladirilor noi se va putea face numai daca nu sunt afectate spatiile verzi si parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile constructii respecta reglementarile zonei;

Se admit constructii provizorii pe durata determinata de maxim 5 ani, cu functiuni complementare locuirii, permise in zona.

- **Utilizări interzise**

Activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;

Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scărilor etc.;

Curățătorii chimice;

Depozitare en-gros sau mic-gros;

Depozități de materiale refolosibile;

Platforme de precolectare a deeurilor urbane;

Depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

Autobaze și stații de întreținere auto;

Statii de betoane;

Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;

Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora;

Anexe gospodărești;

Orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

- **Circulații și accese**

Circulațiile pietonale și auto propuse vor respecta normele în vigoare.

- **Staționarea autovehiculelor**

Parcajele aferente circulațiilor propuse respectă normele în vigoare.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Regimul maxim de înălțime a clădirilor este de P+3E+4R (conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat).

- **Aspectul exterior al clădirilor**

Construcția va avea o conformare volumetrică prin care să nu stingherească vecinătățile și imaginea frontului să fie îmbunătățită.

- **Condiții de echipare edilitară**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu.

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- **Spații libere și spații plantate**

Conform planului Zonificare funcțională – Reglementări, anexat.

- **Imprejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 m din care un soclu de 0.60 m. Și vor fi dublate cu un gard viu.

3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Întocmit,

Arh. Mădălina Trică

Verificat,

Urb. Cristina Cioacă



