

*Memoriu de prezentare aferent PUZ nr.cad. 2313
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu*

BORDEROU

Pr. Nr. 1051/2021

PUZ nr.cad. 2313

*Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu*

Piese scrise

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

Piese desenate

- 1- Incadrarea in teritoriu
- 2- Situatia existenta - sc . 1 :1000
- 3- Reglementari urbanistice - sc . 1 :1000
- 4 - Reglementari tehnico-edilitare - sc.1 :1000
- 5 - Regimul juridic - sc 1 :1000
- 6 - Propunere orientativa sc 1 :500

Acte anexate

- Adresa de inaintare
- Act de proprietate - contract de vanzare cumparare
- Extras carte funciara
- Certificat de urbanism (copie)
- Aviz de oportunitate (copie)
- Avize aferente PUZ (copii)
- Acte cadastrale - fisa bunului imobil
- Copie CUI proprietar si investitor

- **MEMORIUL DE PREZENTARE**

1.INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

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

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

5.CONCLUZII

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

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

VOLUMUL I
MEMORIU DE PREZENTARE
PUZ nr.cad. 2313

Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu

1.1 DATE GENERALE

obiectul documentatiei	<ul style="list-style-type: none">• Plan Urbanistic Zonal nr.cad 2313 "Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva"
amplasament	<ul style="list-style-type: none">• Intravilan municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu• Str. Vasile Alecsandri, nr.27
investitor si proprietar	<ul style="list-style-type: none">• S.C. TEBO S.R.L.• Municipiul Giurgiu, B-dul CFR, Nr. 4• CUI 6279134, J52/629/1994
proiectant general	<ul style="list-style-type: none">• SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL• J40/6590/2003 , RO15442680• str. Dr. Panait Iatropol, nr.9, etaj, S5, Bucuresti Dr. Arh. Dragos Negulescu – membru RUR
numar proiect	<ul style="list-style-type: none">• 1051/2021
certificat de urbanism	<ul style="list-style-type: none">• 101/25.02.2021
data elaborarii	<ul style="list-style-type: none">• august 2021

1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC TEBO SRL, de a construi, pe terenul proprietate privata, un complex de apartamente cu functiuni comerciale si servicii la parter, plecand de la constructia existenta pe amplasament, in fapt ingloband structura existenta pe amplasament in baza expertizei structurale ce urmeaza a fi realizata pentru cladirea in cauza. Se sconteaza realizarea a 15-18 apartamente de 2, 3 si 4 camere grupate intr-o constructie cu regim de inaltime S(tehnic)+P+2+3^{retras}, parterul fiind rezervat in zona dinspre strada unor functiuni comerciale, posibil alimentatie publica sau servicii, iar in zona posterioara accesului catre apartamente cat si catre spatiile anexa zonelor comerciale.

Constructia va fi completata cu terase acoperite/descoperite in zona dintre retragere si aliniament, spatii amenajate peisager, platforme aprovizionare si intretinere situate lateral (inspre est) si posterior, pe langa acestea investitia incluzand si realizarea imprejmuirii (pe laturile nordica si estica) si a sistemului de semnalistica cat si echiparii tehnico edilitare conforme functiunii scontate.

Aceste date sunt orientative, ele urmand a suferi completari/modificari in etapele ulterioare de proiectare, insa in limitele reglementarilor stipulate prin documentatiile urbanistice in vigoare.

In cadrul certificatului de urbanism este stipulata necesitatea elaborarii PUZ pentru obiectivul mentionat, avand in vedere faptul ca in baza PUG Giurgiu, terenul este inclus in subzona functionala IS2a, subzona comert servicii, fiind deci necesara reglementarea printr-un nou PUZ a zonei functionale, in speta LI1 – locuire colectiva medie si joasa cu dotari comert-servicii la parter

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

- Reglementarea terenului proprietate SC Tebo SRL (nr.cad 2313) privind insertia unor functiuni rezidentiale
- Asigurarea accesului pentru acest teren in paralel cu studiul posibilitatii aplicarii reglementarilor PUG privind profilele stradale
- Structurarea posibilitatilor de echipare edilitara a terenului
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

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

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1 Elemente de identificare si amplasare

Perimetrul studiat se afla in zona centrala a municipiului Giurgiu, adiacent axei principale a orasului – b-dul Bucuresti. Terenul in sine se afla la intersectia str. Vasile Alecsandri cu b-dul Bucuresti si este identificat prin:

- numar postal 27,
- numar cadastral 2313
- carte funciara 32793
- categorie de folosinta – curti constructii in intravilan

2.2.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Zona in studiu este amplasata in zona centrala a municipiului, conform delimitarii PUG, fiind inclusa in zonele C2 - **Zona istorica a orasului, cu concentrare insemnata de monumente istorice si cladiri cu valoare**

ambientala: zona de comert, servicii si echipamente publice in zona de locuit, in afara zonelor protejate de tip C1, dar in aria de protectie a cestora.

2.1.2. Suprafata ocupata ,limite si vecinatati :

Terenul ce urmeaza a fi reglementat (rezultat in urma unor dezmembrari si comasari succesive pe parcursul ultimilor 40 de ani) are o suprafata masurata de 1173,40mp (suprafata conform actelor este de 1206,80mp), o forma aproximativ dreptunghiulara, cu latura lunga la strada si este caracterizat prin urmatoarele vecinatati:

- la nord si est – teren proprietate privata a Primariei Municipiului Giurgiu aferent blocului de locuinte 33/ teren proprietate privata
- la vest – teren proprietate privata Bancpost SA
- la sud – strada Vasile Alecsandri

si prin coordonatele stereo 70 ale punctelor de contur:

No. Pnt.	coordonate		Lungimi
	X [m]	Y [m]	L _(i,i+1)
70	266381.875	577671.813	5.479
71	266386.500	577668.875	14.882
72	266398.844	577660.563	13.087
73	266406.031	577671.500	9.900
74	266411.688	577679.625	2.075
75	266413.344	577678.375	3.396
76	266415.187	577681.227	4.500
77	266418.845	577678.606	5.797
78	266422.344	577683.228	12.797
79	266429.490	577693.844	2.205
80	266430.543	577695.781	2.109
81	266430.478	577697.889	2.511
82	266429.082	577699.976	11.335
83	266419.813	577706.500	12.232
84	266409.359	577712.851	49.391

A(1)=1173.38mp P=151.696m

2.2. Accesibilitate

Accesul in amplasament este posibil a se realiza pietonal pe toata desfasurarea catre strada (in momentul de fata acesta nu este materializat). Accesul carosabil catre partea posterioara a terenului se realizeaza in coltul estic al sau. Terenul are front la strada materializat prin aliniament de 49.4ml. Strada Vasile Alecsandri din care se realizeaza accesul, face legatura intre str. Garii si B-dul Bucuresti, artere majore ale municipiului, oferind astfel accesibilitate atat dinspre zona de nord, sud si est (prin b-dul Bucuresti) cat si spre zona vestica a orasului prin strada Garii.

La momentul elaborarii prezentei documentatii strada Vasile Alecsandri se afla in curs de modernizare si regularizare la un profil minim de 6m cu spatii de garda min. 2-3m catre aliniamente. Circulatia se desfasoara in dublu sens, iar in zona terenului analizat strada este flancata de locuri de parcare publice.

2.3. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Tebo SRL in baza actului notarial nr. 1018, din 23/11/2020 emis de BNP Eliean Enise. contractului de vanzare-cumparare nr.1526/08.08.2018 emis de NP Ciobanu Victor. Conform extrasului de carte funciara 32793 terenul nu este grevat de sarcini.

2.4. Analiza situatiei existente

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, exista o constructie nefinalizata a carei edificare a inceput in jurul anului 1985, cu functiunea de bloc de locuinte colective P+4, executie ce a fost abandonata in perioada postdecembrista. Constructia este identificata astfel:

- numar cadastral – 2313-C1
- functiune – fara functiune (initiala – bloc de locuinte colective)
- suprafata construita 615.20mp (amprenta)
- regim de inaltime: subsol tehnic (h liber=1.80) + parter; cota 0.00 – cca+0.50CTA
- stare constructiva – nesatisfacatoare
- stadiu executie –structura de beton armat (subsol tehnic – 100%, stalpi parter 80%, local placa peste parter – 25%)

- retrageri fata de limitele de proprietate:
 - retragere fata de aliniament 5.45m
 - retrageri laterale: calcan vest, est 3.85m (3.50-4.00m)
 - retrageri posterioare: calcan catre vest, in rest retrageri intre 2-6m

Acestea genereaza urmatoorii indicatori ai situatie existente:

POT=52.43%, CUT=0.5243

Conturul cladirii este definit de urmatoarele puncte de contur:

No. Pnt.	Coordonate		Lungimi
	X [m]	Y [m]	L(i,i+1)
100	266424.293	577698.756	14.700
101	266412.105	577706.975	20.350
102	266400.744	577690.092	25.555
71	266386.500	577668.875	14.882
72	266398.844	577660.563	13.087
73	266406.031	577671.500	3.352
103	266403.425	577673.609	19.571
104	266414.568	577689.698	3.142
105	266417.128	577687.877	13.027

A(CLADIRE)=615.17mp P=127.665m

Din punct de vedere al amenajarilor, terenul liber (593.75mp) nu este amenajat. Exista insa o imprejmuire transparenta in zona laterala estica (traseul sau nu respecta exact limitele de proprietate) si o imprejmuire opaca posterior, catre nord-vest. Catre strada terenul nu este imprejmuit.

O portiune de cca 60mp a fost, printr-o eroare, inclusa in suprafata posibil a fi amenajata ca domeniu public in cadrul lucrarilor de modernizare a strazii Vasile Alecsandri, astfel ca in momentul de fata este ocupata de trotuar situat deci pe terenul proprietate privata in analiza.

2.5.Studii teren

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

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

Cota generala a terenului este 21.10m CRMN, cu cca 25cm deasupra axului str. Vasile Alecsandri; constructia are o cota generala de referinta de 21.55m CRMN

2.6.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul este situat intr-o zona complexa atat din punct de vedere functional cat si al imaginii urbane. In mare este vorba de intersectia intre doua tipuri de parcelar:

-zona tesutului urban vechi cu urme de parcelar de la inceputul sec XX caracterizat prin locuire individuala in mare parte in case tip vagon, zona situata la vest si nord fata de terenul analizat (frontul nordic al str.Vasile Alecsandri, str. Mihail Sadoveanu, strada Salciei si parte din frontul vestic al b-dului Bucuresti); in fapt chiar terenul a facut, pana acum 40 de ani parte din aceasta zona, el rezultand din comasarea a 4 loturi.

- cealalta zona este cea a interventiilor urbane din anii 1970-80 de insertii a ansamblurilor de locuire colectiva (P+8) cu comert la parter in zonele centrale urbane, si aici exista doua grupari: blocurile din frontul estic al b-dul Bucuresti, ce continua piata Centrului Civic al Primariei (Ansamblul de locuinte Vlad Tepes), si mai spre, sud, pe cealalta parte a b-dului Bucuresti frontul

continuu de blocuri ca element de legatura al Centrului Vechi cu Centrul Civic (Ansamblul de locuinte Ancora-Alecsandri)

Funcional, zona este dominata de locuirea colectiva cu dotari comert-servicii la parter si de locuirea individuala combinata cu mici servicii si functiuni comerciale, dar avand in vedere situarea terenului in zona centrala a municipiului exista si echipamente publice de interes municipal (spre exemplu Liceul Ion Majorescu aflat la cca. 80 fata de amplasament). In zona adiacenta terenului exista urmatoarele dotari:

- catre vest, in continuarea frontului, fostul sediu al Bancpost, o constructie P+2 a carei tratare plastica este caracteristica tipului de utilizare; in prezent neutilizata, sau utilizata partial prin inchiriere;

- tot catre vest, pe frontul sudic al strazii Vasile Alecsandri se afla principal dotare generatoare de trafic in zona, si anume sediul municipal al BRD SG situat la parterul si mezaninul blocului invecinat.

- izolat, functiuni comerciale ce continua atat b-dul Bucuresti catre Centrul Civic cat si pe str. Vasile Alecsandri catre str. Garii.

Din punct de vedere patrimonial, in zona exista urmatoarele monumente de arhitectura mentionate in lista monumentelor:

230	GR-II-m-B-14848	Casa, str. Alecsandri Vasile nr 4	1899
231	GR-II-m-B-14849	Casa Dr. A. Vianu, str. Alecsandri Vasile nr 7	sec XX
232	GR-II-m-B-14850	Casa N.N. Condeescu, str. Alecsandri Vasile nr 15	1899
234	GR-II-m-B-14852	Liceul "Ion Majorescu", str. Barcian Droc Nicolae, prof 8	1896
286	GR-II-m-B-14900	Casa, str. Mihail Sadoveanu, nr. 2	1905
287	GR-II-m-B-14901	Casa Varbanescu, str. Mihail Sadoveanu, nr. 7	1900

Dintre acestea, Liceul Ion Majorescu (cca 80m) si Casa Condeescu ("Tottis" – cca 50m) sunt cele ce genereaza arie de protectie patrimoniala asupra terenului analizat, fiecare parte a celor doua elemente de structura urbana carora le apartine terenul:

- "pseudo"-piata ce se formeaza la intersectia str. V. Alecsandri cu b-dul Bucuresti ce pune oarecum in legatura fatada vestica a Liceului cu silueta volumului propus

- apartenenta la frontul nordic al strazii Vasile Alecsandri ce cuprinde casele de la nr.7 si 15.

Cu toate acestea constructia ce urmeaza a se edifica pe terenul analizat nu influenteaza determinant din punct de vedere al perceptie pe nici una din cele doua obiective (Casa Condeescu prezinta spre str. Vasile Alecsandri fatada laterala, iar Liceul Ion Majorescu nu contribuie direct la imaginea pseudo-pietei fiind retras si oferind de asemenea o fatada laterala catre aceasta.)

2.7. Echipare edilitara

Fiind situat in zona centrala, terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retelele urbane (alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale si agent termic, evacuarea apelor uzate) traseele retelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Vasile Alecsandri; in momentul de fata, niciunul din aceste racorduri nu este realizat.

In zona exista un post TRAFU functional (la cca 5m est de teren), o fosta cladire ce adapostea un post TRAFU situat pe limita posterioara a terenului, un punct termic in spatele blocurilor de pe Alecsandri.

Terenul nu este strabatut de retele

2.8. Probleme de mediu

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

Terenul, din cauza neutilizarii sale, a devenit cu timpul un spatiu de depozitare ad-hoc a gunoaielor, fapt ce contribuie negativ la imaginea urbana a zonei, contributie adaugata, tot in sens negativ, imaginii de ruina, de neretminat a constructiei situate pe teren. Din punct de vedere al factorilor de mediu situatia este urmatoarea:

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, circulatia la nivelul centrului orasului eliberata de

trafic greu neconstituindu-se intr-un factor poluant major. Accidental, in conditii speciale de circulatie a aerului, zona poate fi poluata de dotarile industriale aflate la sud si vest de Canalul Cama.

2.7.2 apa

In suprafata studiata nu exista apa de suprafata .

2.7.3 sol

Terenul ramas liber prezinta resturi de materiale de constructie; fiind situat in zona centrala a orasului acesta a fost construit, insa pivnitele si umpluturile au fost excavate in momentul inceperii edificarii constructiei existente

2.7.4 nivel fonic

Principala problema o constituie sursa de zgomot pe care o reprezinta circulatia i pe sos. Bucuresti, terenul fiind situat pe tronsonul cel mai circulat al acestuia, in speta, zona situata intre Centrul Vechi si Centrul Civic.

3.ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1.Analiza urbanistica

3.1.1 Prevederi ale PUG

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011, sintetizat in CU aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat face parte din

C 2 - Zona istorica a orasului, cu concentrare insemnata de monumente istorice si cladiri cu valoare ambientala: zona de comert, servicii si echipamente publice si particularizata prin incadrarea in zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE ŞI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL,subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii cu urmatorul regim de utilizare:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire
- sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective si personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii inchise destinate destinderii, sportului
- spatii plantate
- activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective
- pentru subzonele C1A, C1B, C2, C3 se admit conversii functionale in alte functiuni admise sau admise cu conditii la capitolele respective
- pentru serviciile dispersate in alte zone functionale se admit conversii numai in functiunile permise in vecinatate sau complementare functiunilor din vecinatate;
- se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate
- amplasarea de unitati comerciale en-gros se poate face numai in zona I2 sau pe baza unui PUZ in cadrul caruia sa se analizeze relatia cu vecinatatea si traficul generat
- sunt admise lacasuri de cult numai daca sunt amplasate la mai mult de 100 m de localuri de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice
- amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacasuri de cult spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori - distanta fata de cea mai apropiata biserica este de 450m
- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oras si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- amplasarea de functiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule si/sau pietoni in zona protejata C2
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare 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 decat 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 impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

3.2.Disfunctionalitati – prioritati

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

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

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanza cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG;	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. V. Alecsandri)
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat dintr-o amplasare si o accesibilitate foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda locuire colectiva in concordanta cu peisajul functional existent al zonei
3.1 Lipsa racordarii terenului la retelele tehnico-edilitare municipale.	3.1 Racordarea terenului la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale si menajere, la retelele de alimentare cu apa, energie electrica si gaze naturale
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru teren in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

3. 3.Optiuni ale proprietarilor/investitorilor

Este evidenta necesitatea interventiei in vederea implementarii unei functiuni pentru un teren situat in centrul municipiului si neutilizat de cca. 40 de ani. Functiunea propusa insa trebuie sa fie conforma cu peisajul functional adiacent dominant, in speta locuire colectiva cu comert si servicii la parter.

Prin prezentul studiu se doreste corelarea situatiei existente cu conditiile de construire impuse prin regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, in vederea implementarii unor functiuni rezidentiale si de comert- servicii in cadrul U.T.R. C2 reglementat prin PUG.. Astfel, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS2A in LI1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. La acestea se adauga si necesitatea majorarii POT si CUT reglementat in conformitate cu situatia existenta, situatie precedenta chiar intocmirii primului PUG al Municipiului Giurgiu cat si reglementarea realizarii accesului carosabil si al numarului de parcuri de resedinta cat si pentru clienti si vizitatori.

3. 4.Analiza situatiei existente fizico-functionala in corelare cu cea reglementata si scontata

Terenul se afla intr-o zona posibil a apartine mai multor grupari functionale adiacente: locuire individuala (str. V. Alecsandri inspre strada Garii, str. Salciei si Sadoveanu) zona preponderent de comert-servicii (frontul vestic al B-dului Bucuresti, cat si parterul si mezaninul blocurilor 4/300 si 6/300) dar si, mai ales, zona de locuire colectiva definita prin cele doua ansambluri rezidentiale (la sud Ansamblul de locuinte colective Alecsandri – Ancora, la est Ansamblul de locuinte colective Vlad Tepes, ce se continua cu frontul al doilea al Centrului Civic).

Astfel functiunea scontata (locuire colectiva cu functiuni de comert-servicii la parte) este in fapt caracteristica zonei oferind pe langa locuirea colectiva cu un confort sporit (tip de locuire slab reprezentat la nivel local) si punerea in valoare a potentialului comercial, zona fiind strabatuta intens pietonal, avand astfel un caracter de “vad comercial”.

Pe de alta parter, constructia existenta pe teren, desi intr-o stare precara, are totusi calitatea de a avea subsolul tehnic si , mai ales, fundatiile realizate; oricum dezafectarea sa, a subsolului cu diafragme de beton armat si a fundatiilor intr-o zona centrala ar face, la nivelul pietei imobiliare locale, orice investitie ineficienta pe acest teren, astfel incat acestea concorda in ideea de a realiza blocul de apartamente pornind de la structura existenta (si consolidand-o, eventual, conform expertizei de rezistenta). Astfel, caracteristicile fizice ale constructiei existenta in speta amplasare fata de aliniament si indicatori urbanistici vor fi pastrate fara a fi majorate determinant, iar din punct de vedere al imaginii urbane realizarea investitiei se va constitui intr-un plus, fie si numai prin faptul ca elimina aspectul de ruina ce predomina, in stadiul actual, in zona.

Investitia se va armoniza in primul rand, cu constructiile aadiacente in speta blocul P+2 de pe B-dul Bucuresti si cladirea Banspost de pe strada Vasile Alecsandri in scopul de a defini gabaritic intersectia, iar secundar in scopul de a oferi un front continuu in vederea structurarii acestei intersectii ca un spatiu public de tip piata.

Din punct de vedere functional, se pastreaza in fapt prevederea din PUG (comert-servicii) si se completeaza cu locuirea colectiva specifica zonei, functiune ce va deveni dominanta.

Astfel, se considera deci posibila realizarea investitiei cu caracter rezidential pe terenul analizat CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU, reglementari prezentate in capitolul urmator:

4.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Reglementarea generala a terenului se bazeaza pe posibilitatea edificarii constructiei pe amprenta existenta, la regimul de inaltime impus de vecinatati, cu traducxerea in construit a situarii terenului intr-o pozitie privilegiata (intersectie si posibil front la piata publica). **Modificarile propuse fata de cele reglementate sunt inerente avand in vedere situatia speciala a terenului analizat:**

- desi parte a unui tesut istoric, acesta nu se poate aplica terenului rezultat dintr-o serie de operatiuni cadastrale cu nu mai pastreaza nimic din tesutul vechi.
- terenul are o constructie edificata in baza unor reglementari anterioare si imposibil (din punct de vedere al eficientei financiare) de dezafectat
- necesitatea eliminarii din imaginea urbana locala a caracterului de ruina – neterminat
- desi aproape adiacent B-dului Bucuresti si similar terenurilor de pe acest bulevard din punct de vedere functional, terenul de fata nu a fost inclus in zona C1A (POT max 60%, CUT max 4) zona caracteristica b-dului Bucuresti in zona centrala a orasului

4.1.Reglementari trama stradala

Realizarea investitiei nu implica necesitatea executiei unui obiectiv de utilitate publica, astfel incat din acest punct de vedere investitia este fezabila. Accesul in sine (cu racordarea sa la drumul public) este propus a fi realizat in capatul estic al terenului pe o latime de 3.50m , controlat cu o bariera si utilizat doar pentru intretinere si aprovizionare, activitati cxe urmeaza a se desfasura in zona posterioara a terenului.

Din punct de vedere al locurilor de parcare, acestea se vor inchiria sau concesiona in zona adiacenta (zona situata intre terenul analizat si carosabilul efectiv al str. Vasile Alecsandri) atat cele necesare locuirii (locuri de parcare de resedinta si pentru vizitatori), cat si pentru functiunile deschise publicului (pentru clienti si angajati). Aceasta solutie de inchiriere este necesara avand in vedere imposibilitatea rezolvarii

parcarilor pe terenul proprietate privata cat si faptul ca aceasta constructie a fost proiectata inaintea aparitiei reglementarilor privind necesarul de parcare pentru asemenea functiuni.

Astfel in baza reglementarilor RLU se vor asigura locuri de parcare, prin inchiriere de catre investitor, astfel:

pentru zona comerciala de la parter:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata; pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata. (estimat 8 locuri)
- la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor (estimat 2 locuri)

pentru apartamente

- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective; cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective (estimat 18 locuri)
- la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori (estimat 2)

In total un numar de aprox. 30 de locuri de parcare va fi necesar in vederea realizarii investitiei acestea putand fi inchiriate in zone de parcare aflate atat adiacent lotului (pe strada V. Alecsandri disponibile 16 in fata lotului analizat si 27 pe frontul opus) cat si in parcare de resedinta (in cadrul Ansamblurilor rezidentiale colective din apropiere - Alecsandri sau Vlad Tepes), aflate la max 250m de amplasament, in interiorul ansamblurilor de locuit adiacente.

Numarul exact necesar al locurilor de parcare va fi definit in cadrul etapelor ulterioare de proiectare.

4.2.Reglementari urbanistice – retrageri, regim de inaltime

- Prin prezentul **PUZ** se propune deci schimbarea functionala din zona comert servicii (IS2A), in **LI1 – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale, subzona ce are ca utilizare principala apartamente in blocuri de locuinte colective, iar ca utilizare admisa (secundara) destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.**
- Indicatorii stipulati pentru acesta subzona situata in zona centrala C2 sunt rezumati in tabelul de mai jos, in coloana „reglementat C2-LI1”

	Existent	Reglementat	Reglementat	Propus
Subzona functionala	-	C2 - IS2A	C2 – LI1	C2- LI1
Regim de inaltime	S(tehnic)+ P partial	max P+4	max P+4	P+2 +3^{retras}
POT	52.43	max 50%	max 50%/max30%	55%*
CUT	0.5243	max 1.0	max 1.0/ max1.5	max 1.80****
Inaltime la cornisa	4.00CTA	max 16m CTA	max 16m CTA	max 10m CTA (h max 14.00m)
Retragere posterioara	0-6m	5m	3m	fara interventie**/****
Retragere laterala stanga	calcan	calcan	calcan	fara interventie**/****
Retragere laterala dreapta	3.85 (3.50-4.00m)	5.00 dar min. 3.50	1/2h dar min. 3.00	min 3.50**
Retragere la strada	5.45m	posibil la aliniament	posibil la aliniament	fara interventie***

*majorare rezultata din amprenta extinsa prin inchideri termoizolante/ CUT calculat pentru o constructie P+2 si 3 retras

** cu exceptia modificarilor survenite din inchideri termoizolante

***Propunerea de retragere catre strada, ilustrata in plansa de propunere orientativa, presupune urmatoarele:

- pastrarea amprentei existente (cu exceptia majorarii aferente inchiderilor termoizolante) la nivelul parterului amprenta ce implica urmatoarele retrageri la nivelul parterului:

- fata de aliniament 5.45m (fata de aliniamentul nou constituit 4.25m)

- posterior – urmatoarele retrageri succesive existente: 3.00, 5.00, 9.90 respectiv 6.50m (fata de constructia post trafo nefunctional)

- lateral stanga – calcan

- lateral dreapta min.3.50m.

- posibilitatea avansarii constructibilului cu 1.50m fata de aceasta linie cu console, balcoane, terase, logii pentru etajele 1 si 2

- retragerea cu 3.50m fata de aceasta linie pentru etajul 3

**** Local acolo unde calcanul nu se continua peste parter, se va reduce perimetrul construit incluzand o retragere de min. 2m cu parapet fara vedere catre aceasta limita

***** CUT-ul propus este CUT-ul specific subzonei functionale LI1 (1.5) majorat cu 20%

4.3. Bilant teritorial – propunere orientativa

Conform solutiei orientative prezentate in plansa 6, se realizeaza urmatorul bilant teritorial:

	S(mp)	%
ocupat de constructii	627.86	53.51%
amenajari peisagere (terase/spatii verzi)	193.69	16.51%
trotuare	77.11	6.57%
platforme carosabile	219.20	18.68%
teren propus pentru trecerea in domeniul public in vederea realizarea OUP modernizare str.Vasile Alecsandri	55.54	4.73%
TOTAL	1173,40	100.00%

Pe langa dotarile principale descrise mai sus, functiunea preconizata va necesita realizarea urmatoarelor lucrari conexe:

- utilitati tehnico-edilitare in scopul asigurarii echiparii conforme cu normele in vigoare a cladirii (sanitar, incalzire, electric, sisteme PSI)

- platforme carosabile si pietonale de acces

- terasa continua, situata la cota +0.50CTA (=0.00ref) ca o prelungire a trotuarului public

- spatii verzi platate cu rol tampon fata de zonele invecinate

- imprejmuire ce va contine bariera de acces; inspre strada acesta va fi retrasa la cca 5m aliniament pentru a proteja circulatiile publice de oprire in vederea accesului auto in teren< terenul nu va imprejmuit la noul aliniament

- sistem iluminat incinta

4.4.Echipare edilitara:

Toate racordurile se vor realiza din retelele de pe str. Vasile Alecsandri, sau b-dul Bucuresti

Racordul constructiei la reseaua municipala de preluare a apelor uzate se va realiza din subsolul tehnic, spatiu proiectat special pentru aceasta.

Contorizarea (apa, electric, gaze) se va realiza separat pentru fiecare apartament in parte, intr-o zona comuna, accesibila public. Dotarile generale ale complexului (TEG general, statie de reglare gaze, bransament apa vor fi situate in zona dotarii administrative).

Evacuarea deseurilor menajere se va face in baza unui contract general, in conditiile impuse de firma prestatoare cu utilizarea platforma de colectare generala a deseurilor din zona curtii de serviciu, platforma ce va fi dotata cu punct de apa.

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

4.5 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 persoanelor fizice si /sau juridice – reprezentat prin terenul reglementat si prin cele adiacente.

4.6.Circulatia terenurilor. obiective de utilitate publica

Terenul isi pastreaza regimul fizico-economic: curti constructii in intravilan

Din punct de vedere juridic, terenul isi pastreaza forma de proprietate, proprietate privata a persoanelor juridice cu exceptia unei suprafate de 55,54mp, suprafata propusa pentru intrare in domeniul public (prin rascumparare) in vederea realizarii obiectivului de utilitate publica „Modernizarea str. Vasile Alecsandri”.

De asemenea se propune concesionarea unei suprafete de teren de 375mp, reprezentand locuri de parcare in zonele adiacente terenului.

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1. Inscrierea in prevederile PUG

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

5.2. Prioritati de interventie

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

Etapa nr.1 – maxima prioritate

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

Etapa nr.2 – prioritate mare

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

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 lotului
- Asigura administratiei locale, suportul urbanistic necesar abordarii etapelor urmatoare in vederea realizarii investitiilor in zona

- Permite realizarea investitiilor pe terenuri proprietate particulara prin definirea clara a apartenentei acestora la zone si subzone functionale pentru care s-au stabilit reglementari ;
- Asigura o calitate superioara a folosirii terenului studiat prin :
 - Asigurarea echiparii tehnico-edilitare
 - Defineste caracterul zonei – zona de dotari de interes public si locuire colectiva de densitate medie

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 – Elemente de
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;
PUZ nr.cad. 2313**

*Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu*

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

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

1.2.Domeniul de aplicare

Terenul reglementat este situat pe str. Vasile Alecsandri in zona intersectiei acesteia cu b-dul Bucuresti si este identificat prin:

- numar postal 27,
- numar cadastral 2313
- carte funciara 32793
- categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- forma aproximativ dreptunghiulara, cu latura lunga la strada
- front la strada aproximativ – 50ml
- vecinatati:
 - la nord si est – teren proprietate privata a Primariei Municipiului Giurgiu aferent blocului de locuinte 33
 - la vest – teren proprietate privata Bancpost SA
 - la sud – strada Vasile Alecsandri

Terenul insumeaza o suprafata masurata de 1173,40mp (suprafata conform actelor este de 1206,80mp) iar perimetrul sau este identificat de coordonatele stereo ale punctelor de contur

No. Pnt.	coordonate		Lungimi
	X [m]	Y [m]	L(i,i+1)
70	266381.875	577671.813	5.479
71	266386.500	577668.875	14.882
72	266398.844	577660.563	13.087
73	266406.031	577671.500	9.900
74	266411.688	577679.625	2.075
75	266413.344	577678.375	3.396
76	266415.187	577681.227	4.500
77	266418.845	577678.606	5.797
78	266422.344	577683.228	12.797
79	266429.490	577693.844	2.205
80	266430.543	577695.781	2.109
81	266430.478	577697.889	2.511
82	266429.082	577699.976	11.335
83	266419.813	577706.500	12.232
84	266409.359	577712.851	49.391

A(1)=1173.38mp P=151.696m

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

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

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

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

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura zona functionala (L – zona locuintrelor) cu o singura subzona **LI1** – Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

Art.1. – utilizari admise

Art.2. – utilizari admise cu conditionari

Art.3. – utilizari interzise

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

Art.4. – caracteristici ale parcelelor

Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament

Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Art.8. – circulatii si accese

Art.9. – stationarea autovehiculelor

Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Art.11. – aspectul exterior al cladirilor

Art.12. – conditii de echipare edilitara

Art.13. – spatii libere si spatii plantate

Art.14. – imprejmui

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

Art.16.– coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

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

In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:

- **cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent Giurgiu, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detalieri.**
- Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
- Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ

L11 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

Subzona locuintelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum si insertiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe baza de documentatie de urbanism aprobata conform legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- parcaje la sol sau multietajate;
- spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- locuri de joaca pentru copii;
- spatii pentru sport si recreere
- mobilier urban;
- spatii libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **constructii cu destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, in conditiile cuprinse la capitolele respective si in prezentul capitol; constructiile respective pot avea spatii de locuit la nivelurile superioare;**

- **locuinte colective cu sau fara parter sau parter si mezanin comercial; functiunile permise la parter nu pot fi producatoare de zgomot sau alte noxe care sa deranjeze locuirea de la etajele superioare**

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

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

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

- lucrări ample de remodelare a fatadelor, acceselor sau spatiilor publice pot fi aprobate numai în conditiile promovării unor proiecte vizand transformarea functională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel putin o scară comună;

- insertia cladirilor noi se va putea face numai daca nu sunt afectate spatiile verzi si parcajele amenajate, aferente blocurilor existente iar noile constructii respecta reglementarile zonei;

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

-

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

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

- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze și statii de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora.
- anexe gospodarești
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

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

- **suprafata minima a parcelei este de 500 mp cu deschiderea la strada de minim 20,00 m**
- **clădirile colective de locuit cu parter (parter si mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulatia publică prin intermediul unor circulatii private deschise circulatiei publice;**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- **se pot dispune la aliniamentul existent cladirile cu vitrine, care participa la spectacolul strazii si sunt luminate noaptea, sau cladirile care se cupleaza la un calcan existent, in cazul in care aliniamentul existent nu este mai mic decat cel reglementat pentru strada respectiva, inaltimea totala a cladirii nu depaseste distanta dintre aliniamente iar latimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru strazi de categoria a III-a si inferioare sau minim 2,50 pentru strazi de categorie superioara; cladirea se va dispune retrasa fata de noul aliniament cu 4.25m, suprafata aferenta acestei retrageri urmand a fi deschisa spatiului public (ca o alveola a trotuarului) prin terase, amenajari peisagere etc**
- in celelalte cazuri cladirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanta de minim 3.0 metri pentru strazi de categoria a III-a sau inferioara si minim 5,00 m in cazul strazilor de categorie superioara, dar nu cu mai putin jumătate din diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente (exemplu: strada cu distanta între aliniamente 10,00 m, cladire cu P+5= 18,00 m, 18,00-10,00 = 8,00 m diferenta între gabaritul strazii si inaltimea cladirii, retragere minima obligatorie: $\frac{1}{2} \times 8,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$)
- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12.00 metri pe strazi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe strazi de categoria a III-a.
- în cazul situării la intersectia unor străzi avand situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia să nu rămână calcane vizibile.
- banda de construibilitate are o adancime de max. 20,0 m de la alinierea cladirilor

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

- clădirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- **clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 20.0 metri fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; cf plansei de reglementari, retragerea laterala dreapta este de min. 3.50m , iar pe limita de proprietate laterala stanga, constructia este alipita la calcan**
- în cazul în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei și avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 3.00

metri; în cazul în care aceasta limita separa zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.00 metri;

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

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 18.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va întoarce fatada în conditiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m; din cauza conturului neregulat al terenului, retragerile fata de limita posterioara vor fi: 3.00, 5.00, 9.90 respectiv 6.50m (fata de constructia post trafo nefunctional)

- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta și zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

Reglementarile privind constructibilul definiti anterior la nivelul parterului sunt completate cu urmatoarele specificatii particulare:

- posibilitatea avansarii constructibilului cu 1.50m fata de linia de retragere la aliniament cu console, balcoane, terase, logii pentru etajele 1 si 2 si cu

- retragerea suplimentara cu 3.50m fata de linia constructibilului de parter pentru etajul 3

- local acolo unde calcanul nu se continua peste parter, se va reduce perimetrul construit incluzand o retragere de min. 2m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA – nu este cazul

- între fatadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activitati care necesita lumina naturala

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulatie publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; **acces minim 3.50 retras cu 10m fata de carosabilul str. Vasile Alecsandri**

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulatiilor publice; pentru constructiile noi este obligatorie asigurarea parcajelor aferente în propria parcela. Din cauza situatiei existente (constructie existenta raporata la un teren definit de un numar cadastral) locurile de parcare nu pot fi asigurate in cadrul terenului aflat in proprietate

- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 9 din titlul 1 – prescriptii generale se va asigura, prin concesionare sau inchiriere, intr-o zona adiacenta (zonele de paracre publica din fata terenului) necesarul numarului de parcare astfel:

pentru zona comerciala de la parter:

- **un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata; pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata. (estimat 8 locuri)**
- **la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor (estimat 2 locuri)**

pentru apartamente

- **cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective; cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective (estimat 18 locuri)**
- **la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori (estimat 2)**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltime maxima admisibila la cornişe 16,00 metri (P+4); se admite suplimentarea cu unul sau doua niveluri dupa cum urmeaza:
 - se admite un etaj suplimentar cu conditia 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 avand regim diferit de înăltime, dacă diferenta 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 descrestere în trepte, primul tronson prelungind înăltimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanta dintre aliniamente;

Inaltimea la cornisa (catre str. Vasile Alecsadri) max10m, inaltime maxima 14,00m; in zona calcanului se va prelua inaltimea existenta acestuia

Se reglementeaza regimul de inaltime maxim la $(S_{th}+)$ P+2+3 retras

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala;
- Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie (pentru cladiri cu cel mult P+4) pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor

Este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran; deseurile vor fi colectate pe platforma menajera dispusa posterior

ARTICOLUL 13.- SPATII LIBERE ȘI SPATII PLANTATE

- spatiile verzi si cele amenajate pentru jocul copiilor vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor spatiu verde si 1,3 mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii
- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, 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 si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- In cazul cladirilor izolate sau cuplate, retrase de la strada este posibila imprejmuirea terenului cu respectarea aliniamentului reglementat; gardurile spre strada vor avea înaltimea de maxim 2.20 m. și

minim 1.80m din care un soclu opac de 0.60 m. și o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; spre strada, **imprejmuire va fi constituita dintr-o poarta/bariera dispusa in zona accesului carosabil (h max=2,20); terenul nu va fi imprejmuit las aliniament.**

- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima 2,50 m si se recomanda a se realiza din materiale opace; **catre functiuni similare (locuire colectiva) imprejmuirea va fi transparenta**

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

~~-POT maxim = 30 %;~~ **POT maxim = 55 %;**(indicator rezultat ddin situatia existenta cu suplimentare aferenta termoizolarii)

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

~~-CUT maxim pentru inaltime P+3-4= 1,5 mp ADC /mp teren~~ **CUT maxim (p-entru P+2+3 retras)=1,80 (indicator armonizat cu cel zonal si rezultat si din necesitati gabaritice, si rezultat din majorarea cu 20% a celui reglementat prin RLU aferent PUG Giurgiu)**

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu