

CUPRINS - MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE:

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii - situația existentă
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - Reglementări.

Bilant teritorial. Indici urbanistici.

- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

Volumul 1:

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

„RECONSIDERARE CONFIGURATIE URBANA FUNCTIONALA SI VOLUMETRICA

BD. MIHAI VITEAZUL”

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:

- Denumirea lucrării: RECONSIDERARE CONFIGURATIE URBANA
FUNCTIONALA SI VOLUMETRICA BD. MIHAI
VITEAZUL”
- Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
- Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SOFIAN
NICULESCU
- Proiectanti de specialitate:
 - Arh. Sofian NICULESCU
 - Ing.Chirita Liliana
 - Ing.Puiu Marin
- Data elaborării: 2014

1.2. Obiectul lucrării:

Elaborarea documentatiei si regulamentului Urbanistic Zonal pentru sos. Mihai Viteazul si loturile adiacente acesteia, in corelare cu prevederile de dezvoltare ale municipiului.

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

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

Studiul de față precum și propunerile de soluționare a acestor categorii de probleme oferă instrumentele de lucru necesare atât elaborării, aprobării cât și urmării aplicării prevederilor Planului Urbanistic General.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

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

Proiectul are la bază:

- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, a fondului funciar, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată prin Legea nr.265/2006, privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobată prin Legea nr. 82/1998, cu modificările ulterioare;
- Ordinele ministrului transporturilor nr.45-49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000
- Hotărârea de Guvern nr.445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

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

1.3.3. Date statistice- nu este cazul

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pe domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

Printre proiectele de investiții de mare amploare pentru municipiul Giurgiu, ce cuprind și zona ce face obiectul studiului prezent, poate fi menționat proiectul cu impact transfrontalier cunoscut sub denumirea de " Îmbunătățirea accesibilității Euro-Regiunii Ruse- Giurgiu cu coridorul 9 PAN EUROPEAN de transport". Obiectivul acestui proiect este îmbunătățirea infrastructurii principale de transport din Euroregiune care va contribui la fluidizarea traficului rutier în zona de frontieră și desfășurarea acestuia în condiții optime de siguranță.

Lucrările de investiții vizează reabilitarea unui important bulevard din Ruse,

Tutrakan, precum și reabilitarea/modernizarea a două segmente de drum din Giurgiu care leagă zona de frontieră cu centrul orașului. Pe acest traseu, în lungime totală de 2 411 m, se vor realiza și 2 sensuri giratorii. Lider de proiect este Primăria Ruse, iar municipiul Giurgiu are calitatea de partener.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității.

Zona propusă spre studiu, de cca **86746,10 mp**, cuprinzând cartiere de locuințe colective, locuințe individuale, punctual funcțiuni de alimentație și servicii publice, constituie rezerva de dezvoltare către Estul municipiului, a unor viitoare zone rezidențiale, cu punerea în valoare cadrului natural existent- vegetația ce conturează locuințele colective existente inclusiv fașiile și squar-urile verzi considerate barieră-tampon între zona de locuire și zona de trafic și realizarea unor funcțiuni mixte, de amplasare unor obiective de importanță publică necesară zonei.

Zona poate fi împărțită, conform PUG în mai multe subzone cu caracteristici comune dar și cu caracteristici ce le individualizează :

- V2- spații verzi tip parcuri și scuaruri
- LM2-locuințe individuale cu maxim P+1+M în zone construite
- IS2- construcții pentru comerț și servicii
- LI1- Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale

UTR-urile aprobate în vecinătatea bd. Mihai Viteazul, limitează utilizările admise, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, în condițiile în care bd.Mihai Viteazul este o arteră principală de circulație, situată în zona centrală a orașului, care ar trebui să fie caracterizată de o plajă extinsă de funcțiuni amplasate în clădiri de maxim P+4 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității.

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, Titlul I- Prescripții generale, punctul 4, se admit derogări de la Planul Urbanistic General pentru amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală, așa cum poate fi considerată și zona în studiu.

Pe această zonă se dorește conformarea unui front mai susținut al bulevardului, în special pe zona de nord-est, zonă aflată la o cotă inferioară nivelului actual al bulevardului și încurajarea în viitor a unor schimbări de morfologie a parcelarului (spre exemplu prin comasări de parcele) care să permită atingerea unui CUT și a unor înălțimi maxime admise mai mari, studiindu-se de asemenea și oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare, în funcție de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

Având în vedere obiectivele pe termen lung ale Primăriei Municipiului Giurgiu în corelare cu interesele locuitorilor și investitorilor din municipiul Giurgiu, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism faza Plan Urbanistic Zonal care să redefinească posibilitățile de dezvoltare ale unei subzone care dispune de un potențial datorat apropierii de Dunăre, în scopul îmbunătățirii accesului la malurile bazinului Plantelor unde se va amenaja un port de ambarcațiuni ușoare dar și creșterii gradului

de interes pentru zona studiată prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populație, cu amplificarea potențialului funcțional și diversificarea gamei de servicii oferite pentru activitatea de alimentație publică și recreere.

2.2. Incadrarea în localitate și în zona

2.2.1. Poziția zonei în localitate

Terenul care a generat P.U.Z. -ul se afla în apropierea zonei centrale a Municipiului Giurgiu iar delimitarea zonei de studiu s-a făcut cuprinzând parcelele imediat învecinate străzilor și piețelor de pe traseul sos. București cu ansamblul de locuințe colective 3S- str. Rozelor- str. 1 Decembrie 1918- str. Vlad Tepeș- str. Aurel Vlaicu.

• **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona beneficiază de o bună accesibilitate auto și pietonală, în relație cu soseaua București, având posibilitatea de a concura cu aceasta la capitalul importantă, gabarit, flux și direcționare către zonele importante ale municipiului.

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

La nivelul zonei, se remarcă o puternică concentrare a funcțiunii de locuire completată de o mare diversitate de funcțiuni de comerț, servicii, instituții publice etc. ce îi asigură un grad ridicat de mixitate.

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

Zona studiată se afla situată în imediata vecinătate a zonei centrale. Conform P.U.G. ului Municipiului Giurgiu, zona în care se încadrează tronsonul studiat își va păstra funcțiunea majoritar rezidențială, completată de comerț și servicii publice (ex. Hotel Steaua Dunării) și gospodărie comună (ex. Stația de repompăre Zavoi).

Zona propusă spre studiu are o suprafață aproximativ **8.67 ha**.

Vecinătățile zonei sunt:

- **In Vest:** Calea București cu ansamblul de locuințe colective 3S;
- **In Nord:** Str. Rozelor;
- **In Est:** Str.1 Decembrie 1918; Str. Vlad Tepeș
- **In Sud:** Str.Aurel Vlaicu

2.3. Elemente ale cadrului natural

Poziția geografică și relieful

Terenul studiat se află pe teritoriul orașului Giurgiu, reprezentând unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al acțiunii Dunării (în holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe).

Municipiul are o suprafață de 4695 ha din care 2158 ha, reprezentând 45,9%, este teren agricol.

Clima este continentală, cu ierni reci și veri călduroase, ce se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,5° C. În luna iulie media termică depășește 23 °C, iar în ianuarie oscilează între 1,5° C și 5,4° C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm², determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului.

Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

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

2.3. Situația juridică a terenului:

Terenul se află parțial în patrimoniul municipiului Giurgiu, parțial în proprietatea unor persoane fizice sau juridice sau în domeniul public de interes județean.

2.4. Cai de comunicație:

2.4.1. Relații în teritoriu

În prezent, accesul principal în zona supusă studiului se face la nivel suprateritorial prin drumul european E70.

Zona studiată este marginită de un set de artere ce fac parte din trama majoră a municipiului- Sos. București și B- dul 1 Decembrie 1918 și artere secundare ce o definesc- str. Rozelor și str. Aurel Vlaicu.

În prezent Sos. București și B- dul 1 Decembrie 1918 corespund categoriei de artere de circulație din care fac parte, fiind asfaltate și dotate cu toate utilitățile necesare, str. Rozelor a fost asfaltată în urma cu câțiva ani, cealaltă cale de comunicație ce definește zona studiată- str. Aurel Vlaicu rămânând într- un stadiu neterminat.

2.5. Analiza fondului construit:

Din punct de vedere funcțional zona studiată este predominant ocupată de funcțiuni rezidențiale, cultura, servicii și gospodărie comună.

Locuințele individuale joase, din acest cartier sunt construite în perioada de extindere a orașului vechi și sunt din chirpici și paie, în proporție de 100 % în stare medie sau rea.

Cele trei locuințe colective, în regim P+4, aparținând ansamblului de locuințe 3S, situate pe b- dul Mihai Viteazul se prezintă într- o stare bună de funcționare.

În partea extremei estice a bulevardului, se află lucrările fostului ansamblu de locuit ICMUG Giurgiu, în prezent proprietate privată, stadiul actual fiind de planșeu peste subsol la trei din tronșoanele proiectate, aflându- se în această stare de aprox. 20 de ani.

În același stadiu, fază neterminată de aprox. 20 de ani, se află și Casa Tineretului, cu o viitoare funcțiune culturală, aflat la stadiul de structură, în așteptarea unui investitor care să poată definitivă investiția.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

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

| BILANT TERITORIAL EXISTENT | | | |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| | | SUPRAFATA (mp) | Procent % din suprafata |
| 01 | ZONA LOCUINTE | 26960,0 | 31,08 |
| 02 | ZONE ADMINISTRATIVE | 9886,0 | 11,39 |
| 03 | ZONA CULTURA | - | - |
| 04 | ZONA MIXTA COMERT/ SERVICII | 12600,0 | 14,52 |
| 05 | CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE | 35730,0 | 41,21 |
| 06 | SPATII VERZI | 1570,0 | 1,80 |
| TOTAL | | 86700,0 | 100% |

2.7. Echiparea tehnico- edilitara:

În momentul de față zona este racordată la rețelele edilitare:

2.6.1. Alimentarea cu apa- atat locuintele colective cat si celelalte locuinte se alimenteaza cu apa potabila de la rețeaua stradala de alimentare cu apa.

2.6.2. Incalzirea si apa calda- exceptand locuintele colective, celelalte constructii sunt incalzite la sobe cu combustibil lichid sau solid, apa calda obtinandu- se prin intermediul unor centrale murale care functioneaza pe baza de gaz sau electrice.

Apa calda la locuintele colective, este obtinuta fie prin furnizarea agentului termic prin intermediul unor centrale murale care functioneaza pe baza de gaz sau electrice.

2.6.3. Canalizarea – menajera sau pluviala este folosita atat de locuintele colective. Cat si de cele individuale, prin racordarea la rețeaua de canalizare a orasului.

O parte din locuintele individuale nu prezinta W.C. uri in cladire si nu folosesc rețeaua de canalizare menajera si pluviala.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrica- toate cladirile sunt racordate la rețeaua electrica.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM 214/RT/1999 si MLPAT 16/NN/1999 si ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt de tipul:

- Relatia cadrul natural – cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice.
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării utilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protectie.
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – după caz.

În prezent sunt întocmite Planul de Amenajare a Teritoriului National, Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu. Aceste documentatii, pentru zona studiată, nu evidentiază probleme privind mediul.

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

În privinta asigurării necesarului minim de spații verzi, în zona de studiu ponderea spatiilor verzi publice este destul de mic, dar prin amenajarea zonei

adiacente Casei Tineretului, inclusa in limita zonei de studiu, necesarul de spatii verzi va fi asigurat.

2.9. Disfunctii:

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

- Accesibilitatea redusa pe latura de nord a zonei studiate atat catre loturile adiacente sos. Mihai Viteazul cat si la arterele de circulatie secundare;
- Lipsa unor spatii comerciale si prestari servicii(exista un numar limitat de spatii amplasate la intersectia dintre sos. Bucuresti si sos. Mihai Viteazul, dezvoltandu- se pe artera principala a municipului;
- Prezenta cimitirului;
- Locuinte din materiale nedurabile cu confort redus;
- Echipare necorespunzatoare;
- Dotari sanitare insuficiente;
- Dotari culturale inexistente;
- Spatii verzi lipsa;
- strazi nefinalizate;

2.10. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- s-a avut în vedere identificarea unor subzone care necesită amenajări speciale ce vor fi detaliate prin proiecte viitoare(exemplu: spatiul verde adiacent Casei Tineretului, zona de parcare propusa in lungul arterei de circulatie, accesibilitatea auto si pietonala in relatie cu sos. Mihai Viteazul pe terenurile private si accesului pe ulita Fagulului si ulita Castanului, intarirea taluzului ce creeaza o diferenta considerabila de teren intre sos. Mihai Viteazul si loturile de pe tronsonul nordic;
- s-au realizat reguli de amplasare a mijloacelor de publicitate, în vederea asigurării condițiilor pentru un cadru construit coerent, armonios, pentru prezervarea calitatii peisajului si a cerintelor privind asigurarea calitatii în constructii;
- in sprijinul dezvoltarii acestei zone propunem uniformizarea restrictiilor urbanistice la nivelul Li2 (regim de inaltime medie) respectiv zona mixta comert-servicii-locuire;
- s- a propus deasemenea reconfigurarea canalizarii pluviale in zona, indeosebi pe latura nordica a segmentului analizat;
- s- a avut in vedere asigurarea unui necesar de min 30 % spatii verzi;
- a fost considerat necesarul de locuri de parcare pentru viitoarele functiuni propuse;
- s- a avut in vedere relationarea circulatiilor de pe loturile aflate in zona studziata cu trama stradala existenta;

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.Z.

Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.Z. consideră că intenția beneficiarului este oportună. Se urmărește reglementarea tipurilor de utilizări ale

terenului, a funcționalității și conformării circulațiilor auto și pietonale și a cadrului construit/ amenajat, prin prevederea unor reguli de construire și a tipurilor de intervenții permise asupra parcellarului, cadrului construit, spațiului public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII SITUATIA EXISTENTA

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

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

| DOMENII | DISFUNCIONALITATI/ AVANTAJE | PRIORITATI |
|---|---|---|
| Cadru natural | Lipsa unui element de cadru natural. | Amenajarea zonei verzi adiacente Casei Tineretului , plantarea de arbori, pe doua randuri, pe tronsonul nordic al zonei studiate, ce vor crea o bariera impotriva poluarii fonice generate de traficul intens, inserarea unui squar verde central, in prelungirea celui existent- pe artera studiata. |
| Circulatie si accese | Accesibilitate ridicata datorata pozitiei sos. Mihai Viteazul fata de artera principala de circulatie a municipiului si datorita existentei mijloacelor de transport in comun. | Reglementarea circulatiei asigurand astfel accesibilitatea auto si pietonala pe loturile private si pe ulitele Fagului si Castanului; insertii de parcaje pentru fluidizarea traficului asigurand buna functionare a zonei. |
| Fond construit si utilizarea terenurilor | Teren ce necesita P.U.Z. care sa redefina posibilitatile de dezvoltare ale unei subzone care dispune de un potential datorat apropierii de Dunăre, în scopul îmbunătățirii accesului la malurile bazinului Plantelor unde se va amenaja un port de ambarcațiuni ușoare dar și creșterii gradului de interes pentru zona studiată prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populație, cu amplificarea potențialului funcțional și diversificarea gamei de servicii oferite pentru activitatea de alimentație publică și recreere. | Stabilirea unor zone functionale in concordantă cu configuratia existenta a zonei si cu tema stabilita de beneficiar. |
| Economic | Justificarea investitiilor in infrastructura si retele edilitare. | Reglementari privind insertia unor zone mixte de servicii-comert-spatii verzi. |
| Rețele edilitare | Prezenta rețelelor edilitare pe zona de studiu. | Modernizarea rețelelor edilitare existente pe zona de studiu si prelungirea lor in interiorul lotului. |
| Protectia mediului | Nu exista un impact semnificativ asupra mediului | Amenajarea spatiului verde existent in zona de studiu si insertii de noi squar uri verzi. |

3.2. Incadrarea in prevederile P.U.G.

In conformitate cu prevederile P.U.G. in zona prezentului P.U.Z. functia predominanta este cea rezidentiala.

Actuala locuire este predominant de tip semirural si se propune transformarea in locuire de tip urban cu densitate medie.

In urma studiului de altimetrie a rezultat necesitatea construirii in zona a locuintelor cu un regim de inaltime P+ 2÷4.

Latura Nordica a bulevardului studiat are din punct de vedere al reglementarilor urbanistice o segmentare pronuntata, pornind din zona spitalului **Li2**- zona locuintelor inalte (P+5÷10), urmat de **Li1**- zona locuintelor colective medii(P+2÷4), de **Lm2**- zona locuintelor individuale si colective mici (P, P+ 1, P+2), incheindu- se cu **Is2A**- zona comert- servicii.

Latura Sudica incepe cu zona **Is6**- constructii pentru sanatate(Spitalul Judetean Giurgiu, UPU Giurgiu) si continua cu **Lm2**- zona locuintelor individuale si colective mici (P, P+1, P+2), tronson intrerupt pe alocuri de zone cu **Is2A**- zona comert – servicii.

Prin P.U.G. este prevazut realizarea in partea estica a lotului cuprins intre b- dul Mihai Viteazul, str. Vlad Tepes, str. Aurel Vlaicu si Spitalul Judetean, a unei parti din centrul complexului de locuit.

Zona amplasata in nordul b- dului Mihai Viteazul, va fi zona puternic inverzita de un pietonal major, continuand cu zona verde adiacenta Casei Tineretului si facand legatura organica de verde intre parcul si squar ul Mihai Viteazul si viitoarea zona de zona de agrement a orasului- Parcul Tineretului si continuand cu viitoarea zona Marina Port- pentru care Primaria Municipiului Giurgiu realizeaza in prezent documentatia pentru planul urbanistic zonal.

3.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.3.1. Activitati premise- functiunile premise in zona, conform P.U.G. sunt:

- rezidentiala;
- cultura- Casa Tineretului;
- comert si servicii(comert, hotel);
- administrativa(sedii de firme);
- cult(biserica, casa de cult);
- gospodarie comunala(cimitir, gospodarie de apa);
- loisir si sport(locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport);
- circulatii;
- spatii plantate;

3.3.2. Potențial de dezvoltare.

UTR-urile aprobate în vecinătatea Bd. Mihai Viteazul, limitează utilizările admise, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, în condițiile în care Bd. Mihai Viteazul este o arteră principală de circulație, situată în zona centrală a orașului, care ar trebui să fie caracterizată de o plajă extinsă de funcțiuni amplasate în cladiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității.

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism, Titlul I - Prescripții generale, punctul 4, se admit derogări de la Planul Urbanistic General

pentru amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală, așa cum poate fi considerată și zona în studiu.

În urma identificării și cercetării acelor „puncte nevralgice” în dezvoltarea municipiului, s-a ajuns la concluzia că zona propusă spre studiu face parte din lista zonelor cu potențial, zona care, cf. PUG - ului nu a fost considerată de planul de dezvoltare urbană, dar care influențează în mod hotărâtor dinamica urbană.

Prin acest PUZ se va încerca formularea anumitor direcții strategice de acțiune care să ghideze viitoarele procese de dezvoltare urbană.

Zona urmează să suporte operațiuni de dezvoltare a rețelelor utilitare, amenajare peisajera a frontului la strada inclusiv inserția unei benzi de spațiu verde ce separa cele două sensuri de circulație, schimbarea caracterului de locuire semirurală prin inserția unor funcțiuni mixte și echiparea cu dotări necesare, în vederea transformării în zona de locuire urbană mixtă, cu densitate medie.

3.3.3. Funcțiunea rezidențială:

Conformarea unor fronturi ale bulevardului Mihai Viteazul în acord cu ampriza generoasă a acestuia, încurajând dezvoltarea pe înălțime (depășind înălțimea maximă de P+1+M reglementată în prezent) prin:

- a. Conformarea unui front susținut al bulevardului, în special pe zona de nord-est, zonă aflată la o cotă inferioară nivelului actual al bulevardului;
- b. Încurajarea unor schimbări de morfologie a parcelarului (spre ex. prin comasări de parcele) care să permită atingerea unui CUT și a unor înălțimi maxime admise mai mari, în funcție de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

Funcțiunea rezidențială va fi rezolvată prin posibilitatea de dezvoltare a locuințelor existente în locuințe individuale și colective cu un regim de înălțime P+1÷4, regim de înălțime ce diferă în cadrul zonei funcție de amplasarea locuințelor față de clădirile existente - ce vor creiona linia maximă de înălțime pe fiecare tronson al bulevardului Mihai Viteazul, față de diferențele de nivel între artera de circulație auto și cea pietonală, față de importanța zonei funcționale propuse, față de importanța arterei de circulație care le deserveste, etc.

În rezolvarea amplasării și propunerii regimului de înălțime s-a ținut cont și de normele cuprinse în normativele de specialitate.

În zona studiată se propune inserția unor funcțiuni mixte, astfel ca la partea inferioară a locuinței se vor amplasa spații comerciale sau servicii, iar la partea superioară va predomină în principal proprietatea particulară.

În situația de față, în care se propune ridicarea nivelului de înălțime în zona studiată, toate locuințele vor avea garaje în partea din spate a curții sau în incinta clădirii la parter sau demisol, respectiv subsol.

3.3.4. Funcțiuni administrative

Funcțiunile administrative se propune a fi inserate la parterul extins al celor 3 blocuri din Ansamblul de locuințe 3S, în cele 4 locuințe colective P+4, aflate pe tronsonul nordic sau în interiorul construcțiilor din zona complexului de locuit.

Se propune valorificarea potențialului funciar existent: spre exemplu incinta Parcului Industrial Abator, din colțul sud-estic al zonei studiate.

3.3.5. Funcțiuni de cultura

Se propune valorificarea potentialului funciar existent: spre ex. amplasamentul Casei Tineretului sau alta investitie de profil.

3.3.6. Funcțiuni comerciale si de servicii

Funcțiunile comerciale si de servicii pot crea impreuna cu locuirea funcțiuni mixte sau pot fi amplasate in cladiri independente.

3.3.7. Circulații

Scopul principal al acestui PUZ consta in dezvoltarea unei zone de articulație între zona centrală și viitorul pol de agrement din vecinătatea Canalului Plantelor, zonă atractivă și în relație cu Podul Prieteniei.

Trama stradala se propune a fi majorata prin mici investitii care, pastrand traseele existente, vor fluidiza circulatia rutiera.

Se propun spre realizare prospectele prevazute de PUG.

In lungul bd-lui Mihai Viteazul, pe partea nordica a sa, se prevede un pietonal major, ce va face legatura cu Parcul Tineretului si zona de agrement propusa pe faleza Canalului Smarda.

Se propune realizarea unui squar de separatie pe sensuri de circulatie.

3.3.8. Spatii verzi

Spatiile plantate insotesc pietonalul major si se amplifica in zona Casa Tineretului, facand legatura cu Parcul Tineretului si faleza Canalului Smarda propusa spre dezvoltare.

3.3.3. BILANT TERITORIAL PROPUȘ LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

| BILANT TERITORIAL | | | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|
| ZONE FUNCTIONALE | | EXISTENT | | PROPUȘ | |
| | | SUPRAFATA (mp) | Procent % din suprafata totala | SUPRAFATA (mp) | Procent % din suprafata totala |
| 01 | ZONA LOCUINTE | 26960,0 | 31,08 | 13966,0 | 16,1 |
| 02 | ZONE ADMINISTRATIVE | 9886,0 | 11,39 | 9886,0 | 11,3 |
| 03 | ZONA CULTURA | - | - | 11560,0 | 13,0 |
| 04 | ZONA MIXTA locuinte -comert/ servicii | 12600,0 | 14,52 | 14500,0 | 16,7 |
| 05 | CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE | 35730,0 | 41,21 | 28482,0 | 32,8 |
| 06 | SPATII VERZI amenajate | 1570,0 | 1,80 | 8352,0 | 9,6 |
| SUPRAFATA TOTALA | | 86700,0 | 100,0 | 86700,0 | 100,0 |

Nota: cca 30% spatii verzi nu sunt cuprinse in bilant – acestea reprezentand amenajari de incinta in cadrul zonei de locuinte.

3.3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Investitiile propuse pe parcelele studiate au un impact peisagistic pozitiv si pot contribui la animatia zonei.

Condițiile de clima nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

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

3.3.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru realizarea obiectivului se propune reglementarea circulațiilor asigurând accesibilitatea / funcționalitatea zonei.

Trama stradala se propune a fi majorata prin mici investitii care, pastrand traseele existente, vor fluidiza circulatia rutiera.

Interventiile vor consta in reorganizarea circulatiei auto si pietonale pe latura nordica a zonei studiate, favorizand accesibilitatea atat catre loturile adiacente sos Mihai Viteazul cat si la arterele de circulatie secundare, dar si amenajarea pe ambele laturi a unor parcaje in conformitate cu legislatia in vigoare.

Se propune, deasemenea, realizarea unui squar separator de sens pe mijlocul bulevardului ca o continuare a traseului Steaua Dunarii – Casa Tineretului micșorand astfel anvergura dimensiunii bulevardului, reazand un echilibru intre sectiunea strazii si inaltimea fronturilor.

3.3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

Beneficiarul își va asuma responsabilitatea soluționării pe cheltuielă proprie a asigurării utilităților pentru proiectul propus, în incinta zonei aflată în proprietate, avându-se în vedere racordarea la rețelele publice, cresterea consumului.

Prin proiectul de dezvoltare urbana, ce impune automat dezvoltarea echiparii edilitare, se propune amplasarea unor hidranti de incendiu exteriori, care sa satisfaca necesitatile viitoare ale zonei.

3.3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.

- Eliminarea riscurilor naturale:

În zonă nu există potențial de riscuri naturale.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate:**

Epurarea și preepurarea apelor uzate va fi asigurată către echipamentele municipale. Apele uzate vor ajunge la aceste echipamente prin sistemul de canalizare.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor:**

Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate conform normelor europene și transportate spre depozitele omologate în zonă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.**

Prin funcțiunile propuse- amenajari de parcare, spatii verzi atat pe latura nordica cat si pe cea sudica, consolidarea terenului in zona nordica, se impune o tratare deosebita a acestui capitol, prin caiet de sarcini si antemasuratori, administratia publica locala avand atributia de a tine cont de aceasta propunere din PUZ.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi-** Spațiile verzi sunt spații verzi de agrement. Spațiile verzi de agrement sunt componente ale zonelor funcționale, al căror procent minim obligatoriu diferă în funcție de fiecare U.T.R.

Prin regulamentul local de urbanism se va asigura o suprafață de cel puțin 30% în zona terenului care a generat P.U.Z.-ul.

Se vor amenaja spații verzi cu acces nelimitat în interiorul terenului cu precădere în zona Casei Tineretului și proiectarea unei perdele verzi de protecție pe partea sos. Mihai Viteazul.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50m. în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

Adiacent zonei de studiu se afla Cimitirul Evreiesc, în prezent acesta nefiind catalogat ca zona protejată și nefiind prins în Lista Monumentelor Istorice, actualizată în 2010. Se propune tratarea accesului dinspre sos. Mihai Viteazul spre Cimitirul Evreiesc și marcarea acestuia printr-o semnalistică exterioară.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Se propune inserarea amenajarea zonei verzi adiacente Casei Tineretului, plantarea de arbori, pe două rânduri, pe tronsonul nordic al zonei studiate, ce vor crea o barieră împotriva poluării fonice generate de traficul intens, inserarea unui sclar verde central, în prelungirea celui existent- pe artera studiată.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

-proiectele viitoare, conform cu direcțiile de dezvoltare din PUZ, vor urmări modernizarea infrastructurii (cai de comunicații, rețele de apă și canalizare), atât prin accesarea unor programe cu fonduri europene, cât și prin realizarea unor parteneriate public-privat.

3.4. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenului care a generat PUZ-ul**

Zona ce face obiectul documentației PUZ se află parțial în patrimoniul municipiului Giurgiu, parțial în proprietatea unor persoane fizice sau juridice sau în domeniul public de interes județean.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Prezenta documentație Plan Urbanistic Zonal propune schimbarea zonei funcționale din zona de locuire în zone cu funcțiuni mixte de locuire, comerț, servicii, birouri și un regim de înălțime determinat de linia de gabarit a clădirilor existente, restul parcelelor rămânând conform reglementărilor din PUG, astfel:

- a. zona **LI2** – zona locuințe colective înalte (P+5-10)- rămâne conform PUG;
- b. zona **LI1** – zona locuințe colective medii (P+2-4) **aflata pe latura nordică a sos. Mihai Viteazul**, va fi transformată în zona cu funcțiuni mixte de locuire, comerț, servicii, birouri, regimul de înălțime rămânând cel reglementat în PUG;
- c. zona **Lm2** – zona locuințe individuale și colective mici (P, P+1, P+2) **aflata pe latura nordică a sos. Mihai Viteazul**, va fi transformată în zona cu funcțiuni mixte de locuire, comerț, servicii, birouri, regimul de înălțime propunându-se a atinge linia de gabarit a zonei LI2, și anume (P+2÷4);

- d. zona **Lm2** – zona locuințe individuale și colective mici (P, P+1, P+2), **aflata pe latura sudica a arterei de circulatie**, va fi transformata in zona cu functiuni mixte de locuire, comert, servicii, birouri, regimul de inaltime ramanand cel propus prin PUG- (P, P+1, P+2);

Datorită evoluției orasului, zona studiata necesita schimbarea destinatiei. Se consideră oportună introducerea subzonelor Lm2 si LI1 în U.T.R.-ul: L- zona locuintelor, subzona **LI 4 – subzona mixta, destinata constructiilor inalte cu P+5-15 niveluri destinate locuirii si serviciilor, in zone neconstruite sau propuse spre restructurare.**

Este o subzona situata in zone de dezvoltare si in zone de restructurare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. Ansamblurile se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism – PUZ - aprobata conform legii, care vor stabili

ponderea fiecarui tip de locuinte, dotarile aferente necesare si celelalte reglementari.

➤ **Conform PUG, utilizarile admise sunt:**

- locuinte colective, de regula cu spatii comerciale la parter;
- servicii de interes general;
- hoteluri, apartoteluri
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare,
- expertizare, consultanta în diferite domenii management si alte servicii profesionale, birouri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol si multietajate;
- comert cu amanuntul;
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spatii libere pietonale;
- orice alte functiuni stabilite prin PUZ

➤ **Utilizarile admise cu conditionari** sunt stabilite prin PUZ.

➤ **Utilizari interzise:**

- activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publica, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor, etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substante inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere utilaje;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- anexe gospodărești;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2;

➤ **Condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor**

a. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se stabilesc prin PUZ

b. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se stabilește prin PUZ

c. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se stabilesc prin PUZ, ținând seama de reglementările de la subzonele LI1, LI2, IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.

d. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **6.0** m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală sau în cazuri stabilite prin PUZ.

e. Circulații și accese

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru grupări de mai puțin de 4 locuințe individuale se admit accese prin servitute de trecere.

f. Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice; pentru construcțiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcelă.
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 9 din titlul 1 – prescripții generale
- amplasarea de garaje se poate face la parterul și subsolul blocurilor noi sau, în mod excepțional, în construcții independente multietajate, prevăzută din proiectul ansamblului de locuințe colective;

g. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- În zona de vest, regimul maxim de înălțime este P+10 în construcții tip punct
- În celelalte zone regimul maxim de înălțime este P+4 cu accente de înălțime studiate prin PUZ
- se admite un etaj suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade

- cladirile de colt pot avea inca un etaj suplimentar pe o lungime de 15,00 m de la intersectia aliniamentelor

- în cazul volumelor situate pe colt, 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;

h. Aspectul exterior al clădirilor

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

- în zona portului se recomandă în mod special realizarea de construcții cu volumetrie și finisaje moderne, de calitate superioară

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.

i. 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 să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;

j. 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.

k. 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 2,50 m și se recomandă să se realizeze din materiale opace

➤ **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **60 %**;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălțimi P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri (în baza PUZ-ului avizat și aprobat) :

- realizarea documentației de investiție pentru obiectivele propuse, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zona construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Scenariul de dezvoltare propus la nivel de localitate urmărește reglementarea tipurilor de utilizări ale terenului, a funcționalității și conformării circulațiilor auto și pietonale și a cadrului construit/ amenajat, prin prevederea unor măsuri de construire și a tipurilor de intervenții permise asupra parcelarului, cadrului construit, spațiului public.

Acest scenariu presupune realizarea unor parteneriate și asocieri între autoritățile locale și viitorii investitori pentru o funcționare coerentă și integrată.

- ***Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate***

Nu există posibilitatea unei intervenții generale la nivelul întregii zone, însă este posibilă o dezvoltare urbanistică treptată și punctuală, la nivel de proprietăți individuale, care să urmărească însă o strategie generală bine fundamentată, prin care să se încerce valorificarea potențialului de dezvoltare al zonei urmărind realizarea unei treceri graduale de la specificul rezidențial spre funcțiunile comerciale și de servicii.

Intocmit,

Arh. Urbanist Sofian Niculescu

Volumul 2 :

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

„RECONSIDERARE CONFIGURATIE URBANA FUNCTIONALA SI VOLUMETRICA BD. MIHAI VITEAZUL”

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei:

- Denumirea lucrării: “ RECONSIDERARE CONFIGURATIE URBANA FUNCTIONALA SI VOLUMETRICA BD. MIHAI VITEAZUL”
- Beneficiar : PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU
- Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SOFIAN NICULESCU
- Proiectanti de specialitate:
 - Arh. Sofian NICULESCU
 - Ing.Chirita Liliana
 - Ing.Puiu Marin
- Data elaborării: 2014

OBIECTUL LUCRĂRII:

Elaborarea documentatiei si regulamentului Urbanistic Zonal pentru sos. Mihai Viteazul si loturile adiacente acesteia, in corelare cu prevederile de dezvoltare ale municipiului.

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

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

Studiul de față precum și propunerile de soluționare a acestor categorii de probleme oferă instrumentele de lucru necesare atât elaborării, aprobării cât și urmării aplicării prevederilor Planului Urbanistic General.

PRESCRIPTII GENERALE

1.DOMENIUL DE APLICARE

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

1.2. Prezentul regulament se aplică arealului cuprins în Planul Urbanistic Zonal B.DUL Mihai Viteazu care face parte din intravilanul actual al Municipiului Giurgiu ,stabilit conform planului cadastral funciar și teritoriul administrative întocmit OCOTA .

2.CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1.Prevederile prezentului regulament au tinut cont de regulamentul planului urbanistic general al Municipiului Giurgiu .

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

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

În cazul in care moficările vor fi încredințate unui colectiv diferit de elaboratorul inițial ,se va solicita avizul proiectantului de specialitate al PUZ B.dul Mihai Viteazu „ BIA SOFIAN NICULESCU ”

Autorizațiile de construcție vor fi vizate de proiectantul PUZ Bdul Mihai Viteazu pentru evaluarea lucrării urbanistice propuse.Documentațiile pentru obținerea autorizației de construcții vor fi vizate de un inginer constructor autorizat.

2.3.Teritoriul acoperit de PUZ Bdul Mihai Viteazu și Regulamentul Local de Urbanism este specificat in memoriu general.

3.DIVIZIUNEA TERITORIULUI

3.1.Zonele și unitățile teritoriale de referință la care se aplică acest regulament sunt următoarele :

LI 1 –Subzona locuințelor cu urmatoarele subânparțiri :

LI1.1-Locuințe colective P+4 cu comerț și servicii la parter

LI1.2-Locuințe colective P+3÷4;

LI1.2.S- Locuințe colective P+3÷4 cu comerț și servicii la parter și etajul 1;

LI1.3 – Locuințe colective sau individuale P+3;

LI1.4 –Locuințe colective sau individuale P+2÷3 cu ultimul nivel întreg sau parțial;

LM3-Subzona locuințelor individuale P+1;

LM4-Subzona locuințelor individuale P+1÷2 cu urmatoarele subâmpărțiri

LM4.1 –Locuințe individuale P+1÷2 cu ultimul nivel întreg sau parțial ;

LM4.2-Locuințe individuale P+2;

GC-Subzona terenurilor aferente gospodăriei comunale cu următoarele subîmpărțiri :

GC 4-Terenuri rezervate pentru gospodăria de apa;

GC5-Terenuri rezervate pentru construcții aparținând regiei de distribuție a energiei electrice

P-Subzona spațiilor verzi cu următoarele subîmpărțiri:

P1-Parcuri ,scuaruri

P4-Plantații de protecție

CC1-Subzona terenurilor aferente circulației rutiere și parcajelor publice ;

IS- Subzona funcțiilor mixte cu următoarele subîmpărțiri:

IS2-Terenuri destinate funcțiilor comerciale și serviciilor urbane (hotel)

IS4-Terenuri destinate funcțiilor social culturale (casa de cultura)

3.2.În fiecare tip de unitate teritorială de referință prevederile regulamentului se grupează în următoarele capitole și articole :

Partea I-a-Destinația terenului

Art.1.-tipul admis de ocupare/utilizare a terenului

Art.2.-condiționari generale

Art.3.-interdicții de utilizare

Partea a IIa –Condiții de amplasare și conformare a clădirilor

Art.4.-caracteristicile parcelei

Art.5.-retrageri minime obligatorii față de aliniament

Art.6.-distanțe minime obligatorii față de limitele separatoare ale parcelei

Art.7.-accese

Art.8.-parcaje

Art.9.-înalțimea maximă admisibilă

Art.10.-aspectul exterior

Art.11.-echipare edilitară

Art.12.-spații libere plantate

Art.13.-împrejmuiri

Art.14.-regimul de construire și protecții

Art.15.-procentul de ocupare al terenului (POT)

Partea a III a –Indicatori maximi admisibili

Art.16.-Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)

Art.17.-Depășiri ale CUT.

3.3.Deoarece o serie dintre articole conțin prevederi identice pentru toate unitățile teritoriale de referință ,acestea au fost grupate în capitolul “Prevederi cu caracter general “(articolele 2,3,5,6,7,7,11,12,13,14,15,16,17)

3.4. Pentru fiecare unitate teritorială de referință recomandările și prescripțiile vor rezulta din integrarea prevederilor cu caracter general cu prevederile specifice pentru unitatea teritorială de referință respectivă.

4. SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGĂRI DE LA REGULAMENT

4.1.Nu se admit derogări de la regulament.

TITLUL II.PRESCRIȚII SPECIFICE PRIVIND SUBZONELE

LI1 , LM3 , LM4 , GC , CC1 , P , si IS

- se stabilesc prin PUZ, tinand seama de reglementarile de la subzonele LI1, LI2, LM2, IS2A, IS6, IS7,

A.PREVEDERI CU CARACTER GENERAL

Art.2 –Condiționari generale

2.1.Scurgerea apelor pluviale se face către strada .

2.2.Panta terenului în interiorul lotului va coborî spre strada sub un unghi de minimum 1%

2.3.Supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 20 cm la limita dinspre strada față de cota finite a drumului .

2.4.Supraînălțarea terenului în interiorul lotului se face numai cu pamânt rezultat din fundațiile propriei construcții și la nevoie din groapa de împrumut.

2.5.Cladirile cuplate vor fi aliniat la fațada principala.

2.6.Toate clădirile pot avea subsol tehnic și util.

2.7.Se interzice construcțiile provizorii.

Art.3.Interdicții de utilizare.

3.1.Activități productive care genereaza poluări.

3.2.Depozite comerciale cu ridicata.

3.3.Depozite de materiale re folosibile.

3.4.Se interzice uilizarea tarabelor în aer liber.

Art.5. Retrageri minime față de aliniament

5.1.Clădirile pot fi dispuse pe aliniament cu următoarele excepții

a.dacă în planul unităților teritoriale de referință se indică cu linie roșie o distanță minimă admisibilă această retragere va fi conform cotelor specifice în planuri.

b.este interzisă depășirea limitei de fund a lotului .

5.2. Retragera minimă față de arterele locale este de 3,5m.

Art.6.Distanțele minime admisibile față de limitele laterale și de limita posterioară a parcelei .

6.1.Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele parcelei conform codului civil

În cazul în care parcela este limitată pe o singură latură de calcanul unei clădiri învecinate ,noua construcție se va lipi în mod obligatoriu de calcanul existent si va respecta față de cealalta limita distanța minimă conform codului civil.

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

6.2. Distanța dintre două clădiri va fi egală cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte Clădirile vor fi retrase față de limita posterioară cu minimum 2,0 daca au ferestre,sau 1,0m fara ferestre (excepție fac loturile din sudul bulevardului Mihai Viteazu care au dubla orientare).

Art.7.Accese

7.1. Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime dintr-o cale de circulație publică care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incediu.

7.2.La toate construcțiile publice ,comerciale ,se va asigura posibilitatea de acces a persoanelor cu dizabilitati.

7.3. În zonele de activități economice accesese vor fi astfel dimensionate încât să permită accesul mijloacelor grele de transport rutier.

Art.8.Parcaje publice și garaje individuale

8.1. Parcajele publice vor fi de minim 5- 10 de mașini.

8.2. Parcajele publice vor fi bordate cu plantație de aliniament ,care pot avea un arbore la două locuri de parcare.

8.3. Parcajele publice pot fi dotate cu aparatura de marcare a timpului de așteptare.

8.4. Vor fi prevazute dotări pentru salubritatea parcajelor .

8.5. Toate parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumurilor publice și vor fi dimensionate în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul cererii autorizației de construcție.

8.6. Toate clădirile ce se vor construi vor rezolva garajul în interiorul lotului sau pe cat posibil la parterul sau demisolul clădirii.

8.7. Toate clădirile construite sau care se vor construi vor avea parcajele în cadrul lotului aferent fiecărei construcții.

Art.11. Echipare tehnico-edilitara

11.1. Toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele rețele tehnico-edilitare ,proiectate.

Încalzirea poate fi realizata electric sau prin sobe cu lemne pâna la introducerea gazului metan și prin centrele individuale la clădirile P+2÷4.

11.2. Deșeurile menajere se vor depozita în pubele închise perfect. Evacuarea deșeurilor va fi programată zilnic pentru a nu stânjeni transportul în zona și pentru a nu deranja liniștea locuitorilor.

11.3. Toate rețelele vor trece pe sub domeniul public sau pe limita dintre proprietăți ,la distanța de cel puțin 3,0 m de clădiri. Terenurile aflate în această situație vor avea servitutea urbanistică înscrisă în actul de proprietate.

Art.12 Spații libere plantate din jurul clădirilor

12.1. Spațiile neocupate cu clădiri ,circulații și platforme pentru diferite activități să fie plantate astfel:

-cel puțin un arbore și maxim doi la fiecare 100 mp teren liber pentru zona rezidențiala ,comerț si servicii .

12.2. Spațiile dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor va fi amenajată ca gradina de fațada decorativă.

12.3. Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizații de construire modul de utilizare și de amenajare a spațiilor libere vizibile de pe circulațiile publice.

12.4. Se interzice utilizarea spațiilor libere laterale care sunt vizibile din circulațiile publice pentru activități care polueza vizual(depozitari de deșeuri,depozitarea pieselor uzate sau a ambalajelor deteriorate ,etc)

12.5. Spațiile verzi minimale vor fi cele înscrise în anexa 1.

Art.13 Împrejmuiri

13.1. Se recomandă ca fiecare clădire sau grup de clădiri care au amenajări comune să aibă marcată limita terenului aferent către strada prin împrejmuiri construite ,dublate sau nu de gard viu.

13.2.Gardul spre stradă va avea partea inferioară opacă , cu înălțimea de 0,30 m (pentru protejarea trotuarelor circulației publice de pământul adus de precipitații)și o parte transparentă superioară de 1,20 m înălțime ,însușind 1.50 m înălțime de la nivelul trotuarului.

13.3.Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace , cu înalțimi de maxim 2.00 m începând de la limita de retragere a clădirii.Parte cuprinsă între aliniament și retragere va avea înălțimea de 1.50 m.

13.4. Se recomandă ca administrația locală să stabilească modele de împrejmuiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate spre spațiile publice.

13.5. Locuințele colective înalte vor avea împrejmuiri cu gard viu.

13.6.Celelalte funcțiuni,culturale și administrative se vor încadra în prevederile articolului 13.5.

Art.14.Protecții

14.1. Anvelopa construcției va asigura în condițiile unei temperaturi exterioare de 15⁰C temperatura la interiorul clădirii de +20⁰C C,consumând o cantitate de energie de maxim 50 KJ ,ținându-se cont de zona climatică în care se încadrează localitatea.

14.2. La limita parcelei nivelul de zgomot admis a ieși spre exterior este de 50 dB nivel maxim admis la interiorul locuinței 30Db,apele uzate menajere se vor înscrie în normativul C90/1988,poluantii eliminați în atmosferă nu vor depăși concentrațiile maxime admise la standardele românești.

Art.15.Valorile POT

15.1. Valorile POT reprezintă valori maxime și se găsesc în anexa 1.

Art.16.Valorile C.U.T.

16.1.Valorile C.U.T.reprezintă valori maxime și se găsesc în anexa 1.

Art.17.Depășiri P.O.T. și C.U.T .

Nu se admit depășiri.

B. PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI URBANISTIC PENTRU UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ IS

SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

IS2-Terenuri destinate funcțiilor comerciale și serviciilor urbane.

IS7-Terenuri destinate funcțiilor mixte pentru viitoare centre de cartier.

IS6- Terenuri destinate funcțiilor de sanatare.

I.DESTINAȚIA TERENULUI

Art.1.Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

1.1. Echipamentele publice ,servicii, comerț, culte ,locuințe

Art.2.Utilizari permise cu condiții

2.1÷2.7 sunt cuprinse în cap.A

2.8.Activități manufacturiere cu condiția să nu fie poluante și să fie compatibile cu vecinătățile .

II.CONDIȚIILE DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4.Caracteristicile parcelei

4.1.Conform PUZ și în funcție de normele specifice în vigoare la data elaborării PUZ (Regulamentul general de urbanism).

Art.5÷8 sunt cuprinse în cap.A.

Art.9.Înălțimea maximă a clădirilor

9.1. Conform caracteristicilor funcționale ale echipamentului public, respectiv depinde de POT-ul și CUT-ul admise de regulament .

Art.10.Aspectul exterior

10.1. Aspectul exterior va ține seama de caracterul zonei ,de specificul echipamentului și de rolul său social.Construcțiile din zonele noi vor ține seama de caracterul dominant rezidențial al zonei.

10.2.Acoperirea construcțiilor se va realiza prin acoperire cu șarpantă peste toată clădirea și/sau terasa.Nu se admite acoperiș sub forma conică.Numărul maxim admis de ape ale acoperișului este de 10.Unghiul șarpantei va fi maxim 45° .Învelitoarea va fi realizată din ceramică,tablă sau ardezie.Terasa poate fi circulabilă.

10.3.Materialele ce se admit a fi folosite pentru finisajele exterioare sunt :

-terasit,carămidă aparentă ,piatră,placaje din piatră naturală sau artificială.

10.4.Conformarea logiilor,balcoanelor ,ințrărilor si ornamentelor de fațadă:

-logiile vor avea adâncimea maximă 1,50 m și înălțimea maximă de 3m.

-balcoanele,vor avea lățimea maximă de 1,50m.

-ințrările pot fi acoperite cu copertina ieșită în afară

-toate ornamentele de pe fațada vor fi ieșite din planul fațadei cu maxim 60 cm

-proporția golurilor de pe fațadă este cuprinsă între 20% și 30%

Art.11÷13 Sunt cuprinse în cap.A

Art.14.Regim de construire

14.3. Regim izolat

Art.15.Procent maxim de ocupare a terenului

IS2=85%

IS7=25%

III. INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI

Art.16.Coeфициentul maxim de utilizare a terenului

IS2=7,2

IS7=1,4

LI și LM

SUBZONA LOCUINȚELOR

LI1.1-Locuințe colective P+4 cu comerț și servicii la parter

LI1.2-Locuințe colective P+3÷4

LI1.2.S-Locuințe colective P+3÷4 cu comerț și servicii la parter și etajul 1

LI1.3 –Locuințe colective sau individuale

LI1.4-Locuințe colective sau individuale P+2÷3 cu ultimul nivel întreg sau parțial

LM3-Subzona locuințelor individuale P+1

LM4.1-Locuințe individuale P+1÷2 cu ultimul nivel întreg sau parțial

LM4.2-Locuințe individuale P+2

I.DESTINAȚIA TERENULUI

Art.1.Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

1.1 locuire

1.2 comerț,servicii sociale,colective și personale

1.3împrejmuire

1.4parcaje

1.5gospodărie comunala

Art.2.Utilizări permise cu condiții

2.9.Se admit funcții comerciale și servicii ,în special servicii profesionale și personale

2.10. Se exclud activitățile poluante sau care atrag fluxuri mari de transporturi grele.

Art.3. Interdicții de utilizare

Se interzic funcții comerciale și servicii în suprafață mai mare de 30 % din Adc sau care generează trafic important de persoane și bunuri, produc poluare și un program prelungit în timpul nopții (restaurante, cazinouri, ateliere întreținere auto, depozite de gros, alte ateliere manufacturiere).

II. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.4. Caracteristicile parcelei

4.1. Conform PUZ b-dul Mihai Viteazu

4.2. În zonele existente suprafața medie construibilă este de 150 mp/locuință.

4.3. Se consideră neconstruibile parcelele mai mici de 150 mp care au frontul la stradă sub 8 m în cazul frontului înșiruit și sub 12 m în cazul frontului cuplat sau izolat pentru parcele sub 200 mp.

Art.5÷8 sunt cuprinse în cap.A.

Art.9. Înălțimea maximă a clădirilor

9.1. În zona locuințelor înălțimea la cornisa maximă admisibilă a clădirilor este de :

-P+4 sau 16 m la LI.1, LI1.2, LI1.2S

-P+3 sau 13 m, LI1.3, LI1.4

-P+2 sau 10 m, LM4.1, LM4.2

-P+1 sau 7 m LM3

Măsurați de la cota definitivă a străzii.

Art.10. Aspectul exterior

10.1. Forma și volumul clădirii, tratarea arhitecturală, materialele și culorile, aspectul firmelor se vor armoniza cu caracterul întregii străzi.

10.2. Acoperirea construcțiilor se va realiza prin acoperire cu șarpantă peste toată clădirea și/sau parțial terasa. Pe acoperiș se admit maxim 4 ferestre tip tabacheră și/sau maxim o lucarnă. Nu se admite acoperiș sub formă conică. Numărul maxim admis de ape ale acoperișului este de 6. unghiul șarpantei va fi maxim 45° . Învelitoarea va fi realizată din ceramică, tablă sau ardezie. terasa poate fi circulabilă.

10.3. Materialele ce se admit a fi folosite pentru finisajele exterioare sunt:

-tencuială, cărămidă aparentă, piatră, placcje din piatră naturală sau artificială.

10.4. Conformarea logiilor, balcoanelor, intrărilor și ornamentelor de fațadă:

-logiile vor avea adâncimea maximă 1,50 m și înălțimea maximă de 3 m

-balcoanele,vor avea adâncimea maximă 1.50 m și pot fi amplasate pe fațadele de la stradă ,dinspre fundul lotului , sau lateral cu respectarea codului civil.Înălțimea de la CTA la balcon va fi de cca. 3,5 m minim.

Art.11÷13 Sunt cuprinse în cap.A

Art.14.Regimul de construire

14.3.Regim izolat la LI 1.1, LI 1.3

14.4.Regim grupat la LI 1.2,LM3,LM4.1,LM4.2

14.5.Regim închis la LI 1.2S,LI1.4

Art.15.Procentul maxim de ocupare a terenului.

15.1. Pentru toate tipurile de locuințe

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = **60 %**;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru = 1,5 mp ADC /mp teren

III .INDICATORII MAXIMI ADMISIBILI

Art.16.Coeficientul maxim de utilizare a terenului

16.1. Pentru toate tipurile de locuințe vezi anexa nr.1

Art.17.Cuprins în cap.A

C.C.1

SUBZONA CIRCULAȚIILOR RUTIERE ȘI PIETONALE

I.DESTINAȚIA TERENULUI

Art.1 Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

1.1.Circulații rutiere

1.2.Trotuare și circulații pietonale majore.

1.3.Plantanții de eliniament cu împrejmuiți garduri vii.

1.4.Parcaje publice .

1.5. Mobilier urban (bănci,panouri pentru reclame ,jardinieri ,grupuri statuare,lucrări ambientale,obiecte de iluminat ,semne de circulație ,aparatură de marcaj).

Art.2.Nu are obiect pt.C C 1

Art.3.Interdicții de utilizare

3.1.Se interzice oricare altă funcțiune .

II.CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A DRUMURILOR

Art.4,5,6 nu au obiect pentru subzona C.C. 1

Art.7.Accese carosabile și trama majoră de circulației

7.1.Arterele de circulație pentru care se propun prospecte stradale prin prezentul regulament sunt :

- B-dul Mihai Viteazu
- str.1Decembrie 1918
- str.Aurel Vlaicu
- str. Rozelor
- str.Zavoiiului
- str.Toporași (penetrare în bdul Mihai Viteazu)
- Fundătura Crângului
- Fundătura Castanului
- Fundătura Fagului

7.2. Străzile numite în art. 7.1. vor avea profilul conform anexei nr.2.

Art.8.este cuprins în cap.A.

Art. 9,10,11,12,13,14,15,16,17 nu au obiect pentru subzona C.C.1

P.

SUBZONA SPAȚIILOR VERZI

P1 – scuaruri

P4 – plantații de protecție

I.DESTINAȚIA TERENULUI

Art.1.Tipul admis de ocupare și utilizare a terenului

1.1.Zone plantate-peluză,arbuști,arbori

1.2.Împrejmuire –gard viu

1.3.Alei pietonale

1.4.Mobiler Urban

1.5.Dotari de salubritate

Art.2.Utilizări cu condiții

Art.2.1.÷2.7. sunt cuprinse în cap.A .

Art.2.5 și 2.6 nu au obiect pentru subzona spații verzi

Art.3. Interdicții de utilizare

3.1. Celelalte funcții sunt interzise în subzonă.

Art.4.-17 nu au obiect pentru subzonă.

Intocmit,

Arh. Urbanist Sofian Niculescu