

BORDEROU
Pr. Nr. 1041/2019
PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte Individuale"
str. Frasinului nr.16A, Giurgiu

Piese scrise

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

Piese desenate

1- Incadrarea in teritoriu
2- Situatia existenta
3- Reglementari urbanistice
4 - Reglementari tehnico-edilitare
5 - Regimul juridic
6 - Unitati teritoriale de referinta
7 - Propunere orientativa

Acte anexate

Adresa de inaintare
Extrase carte funciara
Certificat de urbanism (copie)
Aviz de oportunitate (copie)
Acte cadastrale - fisa bunului imobil
Copii CI proprietari

- **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

- 3.1. Aspecte urbanistice
- 3.2. Disfunctionalitati – prioritati

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

5.CONCLUZII

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

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE**

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr.16B, municipiul Giurgiu*

1.1 DATE GENERALE

obiectul documentatiei

*Plan Urbanistic Zonal nr.cad 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte individuale"*

amplasament

- Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu
- str. Frasinului nr.16A

investitor si proprietar

- d-nul Radulescu Florian, Giurgiu, fdt.1907 nr.6
- d-na Radulescu Irina, Giurgiu, str. Victoriei, nr.13

proiectant general

- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
- J40/6590/2003 , RO15442680
- str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti
Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR

certificat de urbanism

- 569/15.10.2019

numar proiect

- 1041/2019

data elaborarii

- noiembrie 2019

1.2.Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost solicitata pentru a raspunde atat optiunilor proprietarilor privind utilizarea eficienta a terenurilor aflate 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 proprietarilor, d-l Radulescu Florian si d-na Radulescu Irina, de a realiza, pe terenul proprietate privata un complex de locuinte individuale rezultat prin dezmembrarea terenurilor pe care le detin, in baza unei organizari unitare. Complexul isi va pastra caracterul privat (aleile interioare de acces urmand a fi proprietate in indiviziune aferenta fiecarui lot de locuire in parte) insa functionarea fiecarui lot din punct de vedere tehnico edilitar va fi independenta cu racorduri separate la retelele urbane.In cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca suprafata scontata a fi construita este situata partial in zona de dezvoltare IS7, zona mixta cu caracter rezidential si comert – servicii, zona pentru care este necesar a se preciza regimul urbanistic de construire prin incadrarea clara in in subzone functionale. conform RLU PUG Giurgiu.

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

- Reglementarea lotului cu nr.cad. 39955 in functie de solutia de dezmembrare
- Reglementarea loturilor cu nr.cad. 38666 si 39785 ca o extindere a aleilor interioare de acces la loturi
- Asigurarea accesului in perimetrul studiat in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a zonei
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

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

- Pr nr 11128DU366/2009 Plan Urbanistic General al municipiului Giurgiu , intocmit de SC MinaMCom SRL 2011.
- Regulamentul Local de Urbanism afferent PUG municipiului Giurgiu
- Lucrari topografice (elaborate de firma RAVCAD), si cadastrale (elaborate de firma Terracad) 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 terenurile proprietate privata ale d-lui Radulescu Florian si d-nei Radulescu Irina, 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 cartierul Balanoaiei – Ghizdarului cu acces din ambele artere si contine un perimetru rezultat in interiorul unei insule urbane, avand ca vecinatati laturile posterioare ale loturilor de pe strazile Frasinului, Sabarului, intrarea Frasinului cat si de pe str. Balanoaiei. Terenul a rezultat dintr-o serie de operatiuni cadastrale de dezmembrare si alipire care, in situatia actuala, este format din trei loturi si anume :

| | nr.cad | S TEREN | S construit | S desfasurat | POT ex | CUT ex |
|--------------|--------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| LOTUL 1 | 39955 | 11281 | 69 | 69 | 0,61% | 0,0061 |
| LOTUL 2 | 38666 | 181 | 0 | 0 | 0,00% | 0 |
| LOTUL 3 | 39785 | 166 | 0 | 0 | 0,00% | 0 |
| TOTAL | | 11628 | 69 | 69 | 0,59% | 0,006 |

Categoria de folosinta a terenurilor este predominant agricola (arabil si livezi) dupa cum urmeaza :

| | nr.cad | S TEREN | arabil | livezi | CC |
|--------------|--------|--------------|-------------|-------------|------------|
| LOTUL 1 | 39955 | 11281 | 7304 | 3332 | 645 |
| LOTUL 2 | 38666 | 181 | 181 | 0 | 0 |
| LOTUL 3 | 39785 | 166 | 165 | 1 | 0 |
| TOTAL | | 11628 | 7650 | 3333 | 645 |

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona de nord-vest a orasului, la cca 1km sud fata de limita sa in aceasta zona. Terenul a apartinut intravilanului municipal, nefiind parte a extinderilor acestuia din ultimii ani.

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata,alungita cu fasii de teren ce asigura accesul in spre nord si sud, avand urmatoarele vecinatati, conform plansei nr.2 „Situatie existenta”:

- la nord – strada Sabarului (prin lotul cu nr.cad. 38666)
- la sud – strada Frasinului (lot nr. cad 39955)
- restul conturului este delimitat de limitele posterioare ale unor terenuri proprietate privata, terenuri avand adresele postale atat pe str. Frasinului (inspre sud) , str Sabarului (inspre nord), intrarea Frasinului (inspre vest), intrarea Fluierului si str. Balanoaiei (inspre est) (lot nr. cad 39955)

Terenul insumeaza o suprafata de 11628 mp; in fapt obiectul principal al studiului il constituie lotul nr. cad. 39955, in suprafata de 11281mp, celelalte fiind loturi ce contribuie la irigarea, din punct de vedere infrastructural, a zonei.

2.2.Accesibilitate

Accesul pe amplasament se realizeaza atat din str. Frasinului cat si din str. Sabarului, ambele avand latimea mai mare de 4.00m (str. Frasinului ajungand in dreptul lotului analizat la 6.00m). Cele doua strazi fac legatura intre str. Balanoaiei si str. Ghizdarului (avand deci posibilitatea unui acces din ambele), iar din intersectia acestora cu str. Ramadan si str. Garii, in zona « Bariera Balciului », se asigura deci o accesibilitate facila catre toate zonele orasului. In ceea ce priveste legaturile externe, cele doua artere se transforma la iesirea din intravilan in drumuri judetene/nationale majore – str. Balanoaiei in DN5B –Ghimpati/Gaesti, str. Ghizdarului in DJ503 Toporu/Videle. Atat str. Frasinului (proiect 5-8m) cat si str. Sabarului (prospect 4-5 m) sunt drumuri de pamant/pietris, fara profil regulat.

2.3.Situatia juridica a terenului

Terenul (toate loturile) este proprietatea in indiviziune a d-lui Radulescu Florian si a d-nei Radulescu Irina dupa cum rezulta din extrasele CF atasate.Conform extrasului de carte funciara aferent, terenul cu nr.cad. 39955 este grevat de sarcini rezultand din intabularea unui drept de supraficie.

2.4.Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, exista constructii (constructia C1 cu functiune de locuinta existenta pe lotul nr.1) , astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei existente sunt:

POT=0.61% (0.59% la nivelul lotului 1) , CUT=0.0061(0.0059 la nivelul lotului 1)

Cu exceptia unei zone amenajate in jurul constructiei C1 si a platformelor necesare pentru accesul catre aceasta constructie, restul terenului este ocupat de vegetatie nativa.

In prezent terenul este imprejmuit, in mare parte imprejmuirea rezultand din gardurile posterioare ale laturilor adiacente, exceptie facand lotul cu nr.cad. 38666, care nu este imprejmuit.

2.6.Studii de teren

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plat cu o altitudine de 21.00 cu o panta zonala pe directia nordnord-est de cca 0.5%. Coordonatele punctelor de contur sunt prezentate pe plansele aferente prezentului PUZ.

Regimul climatic al zonei este de tip continental , care se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii moderate, ce cad adesea sub forma de averse si prin ierni reci , cu viscole mai rare decat in

judetele din estul tarii si cu frecvente intervale de incalzire care provoaca topirea stratului de zapada si implicit discontinuitatea lui.

Valoarea temperaturii medii multianuale este de 11,3 °C,mediile lunii celei mai reci (ianuarie) prezinta valori care scad sub – 2,5 °C iar temperatura medie a lunii cele mai calde (iulie) este peste 23 °C. Cantitatile medii anuale de precipitatii totalizeaza 553 mm la Giurgiu.

Geologic regiunea face parte din marea unitate structurala „Platforma Moesica”, fiind alcatuita în suprafata din depozite de varsta cuaternara, asezate peste fundamentul cretacic calcaros.Hidrologia zonala se caracterizeaza prin prezenta stratului acvifer cu nivel liber variabil, în depozite aluvionare de nisipuri cu pietrisuri - apartinand cuaternarului. Geomorfologic, amplasamentul se gaseste pe terasa inferioara a Dunarii -zona depresionara; în 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 înghet 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.

2.5.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Tendinta este in prezent de constituire din zona periurbana agricola in zona periferica rezidentiala. Astfel au aparut o serie de locuinte in zona, in ultimii ani, in special pe str. Frasinului datorita apropierii acesteia de intersectia Ramadan, str. Garii, Ghizdarului si Balanoaiei. Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un caracter eterogen fara identitate vilele P+ 1/2 din ultimii ani alternand cu locuinte individuale de tip vagon. Din punct de vedere al amplasarii pe parcela majoritatea locuintelor sunt amplasate la aliniament, rezultand (in special pe str. Frasinului, un front discontinuu, alternad constructiile cu gardurile inalte. Terenurile au rezultat din dezmembrari succesive astfel incat ocuparea terenului variaza in functie de suprafata parcelei, locuintele avand o amprenta in jurul valorii de 80mp. Starea fondului construit in zona este satisfacatoare.

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

2.6.Echipare edilitara

Zona beneficiaza de posibilitatea echiparii tehnico-edilitare (apa-canal, electric, mai putin cea de alimentare cu agent termic, reseaua de gaze de asemenea fiind in proiect), cu racord pe strazile Balanoaiei si Ghizdarului, strazile de acces nevand racordurile trase cu exceptia retelei de alimentare cu energie electrica. Pe strada Frasinului exista un post Trafo in constructie de zidarie de unde pleaca retele de distributie zonale.

2.8. Probleme de mediu

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

Terenul , datorita imprejurii sale, este curatat de gunoaie, iar situarea sa in interiorul insulei urbane determinata de str. Frasinului, str. Sabarului, str. Balanoaiei si Intr. Frasinului constituie un atuu in ceea ce priveste izolarea fonica fata de traficul greu aferent drumurilor DN5B si DJ503

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

Anterior terenul a fost utilizat in legumicultura aferenta gospodariilor individuale, nefiind vorba de o suprafata mare care sa necesite tratamente poluante.

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta autovehiculele mari (TIR) care circula pe str. Balanoaiei si pe str. Ghizdarului; acesta problema este atenuata de situarea terenului in planul 2 fata de str. Balanoaiei

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1 Prevederi ale PUG

a. 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 este incadrat majoritar in IS7 SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER), cu urmatoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de cartier: sectii de politie, unitati de interventie în situatii de urgenta, puncte de informare, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primariei, etc.);
- sedii de firme, birouri;
- unitati de învățământ prescolar si scolar;
- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- sali de spectacole, expozitii, cluburi;
- lacasuri de cult;
- sport si agrement în spatii închise;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate.

Se admit completari cu functiuni complementare – comert cu amanuntul, servicii, alimentatie publica, parcaje precum si cladiri multifunctionale care includ servicii publice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

Se admite amplasarea de locuinte colective cu servicii si comert cu amanuntul la parter.

Se admit activitati manufacturiere care nu utilizeaza spatiul liber din incinta pentru productie si depozitare si nu produc noxe incompatibile cu vecinatate.

Se admite amplasarea de sport si agrement în spatii deschise fara a stânjeni echipamentele si locuintele din vecinatate.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- statii de întretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decât cele prevazute la articolele 1 si 2;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

b. Zona mica a amplasamentul (zona de acces catre interiorul parcelei este incadrata in face parte din subzona rezidentiala LM 4 – SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR, cu urmatoarele utilizari admise:

UTILIZARI ADMISE

- reparatii la locuintele existente;
- locuinte individuale în 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.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru toate functiunile este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto în incinta;
- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei si a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii în 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, în conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazine, etc.) în 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 în 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 în alte functiuni permise în zona cu conditia pastrarii ponderii locuirii în 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 în 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 între 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 în 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 în zona de locuit (tinichigerie, etc.).

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m înaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejurimea de la strada sau pe fatada cladirii, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate;

- functiunile altele decât locuirea sunt permise numai daca nu se încadreaza în urmatoarele cazuri:

- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau dupa orele 22:00, producând 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 în zonele de locuit la mai putin de 50m de locuinte si alte functiuni protejate.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice functiuni care nu pot asigura în interiorul proprietatii spatiile de parcare si manevra auto, precum si suprafata de spatii verzi minima normata pentru functiunea respectiva, potrivit prezentului regulament (în cazul în 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 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 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 împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

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

c. Pe de alta parte in zona vestica a terenului, pe plansa de circulatii aferenta PUG este mentionata crearea unui drum public, astfel acesta portiune se încadreaza in CC1 – zona cai de comunicatie carosabile cu urmatoarele utilizari:

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 în 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 în tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;

- vama;

- spatii verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;

- parcaje pentru salariatii si pentru calatori.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri în 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 în 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 în 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 împotriva riscurilor de incendiu si explozie.

UTILIZARI INTERZISE

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

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrari în 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 în autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru începerea lucrarilor de modernizare.

3.1.2.Situatia existenta din punct de vedere functional

În prezent, zona este monofunctionala, în speta rezidential individuala, cu gospodarii extinse cu gradini de zarzavaturi, nefiind prezenta pe cele doua strazi nici o dotare cu acces public.

3.1.3.Disfunctionalitati – prioritati

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

Sintetic în 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 în neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele în 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. Frasinului, str. Sabarului); |
| 2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat accesibilitatea foarte buna | 2.1. Reglementarea acestei zone (implicit a terenului studiat) care sa cuprinda functiunile zonei |
| 3.1 Lipsa canalizarii si a retelei de alimentare cu apa pe unele strazi interioare secundare | 3.1 Extinderea retelelor urbane tehnico-edilitare si racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale |
| 3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale | 3.2 racordarea acestor terenuri la retea urbana de gaze naturale |
| 4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa | 4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela în concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata; |

3.1.4.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Prin prezentul studiu se doreste corelata conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni rezidentiale, specifice zonei. Astfel, în principal, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS7 în LM3**, louinte în zone de dezvoltare

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

Din capitolele anterioare se evidentiaza o serie de diferente intre reglementarile aferente PUG pe de o parte si situatia existenta si optiunile investitorilor pe de alta parte. Rolul PUZ este de a analiza si aplica PUG la o scara redusa prin confruntarea reglementarilor acestuia cu situatia efectiva din teren. Astfel, fata de prevederile PUG in zona se propun urmatoarele modificari:

- a. Schimbarea incadrarii functionale a terenului din IS7 SUBZONA MIXTA, DESTINATA DOTARILOR ÎN ZONELE DE DEZVOLTARE (VIITOARE CENTRE DE CARTIER) in LM3 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE in baza urmatoarelor argumente:
 - un centru de cartier poate fi sustinut in aparitia sa din doua directii: o operatiune urbana a autoritatilor publice, posibila doar in cazul in care terenul are o forma de proprietate publica sau din considerente economice, rezultate din piata imobiliara. Nici una din aceste directii nu este posibila (sau aplicabila) in cazul de fata.
 - in geneza sa, un centru de cartier va aparea in zonele circulate cu presiune investitionala, deci aferente strazilor publice. Terenul analizat este situat in mijlocul unei insule urbane neparticipand efectiv la strazile mentionate
 - PUG-ul a fost elaborat in 2011, iar in ultimii 8 ani piata nu a manifestat absolut nici o tendinta de constituire a unui asemenea centru, astfel incat dezvoltarea unor investitii de tipul celor mentionate in utilizarile IS7 nu ar fi conforme trendului, deci neeficiente din punct de vedere economic
 - nu in ultimul rand piata manifesta pentru zona studiata o presiune pe segmentul locuirii individuale, fapt demonstrat de locuintele construite aici in ultimii ani (in special pe str. Frasinului)
- b. In ceea ce priveste drumul mentionat in vestul terenului elaboratorul prezentului studiu nu considera fezabila mentinerea acestei prevederi in baza urmatoarelor argumente:
 - in logica PUG-ului drumul este un drum de legatura intre strazi ce realizeaza accesurile la o serie de loturi (de irigare infrastructurala) deci nicidecum un drum major cu implicatii la nivel municipal (nici macar zonal/cartier)
 - la cca 30m vest paralel cu acest drum se afla intrarea Frasinului, drum public constituit pe 75% din lungimea necesara pentru a face legatura dintre strada Frasinului si str. Sabarului/Navodului; in continuarea sa nu se afla la acest moment constructii autorizate, aceasta strada putand sa preia prin prelungirea rolul drum mentionat prin PUG.
 - avand in vedere existenta strazii publice intrarea Frasinului, este ilogica prederea a inca unui drum la 30m de primul avand in vedere ca rolul infrastructural pentru parcelele situate intre cele doua (echipare tehnico-edilitara si acces) este deja indeplinit de intrarea Frasinului si pe de alta parte de strada Sabarului si str. Frasinului.
- c. Schimbarea functionala propusa pentru terenul adiacent str, Frasinului din LM4 in LM3 est minora dar este necesara pentru reglementarea fucntionala unitara a intregului perimetru studiat. De asemenea aleile din incinta nu vor deveni publice deci nu vor fi incadrate in zona functionala CC1 ci intr-o subzona functionala ce va tine cont de caracterul privat al acestora.

In afara acestora, celelalte prevederi PUG ce tin de realizarea prospectului profilelor propuse prin PUG la str. Frasinului si la str. Sabarului au fost preluate in prezentul PUZ desi fezabilitatea lor (in special in cazul strazii Sabarului) datorita constructiilor la ainiament si al formei si suprafetelor parcelelor, ar face o serie de loturi neconstruibile, este pusa sub semnul intrebării de elaboratorul prezentei documentatii.

Functinua propusa este clar ca nu influenteaza negativ zona, iar in ceea ce priveste celelalte prescriptii ce raman valabile pentru terenurile adicente celui studiat, elaboratorul prezentei documentatii considera necesara reevaluarea acestei zone in conformitate cu situatia din teren in momentul elaborarii noului PUG, deoarece aceste prescriptii depasesc cadrul prezentei documentatii ce analizeaza exclusiv terenul in cauza.

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Solutia de parcelare a terenului consta in realizarea a 17 loturi de locuinte individuale P+1+M (unul dintre aceste loturi fiind aferent constructiei existente). Suprafata ramasa, constituita din loturile 2 si 3 si o parte din lotul 1 se constituie in alei in incinta, cu acces supravegheat, de acces la loturi..

4.1.Reglementari trama stradala

1. Drumuri publice

Pentru ambele strazi se preia profilul propus prin PUG in zona de acces de 12m astfel incat se reglementeaza retragerea imprejmirilor (si barielor/ portilor de acces) la 6.00m fata de axul drumului atat in zona de acces din nord cat si in zona de acces din sud. Aceasta prevedere era necesara pentru a evita stationarea autoturismelor pe drumul public la accesul in complex.

2. Alei in incinta

Profilul aleilor de acces la loturi va fi de 5.00m, rezultat din 3.50m carosabil cu doua zone amorsa de 0.75m, cu rol de trotuar ocazional carosabil. Prospectul acestor alei (intre limitele constructibilului) va fi de 15.00m in zona de acces la loturi (aleea est-vest) si de 11.00m in zonele fara acces la loturi (aleea nord-sud). Circulatia pe aceste alei se va realiza dupa cum urmeaza:

- pe alea nord sud in sens unic din str. Frasinului inspre str. Sabarului
- pe alea est-vest sens dublu cu intoarcere in „T” prevazuta la capetele aleii.

In zona centrala, pe alea nord-sud se prevad adiacent acesteia 4 locuri de parcare pentru vizitatori.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

Regim de inaltime

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, locuintele incadrate in LM3 se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+1+M

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

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

POT maxim – 35%;CUT Maxim – 1 (pentru P+2)

Spatiu verde – minim 30%

Locuri de parcare – 2/lot + 4 locuri de parcare vizitatori

Retrageri

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

1. pentru loturi:
 - reteragere de la limita de la alea de acces: 5.00m
 - retrageri laterale: 3.00m
 - retragere posterioara: 5.00m
2. pentru imprejmuirea intregului complex se reglementeaza o retragere la 6.00m fata de axul strazilor adiacente ceea ce inseamna:
 - cca 3.00m fata de aliniamentul actual la str. Frasinului
 - cca 4.00m fata de aliniamentul actual la str. SabaruluiFata de aceasta linie a imprejmirii se reglementeaza retragerea constructibilului in aceste zone la 5.00m.

4.3. Reglementare lotizare

Prin prezentul PUZ se propune deci schimbarea functionala in zona de dezvoltare - comert servicii (Is7), in locuire individuala in zone de dezvoltare (LM3) si alei private in incinta (CC1pr) cu urmatorul bilant functional pentru terenul analizat:

| | existent | | propus | | |
|---------------------|--------------|------------|--------------|------------|-------|
| | mp | % | mp | % | |
| TEREN AGRICOL | 10983 | 94,453 | 0 | 0 | TA |
| LOCUIRE INDIVIDUALA | 645 | 5,547 | 9993,8 | 85,946 | LM3 |
| ALEI IN INCINTA | 0 | 0 | 1634,2 | 14,054 | CC1pr |
| TOTAL | 11628 | 100 | 11628 | 100 | |
| SUPRAFATA OUP | 0 | 0 | 73,16 | 0,6292 | CC1 |

Acest bilant rezulta din lotizarea propusa, rezumata mai jos:

| | nr.cad | | S TEREN | REG.H. | POT MAX | CUT MAX | Subz. Fnc | |
|---------------------|--------|--------------|--------------|--------|---------|---------|--------------|-------|
| LOTUL 1 | 39955 | LOT 1.1 | 1390,23 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.2 | 502,49 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.3 | 496,87 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.4 | 491,5 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.5 | 572,25 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.6 | 447,3 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.7 | 491,34 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.8 | 501,56 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.9 | 507,28 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.10 | 516,49 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.11 | 493,16 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.12 | 528,42 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.13 | 535,22 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.14 | 517,52 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.15 | 834,67 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.16 | 513,11 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.17 | 655,77 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 | |
| | | LOT 1.18 | 1228,28 | | | 0 | 0 | CC1pr |
| | | LOT OUP1 | 57,34 | | | 0 | 0 | CC1 |
| | | total | 11281 | | | | | |
| LOTUL 2 | 38666 | LOT 2.1 | 165,18 | | 0 | 0 | CC1pr | |
| | | LOT OUP2 | 15,82 | | 0 | 0 | CC1 | |
| | | total | 181 | | | | | |
| LOTUL 3 | 39785 | | 166 | | 0 | 0 | CC1pr | |
| TOTAL | | | 11628 | | | | | |
| LOCUIRE INDIVIDUALA | | | 9995,18 | | | | LM3 | |
| ALEI IN INCINTA | | | 1559,46 | | | | CC1pr | |
| SUPRAFATA OUP | | | 73,16 | | | | CC1 | |

Indicatorii fizico-urbanistici rezultati din mobilarea urbana prezentata in plansa 7, sunt orientativi; ei vor suferi modificari in cadrul etapelor ulterioare de proiectare, in cadrul limitelor impuse de reglementarile urbanistice aferente prezentului PUZ, prezentate in plansa 3. "Reglementari Urbanistice"

| | nr.cad | | S TEREN | REG.H. | POT MAX | CUT MAX | Subz. Fnc |
|---------|--------|----------------------------|---------|--------------|---------|---------|------------|
| LOTUL 1 | 39955 | LOT 1.1 | 1435,04 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | S OUP1 din lot 1.18 | | 44,81 | | | CC1 |
| | | LOT 1.2 | 502,49 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.3 | 496,87 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.4 | 491,5 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.5 | 572,25 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.6 | 447,3 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.7 | 491,34 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-------|----------------------------|--------------|-------|--------------|---|--------------|
| | | LOT 1.8 | 501,56 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.9 | 507,28 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.10 | 516,49 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.11 | 493,16 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.12 | 528,42 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.13 | 535,22 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.14 | 517,52 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.15 | 834,67 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.16 | 513,11 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.17 | 609,6 | P+1+m | 35% | 1 | LM3 |
| | | LOT 1.18 | 1287,18 | | 0 | 0 | CC1pr |
| | | S OUP1 din lot 1.18 | | | 12,53 | | CC1 |
| | | total | 11281 | | | | |
| LOTUL 2 | 38666 | LOT 2.1 | 181 | | 0 | 0 | CC1pr |
| | | S OUP1 din lot 2 | | | 15,82 | | CC1 |
| | | total | 181 | | | | |
| LOTUL 3 | 39785 | | 166 | | 0 | 0 | CC1pr |
| TOTAL | | | 11628 | | | | |
| LOCUIRE INDIVIDUALA | | | 9993,82 | | | | LM3 |
| ALEI IN INCINTA | | | 1634,18 | | | | CC1pr |
| SUPRAFATA TOTALA OUP | | | 73,16 | | | | CC1 |

4.5.Echipare edilitara:

Fiecare lot in parte va beneficia de racord la retele apa-canal retele ale caror trasee se gasesc pe str. Balanoaiei si Ghizdarului. Acest racord se va realiza prin prelungirea pe str. Frasinului a cestor retele de unde racordul pentru fiecare lot in parte se va realiza printr-o retea interioara pozata subteran pe traseul aleilor interioare.

Lotul beneficiaza deja de racord electric, un post Trafo pentru consumatori individuali fiind amplasat chiar pe str. Frasinului. De asemenea se va realiza o retea interioara de distrinutie la loturi ce se va constitui si in traseu pentru retea iluminat stradal.

Reteaua de alimentare cu gaze naturale este in proiect pentru zona analizata. In momentul extrinderii ei pe str. Balanoaia sau Ghizdarului se propune racordarea fiecraui lot individual la aceasta prin tr-uin traseu pe str. Frasinului.

SOLUTIILE SI ZONELE DE RACORD PREZENTATE IN PLANSA 4 SUNT PROPUNERI ORIENTATIVE;
 SOLUTIILE FINALE VOR FI STABILITE DE CATRE FURNIZOR 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 studziata

Proprietate privata – domeniu privat

- ◆ Teren proprietate privata a administratiei locale (municipale si judetene) –
- ◆ Teren proprietate privata a persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenurile reglementate si cele adiacente

Obiective de utilitate publica

Pentru zona in cauza sunt propuse doua obiective de utilitate publica cu incidenta indirecta asupra terenului analizat:

- OUP1 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII FRASINULUI | AUUTORITATEA LOCALA | 560ml
- OUP2 - REALIZAREA CONFORM PROFIL REGLEMENTAT A MODERNIZARII SI REGULARIZARII STRAZII SABARULUI - NAVODULUI | AUTORITATEA LOCALA | 650ml

4.7.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Regimul juridic

Loturile analizate (1,2 si 3) isi pastreaza forma de proprietate cu urmatoarele exceptii rezultate din necesitatea rezervarii terenurilor pentru obiectivele de utilitate publica zonala (S total -73.16mp):

-lotul nr.1 nr.cad. 39955: o suprafata de 57.34mp este propusa pentru intrarea in domeniul public de interes local numai pentru realizarea OUP – „Modernizare si regularizare traseu str. Frasinului cf. profil PUG”

-lotul nr.2 nr.cad. 38666: o suprafata de 15.82mp este propusa pentru intrarea in domeniul public de interes local numai pentru realizarea OUP – „Modernizare si regularizare traseu str. Sabarului cf. profil PUG”

Aceste suprafete raman in proprietate privata pana la demararea procedurilor de realizare OUP, fiind incluse in loturile 1.1, 1.18 si 2 conform tabelului de mai sus.

Regimul tehnico-economic

Terenurile isi pastreaza regimul tehnic si anume terenuri intravilane. In ceea ce priveste categoria de folosinta categoria de folosinta agricola de prezent (arabil si livezi) este propusa pentru schimbare in curti-constructii si platforme astfel:

| nr.cad | S TEREN | existent | | | propus | | |
|--------------|---------|--------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| | | agricol | | CC | alei | CC | |
| | | arabil | livezi | | | | |
| LOTUL 1 | 39955 | 11281 | 7304 | 3332 | 645 | 1287,2 | 9993,8 |
| LOTUL 2 | 38666 | 181 | 181 | 0 | 0 | 181 | 0 |
| LOTUL 3 | 39785 | 166 | 165 | 1 | 0 | 166 | 0 |
| TOTAL | | 11628 | 7650 | 3333 | 645 | 1634 | 9994 |

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

Prezenta documentatia se inscrie in prevederile PUG privind zona nord-vestica a municipiului, detaliind si punand in legatura aceste prescriptii cu situatia din teren.

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

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 :
 - o Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - o 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; PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
nr.cad. 39955, 38666, 39785 UAT Giurgiu
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr.16A, municipiul Giurgiu

• 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

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma neregulata,alungita cu fasii de teren ce asigura accesul in spre nord si sud, avand urmatoarele vecinatati, conform plansei nr.2 „Situatie existenta”:

- la nord – strada Sabarului (prin lotul cu nr.cad. 38666)
- la sud – strada Frasinului (lot nr. cad 39955)
- restul conturului este delimitat de limitele posterioare ale unor terenuri proprietate privata, terenuri avand adresele postale atat pe str. Frasinului (inspre sud) , str Sabarului (inspre nord), intrarea Frasinului (inspre vest), intrarea Fluierului si str. Balanoaiei (inspre est) (lot nr. cad 39955)

Terenul insumeaza o suprafata de 11628 mp iar perimetrul sau este identificat prin punctele de contur prezentate in planse.

• CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

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

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

• DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera doua subzona functionale si anume:

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

• CC1pr - ALEI PRIVATE IN INCINTA subzona a CC1 – ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

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. – imprejmuiri

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

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

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **locuinte individuale în regim de construire discontinuu;**

- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;

- pensiuni cu mai puțin 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

- locuinte colective mici cu solutionarea în 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 în 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, în conditiile legii;

- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) în 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 înaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor învecinate.

Toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata.

Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea în 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 refolosibile;
- platforme de precolectare 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 întretinere 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 împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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 în orasul vechi pe baza de PUZ” si „insertii în parcelari existente P – P+1+M niveluri în 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 in indiviziune (aleile din incinta) cu un profil de 5.00m**

Adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea; prin exceptie se admit parcele care nu respecta aceasta prevedere numai daca parcela respectiva nu provine dintr-o dezmembrare. **De asemenea se considera constructibile parcele cu fronturi pe min. doua laturi**

ARTICOLUL 5 - 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 sunt retrase de la aliniament (limita între spatiul privat si public) cu 8.00m fata de str. Stejarului si cu min.9.00m fata de strada Sabarului; în ceea ce priveste retragerea constructibilului fata de aleile interioare (CC1pr) în zona de acces aceasta este de 5.00m**

Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea cladirilor.

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

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 înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,5m. **Având în vedere dispunerea izolata simetric propusa, fata de limita de proprietate laterala s-a reglementat o retragere de min.3.00m ceea ce presupune o dispanta de min 6.00m între cladiri.**

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

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în 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 în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor constructii cuplate.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m.

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

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înaltimea la cornise a cladirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în 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 în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate de minim 3,5m latime.(în cazul de fata 5.00m)

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în 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 în interiorul fiecarui lot la care se adauga 4 locuri de parcare pentru vizitatori amplasate în cadrul subzonei functionale CC1pr (v.cap. urmator)**

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înaltimea maxima admisibila la cornise 10m (P+1+M / 2 retras); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafata maxima de 60% din aria construita.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile învecinate.

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 în mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala.

Se admit în 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 parcelor.

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

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

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

Se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda înglobarea parcajelor în 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 învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada cu garduri transparente ce vor avea înaltimea 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.

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 înaltimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

CC1pr ALEI PRIVATE IN INCINTA

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

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- cai de comunicatie rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile 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 în mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise în 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 în tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- spatii verzi amenajate – în general ca plantatii de aliniament;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori.
 - platforme carosabile pentru acces la loturi

- **platforme ocazional carosabile (pentru supralargiri) si de parcare**

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate în zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri în 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 în 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 în 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 împotriva 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 în prezentul PUG;

Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrari în 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 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 în autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru începerea lucrarilor de modernizare.

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

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

aleile în incinta trebuie sa aiba un profil de minm 3.50m si sa ofere posibilitatea unor supralargiri de trecere 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 în incinte numai direct dintr-o circulatie publica. **Accesul din circulatia publica va fi de minim 4.00m (4.00m acces din str. Sabarului si 5.00m acces din str. Frasinului)**

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spatiului circulatiei publice. **Cele 4 locuri de parcare pentru vizitatori vor fi amplasate adiacent aleii nord-sud**

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

~~Înaltimea cladirilor în planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici înaltimea maxima admisa în 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~~

~~înconjuratoare mai înalte.~~ **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.

În 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 încât 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 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înaltime de maxim 1,5m (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale I1, I2, I4 împrejmuirile la strada vor avea 2,2m), vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înaltime, între cele doua garduri fiind plantati des arbori si arbusti.

Portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

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