

BORDEROU
Pr. Nr. 1059/2021
PUZ nr.cad. 39000 "Ansamblu locuinte individuale"
Prima versiune (avize)
municipiul Giurgiu, str. Cedrului, nr.21

Piese scrise

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

Piese desenate

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

Acte anexate

Adresa de inaintare
Extras carte funciara
Certificat de urbanism (copie)
Aviz de oportunitate (copie)
Acte cadastrale – fisa bunului imobil
Copie CUI proprietar si investitor

- **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Elemente de identificare si amplasare
- 2.2. Accesibilitate la cai de comunicatie
- 2.3. Situatia juridica a terenului
- 2.4. Situatia existenta
- 2.5. Studii teren (geo/topo)
- 2.6. Caracterul zonei , aspectul architectural- urbanistic
- 2.7. Echiparea edilitara
- 2.8. Probleme de mediu

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Analiza situatiei functionale existente
- 3.3. Disfunctionalitati – prioritati
- 3.4. Optiuni ale proprietarilor
- 3.5. Analiza critica-sintetica

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

5.CONCLUZII

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

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ nr.cad. 3900 "Ansamblu locuinte individuale"
Str. Cedrului, nr.21, municipiul Giurgiu nr.cad. 39000

1.1 DATE GENERALE

AMPLASAMENT	<i>Studiu de oportunitate aferent PUZ nr.cad. 39000</i> <ul style="list-style-type: none">• INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU• STR. CEDRULUI NR.21
INVESTITOR SI PROPRIETAR	<ul style="list-style-type: none">• S.C. PALAS S.R.L.• SAT REMUS SOS BUCURESTI NR. 127• COM. FRATESTI JUD GIURGIU• J52/369/2004 ; RO16796359
PROIECTANT GENERAL	<ul style="list-style-type: none">• SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL• J40/6590/2003 , RO15442680• STR. DR. PANAIT IATROPOL, NR.9, ETAJ, S5, BUCURESTI• DR. ARH. DRAGOS NEGULESCU – MEMBRU RUR
CERTIFICAT DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none">• 774/24.11.2021
NUMAR PROIECT	<ul style="list-style-type: none">• 1059/2021
DATA ELABORARII	<ul style="list-style-type: none">• FEBRUARIE 2022

1.2.Obiectul lucrarii

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

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC Palas SRL, de a realiza, pe terenul aflat in proprietatea sa, lotizarea in vederea edificarii unui ansamblu de locuinte individuale; in cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere necesitatea lotizarii cat si a detalierei unor aspecte privind trama stradala propusa prin PUG in zona.

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

- Reglementarea terenului proprietate SC Palas SRL (nr.cad 39000) privind insertia unor functiuni rezidentiale
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

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

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

Prezenta documentatie contine reglementari ce vizeaza exclusiv terenul proprietate privata al SC Palas necesare realizarii investitiei, pentru restul zonei analizate solutiile propuse pot constitui o baza pentru studii urbanistice viitoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Zona studiata se afla in partea nordica a municipiului, fiind situata intre axa majora a orasului (b-dul Bucuresti) si linia CF Bucuresti Progresul - Giurgiu Oras in zona Garii Giurgiu Nord. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 39000 si adresa postala str. Cedrului nr.21, este situat in frontul secund al b-dului Bucuresti (in spatele statiei de distributie carburanti Lukoil- Andaluzia, fara acces si vizibilitate directa din b-dul Bucuresti), si are categoria de folosinta arabil in intravilan.

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona de nord a intravilanului la cca 0,5km fata de limita sa nordica (inspre UAT Fratesti) facand parte din fosta platforma industriala Giurgiu Nord - Dunareana/ Fabrica de Prefabricate".

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Terenul ce urmeaza a fi are urmatoarele vecinatati:

- la nord si vest – terenuri proprietate privata, ocupate de cladirile fostului IPILF – nr.cad 41286, 41131, 41233/ o serie de resturi de teren cu statut juridic incert
- la est –fasie de teren domeniu public (profunzime 2-4m); dincolo de aceasta teren proprietate privata – Baduc nr.cad.40997
- la sud – drum public – strada Cedrului cadastrata sub nr. 41530, respectiv nr.cad. 42043;

Terenul are o forma dretunghiulara (cca 145mx50m), se desfasoara pe directie est-vest, are categoria de folosinta arabil in intravilan, insumeaza o suprafata de 7000mp si este identificat prin urmatoarele puncte de contur:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	270382.095	578230.349	46.019
2	270374.763	578275.780	12.785
3	270372.568	578288.375	8.187
4	270371.088	578296.427	20.256
5	270367.569	578316.375	61.829
6	270357.314	578377.348	45.840
7	270311.945	578370.796	144.000
8	270332.288	578228.240	49.852
S(1)=7000.38mp P=388.767m			

2.2. Accesibilitate

Accesul se realizeaza din str. Cedrului (la care terenul analizat are un front de aproximativ 100m, suplimentat cu zona de acces dinspre sud-est) strada, ce prin intermediul str. Stejarului, debuseaza in DN5, oferind astfel o accesibilitate buna a terenului atat inspre centrul municipiului si vama, cat si inspre Bucuresti (inspre nord prin DN5). Desi definit cadastral, in zona terenului, drumul public de acces (latime cca 6.70m) nu este realizat, fiind din pamant fara interventii infrastructurale.

2.3. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Palas SRL in baza Actului Notarial nr. 617, din 10/09/2021 emis de BNP DURBAC MARIUS-LAURENTIU. Conform extrasului de carte funciara anexat terenul nu este grevat de sarcini.

2.4. Analiza situatiei existente

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

POT=0.00%, CUT=0.0000

Terenul nu este imprejmuit, beneficiind inasa de delimitarile proprietatii din nord cu care acesta are limita comuna si nu este utilizat. Astfel, in momentul de fata terenul poate fi considerat fara functiune.

2.5. Studii teren

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

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

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Fosta zona aferenta unor investitii industriale, in prezent, in urma unor dezmembrari succesive si puneri in posesie, cuprinde o serie variata de functiuni, inasa are o tendinta de constituire ca zona rezidentiala si functiuni conexe. Din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea amplasamentul o serie de locuinte individuale (la sud si vest) cu acces din str. Cedrului, str. Paltinului si str. Stejarului, dotari de depozitare, comerciale si logistice (la nord si vest) – cu acces din b-dul Bucuresti si str. Serelor.

Fondul construit are un caracter eterogen, rezultat in zona de locuinte dintr-o ocupare de parcela diversa, cat si dintr-un parcelar neordonat; in zona de nord cu loturi de suprafete mari si ocupare mare a terenului, caracterul este dat de starea nesatisfacatoare a fondului construit in anii 80 si ramas, pana acum, fara interventii de reparatii capitale. Terenul se afla in afara perimetrelor rezervatiilor urbanistice sau arhitecturale stipulate prin documentatia aferenta PUG-ului Giurgiu si departe de zonele naturale protejate Natura 2000, aflate in extravilanul UAT Giurgiu (cca 4km).

2.7.Echipare edilitara

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic), traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului cu posibilitate de aici de prelungire pe str. Cedrului (retele tehnico-edilitare apa-canal si alimentare cu energie electrica au fost deja realizate pe tronsonul de acces al acestei strazi)

2.8. Probleme de mediu

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

Terenul , din cauza lipsei imprejmuirii, a fost poluat superficial de gunoarie, in prezent evacuate..

2.7.1 aer

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

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

2.7.3 sol

Funciunea anterioara nu a avut caracter poluant; pana acum 2 ani terenul a fost acoperit de platforme, iar de atunci nu a mai fost folosit.

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (TIR) care circula pe sos. Bucuresti in directa legatura cu Vama Giurgiu; acesta problema este atenuata de situarea terenului in frontul 2 fata de b-dul Bucuresti si de existenta Centurii Ocololitoare a Municipiului, ce preia marea parte a traficului greu.

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1Prevederi ale PUG

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat face parte din subzona rezidentiala LM 4 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR, cu urmatoarele utilizari:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- reparatii la locuintele existente;
- locuinte individuale in regim de construire discontinuu;
- locuinte cu partii special care includ spatii pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate - plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spatii libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta;
- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni permise in zona cu conditia pastrarii ponderii locuirii in proportie de minim 30%.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 10 autoturisme

- concomitent, sa nu produca un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte sau alte functiuni protejate, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si birouri cu suprafete intre 250mp si 600mp, care indeplinesc celelalte conditii de mai sus cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.
- Se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu conditia ca spatiile de alimentatie publica aferente sa nu aiba program peste orele 22:00.
- spatii inchise pentru spectacole sau sport;
 - lacasuri de cult;
 - spatii de intretinere corporala si recreere in spatii acoperite;
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, discoteci, etc.;
- Se admite amplasarea atelierelor de intretinere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activitati cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis in zona de locuit (tinichigerie, etc.).
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, pe imprejurimea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate;
 - functiunile altele decat locuirea sunt permise numai daca nu se incadreaza in urmatoarele cazuri:
 - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau dupa orele 22:00, producand dezagremente, la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate;
 - functiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile in zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni care nu pot asigura in interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (in cazul in care prezentul regulament nu include conditii exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementari specifice);
- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 600mp ADC sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto cu mai mult de trei posturi;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

In afara prevederilor functionale LM4, PUG-ul stipuleaza aparatenenta terenului si la zona functionala CC1- zona transporturilor rutiere. Astfel cf. plansei „trama strada” aferenta PUG terenul este afectat de suprafete rezervate cailor de comunicatie rutiere in trei ipostaze:

1. strada Cedrului si prelungirea ei necesita conform PUG o largire a profilului de la 6.70m (definit cadastral) la 12.00m ceea ce afecteaza o fasie de circa 2,65m pe toata latura sudica a terenului in studiu pentru care va trebui schimbat statutul juridic (domeniu privat al persoanelor juridice – domeniu public de interes local)

2. in zona mediana cf. aceleasi planse aferenta PUG-ului exista un drum, figurat ca existent. Consideram ca acesta este o eroare fizica in elaborarea PUG, avand in vedere statutul juridic clar al terenului analizat, acea suprafata nefiind niciodata drum public.

3. pe zona de nord este figurat un drum propus pentru care va fi necesara rezervarea unei fasii de teren de 6.00m aferente limitei nordice (simetric tot 6.00m pentru terenul din nord). Avand in vedere faptul ca acest traseu intersecteaza nu numai doar terenuri private cat si suprafete construite (halele IPLF, cladiri BADUC), si faptul ca zona, cu o tendinta de cristalizare inspre rezidential individual are acces functional prin str. Strejarului, consideram nefezabila aceasta operatiune urbana, cel putin in viitorul apropiat.

Din punct de vedere functional nu se solicita schimbarea incadrarii functionale stipulate prin PUG ci doar a celei subzonale din LM4 in LM3, subzona ce este conforma cu tipul de investitie scontat (lotizare pentru realizare de locuinte individuale).

3.2.Situatia functionala existenta

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

- locuire colectiva (in stadiu de executie) - str. Stejarului
- comerciale si de servicii – bordand sos Bucuresti (SDC Lukoil, Motel si Restaurant Andaluzia, Baduc – materiale de constructie),
- zona logistica pe suprafetele industriale de la nord, cu acces din nord – din fosta str.Serelor

Concluzionand, terenurile ce bordeaza b-dul Bucuresti (printre care si terenul analizat) au functiuni diverse, zona rezidentiala individuala fiind constituita catre interiorul parcelarului, inspre vest.

3.3.Disfunctionalitati – prioritati

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

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

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanza cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. Cedrului)
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat din accesibilitatea foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicit a terenului studiat) care sa cuprinda locuire individuala in concordanta cu peisajul functional existent al zonei
3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare	3.1 Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la reseaua urbana de gaze naturale, si la celelalte retele urbane de echipare tehnico-edilitara
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

3. 4.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiu se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni rezidentiale, specifice zonei. Astfel, in principal, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din LM4 in LM3**, locuinte in zone de dezvoltare, cat si reglementarea suprafetelor de teren afectate de trama stradala propusa prin PUG.

3. 5.Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

Din punct de vedere a situatie reglementate, aceasta concorda cu cea scontata de catre beneficiar (p[astrarea incadrarii functionale rezidentiale) iar faptul ca terenul nu este sub incidenta unor zone de protectie si este neconstruit vine sa sustina aceasta initiativa investitionala.

Pe de alta parte, necesitatea corelarii solutiei de lotizare cu reglementarile asupra tramei stradale conduce la definirea unor zone rezervate regularizarii si modernizarii tramei stradale, astfel:

- prin rezervarea unei suprafete ce va fi reglementata ca neconstruibila pentru realizarea, pe termen mediu sau lung a strapungerii carosabile de la nord, fara implicatii de ordin juridic
- trecerea unei suprafete de teren (din zona de sud, adiacenta drumului) din domeniul privat in domeniul public in vederea modernizarii si regularizarii str. Cedrului.

Cu conditionarile de mai sus, **se considera deci posibila realizarea investitiei cu caracter rezidential pe terenul analizat cu RESPECTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU**, reglementari prezentate in capitolul urmator:

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Solutia de parcelare a terenului consta in realizarea a 11 loturi de locuinte individuale cu constructii P+1+M la care se adauga un lot rezervat OUP. **Loturile vor avea, fiecare, acces direct din drumul public.**

4.1.Reglementari trama stradala

1. Drumuri publice

Cu incidenta asupra terenului studiat din punct de vedere al tramei stradale, prezentul studiu reglementeaza ca obiectiv de utilitate publica, pe baza profilelor reglementate in PUG Giurgiu, "Modernizarea str. Cedrului, tronson 2 si 4" la un prospect de 12m –doua benzi de 3.50m (in stadiul actual tronsonul 4 are o latime cuprinsa in 5 si 7m – tronsonul 2 avand o latime de 6.70m). In spre est tronsonul 4 (fundatura) va beneficia de o suprafata de teren rezervata intoarcerii in "T" a autovehiculelor.

Aceasta modernizare ,tradusa prin largire, regularizare si realizare imbracaminte definitiva, nu are implicata realizarea unei spine verzi plantate de (2 x 1.00) si trotuare (2x1.50m)

Acelasi profil este propus orientativ si pentru celelalte tronsoane ale str. Cedrului.

Parcrea vehiculelor se va realiza in interiorul loturilor nou-propuse (au fost prevazute cate 2 locuri de parcare/lot)

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

1. LOCUINTE (loturile 1-11)

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, pentru locuintele incadrate in LM3 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE se reglementeaza urmatoarele:

- Regim de inaltime max P+ 1+M
- Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m
- Inaltime maxima la streasina – 7.50m
- POT maxim – 35%; CUT Maxim – 1 (pentru P+1+M)
- Spatiu verde – minim 30%
- Locuri de parcare de rezidenta – 2/lot
- Tip de ocupare a terenului - locuintele se vor construi in regim izolat
- Retrageri - se reglementeaza urmatorul constructibil pentru fiecare din loturi:
 - retragere laterala generala de 3.00m
 - retragere de min.6.00m fata de aliniamentul nou constituit
 - retragere de 9.00m fata de limita posterioara (retragere ce include si banda rezervata OUP2)

4.3. Reglementare lotizare

Prin prezentul PUZ se propune deci schimbarea functionala din subzona functionala LM4 (Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor) , in locuire individuala in zone de dezvoltare (LM3) cu urmatorul bilant functional pentru terenul analizat:

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
fara functiune	7000	100	0	0	LM4
locuire individuala	0	0	6615	95	LM3
teren OUP	0	0	385	5.5	CC1
TOTAL	7000	100	7000	100	

Acest bilant rezulta din lotizarea propusa, rezumata mai jos:

		S TEREN	REG.H.	POT MAX	CUT MAX	Subz. Fnc	tip ocupare
LM3	LOT 1	689.05	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 2	613.71	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 3	610.53	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 4	606.64	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 5	600.78	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 6	594.69	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 7	589.29	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 8	584.89	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 9	580.56	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 10	576.22	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
	LOT 11	569.10	P+1+M	35%	1	LM3	IZ
		total	6615.46		94.50		
CC1	LOT 12	384.80	neconstruibil				
	total	384.80		5.50			
TOTAL		7000		100.00			

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

	propus	
	mp	%
ocupat de constructii	1266.32	18.09
platforme parcare	275.00	3.93
trotuare	1126.65	16.10
spatii verzi	3947.23	56.39
propus pentru locuire	6615.20	94.50
propus pentru drum	384.80	5.50
TOTAL	7000	100

4.5.Echipe edilitara:

Fiecare lot in parte va beneficia de racord la retele apa-canal, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale ,retele ale caror trasee exista in zona amplasamentului, traseu ce va fi extins pentru fiecare parcela.

Contorizarea se va realiza separat pentru fiecare lot in parte.

Evacuarea deseurilor menajere se va face in conditiile impuse de firma prestatoare, in baza unui contract general, in (sau centralizat, in acest caz va fi utilizata platforma de colectare generala a deseurilor fiind situata in zona intoarcerii in T) sau individual. pentru fiecare lot in parte

SOLUTIILE SI ZONELE DE RACORD PREZENTATE IN PLANSA 4 SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE;
 SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE ADMINISTRATORII DE RELETE IN ETAPELE ULTERIOARE DE PROIECTARE.

4.6 Tipuri de proprietate

in teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica – domeniu public

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

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

Proprietate privata – domeniu privat

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

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Regimul juridic

Terenurile isi pastreaza forma de proprietate(proprietate privata a persoanelor juridice) cu exceptia un suprafete de teren (lotul 12, S=384.80mp) propusa pentru introducerea in domeniul public (prin rascumparare) in vederea realizarii obiectivului de utilitate publica OUP1 "Modernizare si regularizare str.Cedrului , tronson 2 si 4". Pana la demararea procedurilor de realizarea a a cestui OUP terenul ramane in proprietatea existenta urmand a fi utilizat ca zona de acces catre loturile de locuinte individuale 1-11.

Se defineste de asemenea, obiectivul de utilitate publica OUP2 "Realizarea strapungere carosabila IPILF – giratoriu DN5 Lukoil", fara implicatii juridice la aceasta etapa.

Fara incidenta directa asupra terenului studiat, se propune, in vederea elaborarii unei documentatii de urbanism ulterioare, "Modernizarea str. Cedrului, tronson 1 si 3" ca obiectiv de utilitate publica.

Regimul tehnico-economic

Loturile isi schimba categoria de folosinta din arabil intravilan in curti-constructii intravilan. In momentul trecerii, prin rascumparare, in domeniul public a lotului 12, si acesta, la randul sau, isi va schimba categoria de folosinta din arabil in drumuri. Mai jos este prezentat bilantul folosintei existent-propus:

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
arabil	7000	100	0	0	A
curti-constructii	0	0	6615	95	CC
propus pentru drum	0	0	385	5.5	DR
TOTAL	7000	100	7000	100	

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Locuintele in sine sunt o investitie privata (urmand a fi realizate de catre investitor si ulterior vandute), astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

A.Categorii de costuri – investitor privat

- costuri de proiectare complexa a investitiei
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (o minima terasare sistematizare verticala asigurare a scurgerii apelor meteorice)
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor
- realizarea racordurilor la retelele tehnico-edilitare municipale si a accesurilor

B.Din punctul de vedere al autoritatilor locale, cu incidente asupra investitiei in sine, costurile se impart in:

- costuri realizarii OUP modernizare si regularizare tronson vest si est strada Cedrului avand in vedere faptul ca din punct de vedere juridic formalitatile sunt deja indeplinite, sau in curs de realizare (o parte din teren este aflat in domeniul public al municipalitatii)
- costuri aferente impunerii de masuri si control pentru zonele afectate de servituti
- costuri aferente politicilor de sustinere si atragere a investitorilor in zona ulterior realizarii ansamblului de locuinte, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura rutiera cat si edilitara corespunzatoare pentru a profita de infrastructura zonală in scopul extinderii caracterului rezidential asupra terenurilor libere adiacente

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, insa realizarea lor ar oferi sansa unei functionari mai eficiente comunei

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

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

5.2. Prioritati de interventie

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

Etapa nr.1 – maxima prioritate

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

Etapa nr.2 – prioritate mare

- Realizarea dezmembrarii cadastrale
- Echiparea tehnico-edilitara
- Demararea demersurilor pentru edificare ;
- Realizarea investitiilor scontate

Etapa nr.3 – prioritate mare

- Realizarea obiectivului de utilitate publica OUP1 T2 si OUP 1 T4

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

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

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

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

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

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu

VOLUMUL II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;
PUZ nr.cad. 39000 "Ansamblu locuinte individuale"
Str. Cedrului, nr.21, municipiul Giurgiu

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

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

1.2.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. definita prin nr.cad.39000, adresa postala – str Cedrului nr.21 si urmatoarele coordonatele ale punctelor de contur

:

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	270382.095	578230.349	46.019
2	270374.763	578275.780	12.785
3	270372.568	578288.375	8.187
4	270371.088	578296.427	20.256
5	270367.569	578316.375	61.829
6	270357.314	578377.348	45.840
7	270311.945	578370.796	144.000
8	270332.288	578228.240	49.852

S(1)=7000.38mp P=388.767m

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

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

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

2.3. Prescriptiile din prezentul Regulament de Urbanism vor fi incluse in Regulamentul de Ordine Interna a Complexului, regulament ce va fi elaborat prin grija utilizatorului, ulterior realizarii investitiilor.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura zona functionala (LM3) si anume:

- LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE – subzona a LM – LOCUIRE INDIVIDUALA,

•

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

Art.1. – utilizari admise

Art.2. – utilizari admise cu conditionari

Art.3. – utilizari interzise

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

- Art.4. – caracteristici ale parcelelor
 - Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
 - Art.8. – circulatii si accese
 - Art.9. – stationarea autovehiculelor
 - Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - Art.11. – aspectul exterior al cladirilor
 - Art.12. – conditii de echipare edilitara
 - Art.13. – spatii libere si spatii plantate
 - Art.14. – imprejmui
- Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului
- Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)
 - Art.16.– coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au fost subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ cat si, diferit, cele fara aplicabilitate pentru subzona definita, sau cele la care s-au propus modificari prin prezentul RLU

- In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:
- **cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent Giurgiu, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detalieri.**
 - Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
 - ~~Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ~~

LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE

Se aplica loturilor 1-11

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **locuinte individuale in regim de construire discontinuu;(LM3)**
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- **parcage la sol, spatii libere pietonale;**
- **spatii verzi amenajate;** plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate.

Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata desfasurata a constructiei, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme

concomitent, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

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

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescriptii generale, punctul 5 – conditii de constructibilitate ale parcelelor – „reparcelari in orasul vechi pe baza de PUZ” si „insertii in parcelari existente P – P+1+M niveluri in zone nesupuse restructurarii”. Parcela se considera constructibila daca are suprafetele si deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus. **Frontul minim pentru amplasarea izolata propusa este de 12.00m; Suprafata minima a parcelei pentru dispunere izolata a unei locuinte pe lot este de 250mp.**

Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute având latimea de minim 3,5m. **Loturile au acces din drumul public cu un profil carosabil de 7.00m**

ARTICOLUL 5.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia sa nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc.). **Cladirile vor fi retrase fata de noul aliniament cu min.6.00.**

- Cladirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,5m. **Avand in vedere dispunerea izolata simetric propusa, fata de limita de proprietate laterala s-a reglementat o retragere de min.3.00m ceea ce presupune o distanta de min 6.00m intre cladiri la o inaltime la streasina de max.7.50m**

- Este obligatorie cuplarea la calcan in cazul in care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel.

- Este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.

- Este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate.

- **Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m; Retragerea fata de limita posterioara va fi de min. 9.00m (incluzand si suprafata de teren rezervat a pentru realizarea OUP2)**

Se admit console de max 1.50m fata de retragerea reglementata de 12.00m fata de axul strazii Cedrului. Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea cladirilor. Avand in vedere forma si suprafata lotului aceasta nu se limiteaza

La faza de autorizare a edificarii se va avea in vedere elaborarea unui studiu de insorire pentru intreg complexul (in cazul autorizarii simultane a obiectivelor) sau pentru fiecare unitate in parte, pentru autorizare individuala

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

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai putin de 4m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,5m latime

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci in afara circulatiilor publice. Pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescriptii generale*. S-a reglementat un numar de minim 2 locuri de parcare de rezidenta pentru fiecare lot

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila la cornise 10m (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala.

Se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice / comune vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti având peste 4m inaltime si diametru tulpinii peste 15cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran.

Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada si aleile interioare cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m si o parte transparenta dublata de gard viu.

Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2m inaltime in zonele aferente benzilor de constructibilitate (5m de la limita proprietatii) si transparente de inaltime 1.50m max pentru zona de retragere a constructibilului. Intregul teren va fi imprejmuit cu gard semi-opac de inaltime maxim 2.00m

Imprejmuirea se va realiza pe linia noului aliniament

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim pentru inaltimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

CC1 – CAI DE COMUNICATIE CAROSABILE

Se aplica lotului 12

Include ansamblul retelei de transport rutier in incinte private; acesta subzona nu admite constructibilitatea in sens urbanistic, astfel articolele ce se refera la constructii sunt considerate fara obiect. De asemenea aceste alei nu au atribut de drum public.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV;
- lucrari de arta aferente cailor de comunicatie rutiera;
- activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri;
- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din Municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj, mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping, etc.);
- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- spatii verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori.

- **platforme carosabile pentru acces la loturi**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:
- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
 - sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
 - constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
 - zona de protectie a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea prevazuta in Legea Drumurilor, situata de o parte si de alta a drumului, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acestora;
 - depozitele si anexele vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea autostrazii;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea pasajelor supra si subterane;
- realizarea spatiilor de parcare.

Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice constructii sau amenajari cu caracter definitiv altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
fara obiect

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

fara obiect

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica. **Accesul din circulatia publica va fi de minim 4.00m**

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice. **fara obiect**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea pot fi percepute din cladirile inconjuratoare mai inalte. **fara obiect**

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare. **fara obiect**

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate.

In limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii orasului.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp si tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate in zonele industriale 11, 12, 14 imprejmuirile la strada vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati des arbori si arbusti.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%. **fara obiect**

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

Conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0. **fara obiect**

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu