

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire spații depozitare”
beneficiar AZOCHIM S.R.L.**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat cu nr.3.793/26.01.2022;
- raportul de specialitate al Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat cu nr.3.795/26.01.2022;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.58.505/09.11.2020 al Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului întocmit pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Construire spații depozitare”;
- avizul Arhitectului șef al municipiului Giurgiu nr.3.789/26.01.2022 privind aprobarea documentației de urbanism;
- avizul de oportunitate nr.63.737/18.12.2019 privind elaborarea documentației de urbanism;
- certificatul de urbanism nr.244/ 25.05.2018;
- cererea nr.58.022/15.12.2021 a AZOCHIM S.R.L. prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecției mediului, agricultură și turism;
- prevederile Legii nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, prevederile Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/ 2000, prevederile Hotărârii Consiliului Local Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr.89/2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, prevederile Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Hotărârii Consiliului Local Giurgiu nr.196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Legii nr.52/2003, republicată, privind transparența decizională în administrația publică și prevederile art.129, alin.(6), lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(3), lit.„e” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Construire spații depozitare” generat de imobilul – teren în suprafață de 22.096,00 mp., identificat cu nr. cad. 641, CF 30429, în Municipiul Giurgiu, șoseaua Portului, nr.2, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.U280/ 2017 de S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., întocmită de urb. Răzvan M. Iliescu, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire spații depozitare”, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Construire spații depozitare” este de 4 ani de la data adoptării prezentei hotărâri;

- valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acesteia.

Art.4. Documentația aferentă Planului Urbanistic Zonal „Construire spații depozitare” are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Construire spații depozitare”, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și condițiile impuse de avizatori.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului - Șef, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului AZOCHIM S.R.L., elaboratorului documentației S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L., pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Funieru Cătălin

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **31 martie 2022**
Nr. **100**

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului

nr. 58505/ 09.11.2020

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Construire Spații Depozitare”**, situat în șos. Portului, nr. 2, identificat prin nr. cadastral 641 și carte funciară nr. 30429, aflat în proprietatea SC SCOP SA, deținut cu contract de suprafață de SC AZOCHIM SRL; pentru care s-a emis certificatul de urbanism nr. 244/ 25.05.2018, și avizul de oportunitate nr. 63737/ 18.12.2019;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism PUZ nr. U280/ 2017 de SC R&T BIROU DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de urb. Răzvan M. Iliescu, urbanist atestat de Registrul Urbaniștilor din România pentru categoriile D, E;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 63737/ 23.12.2019 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 23.12.2019-06.01.2020 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 244/ 25.05.2018;
- aviz de oportunitate nr. 63737/ 18.12.2019;

- studiu de oportunitate elaborat de SC R&T BIROU DE ARHITECTURĂ SRL, întocmită de urb. Răzvan M. ILIESCU, urbanist atestat de Registrul Urbaniştilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde: piese scrise (memoriu) și piese desenate (2. Propuneri și reglementări; 5. Lotizare exemplificativă).

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit prezentul raport Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 34472/ 03.07.2020 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 06.07.2020-20.07.2020 în fiecare zi de luni, miercuri, vineri între orele 8:00-11:00 și marți, joi între orele 13:00-16:00, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartiment Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- piese scrise (memoriu; regulament local de urbanism);

- piese desenate (0. Încadrare în teritoriu; 1. Analiza situației existente, 2. Propuneri și reglementări,

3. Reglementări rețele tehnico-edilitare, 4. Regim Juridic, 5. Propunere exemplificativă, 6. Ilustrare fotografică zonă).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii imobilelor învecinate cu parcela ce a generat PUZ, conform adresei nr. 34470/ 03.07.2020; privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel: nr. 34475/ 03.07.2020 (SC Consig SA), nr. 34476/ 03.07.2020 (SC YJM Transport SRL).

Rezultate:

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce au generat PUZ, au fost primite observații și/ sau propuneri din partea acestora:

- adresa nr. 486/ 16.07.2020 a SC CONSIG SA, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 37119/ 17.07.2020; prin care semnaleză unele necorelări între documentația de urbanism și situația existentă, precum și unele sugestii cu privire la reglementările de urbanism propuse.

Întrucât unul dintre proprietarii parcelelor vecine cu parcela ce au generat PUZ, nu a primit notificarea (SC YJM Transport SRL), iar alți proprietari nu au fost menționați (nr. cad. 38516 și 38517), cu adresa nr. 37096/ 16.07.2020 au fost solicitate clarificări inițiatorului cât și elaboratorului documentației. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 52859/ 08.10.2020 a transmis adresa SC YJM Transport SRL, menționând că imobilele identificate cu nr. cad. 38516 și 38517 nu vor fi afectate.

În urma adresei primite din partea proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce a generat PUZ, cu adresa nr. 37681/ 21.07.2020 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației și au fost solicitate clarificări cu privire la aspectele ridicate de aceștia. Inițiatorul documentației, cu adresa nr. 52862/ 08.10.2020 a transmis răspunsul argumentat (împreună cu Regulamentul Local de Urbanism și planșa 2. Propuneri și reglementări modificate) cu privire la clarificările solicitate.

Au fost informați în scris proprietarii parcelelor vecine cu parcelele ce au generat PUZ care au transmis observații și/ sau propuneri, cu privire la clarificările primite din partea inițiatorului documentației, având atașat răspunsul argumentat al acestuia; astfel:

- adresa nr. 53116/ 09.10.2020 (SA Consig SA).

Au fost notificați proprietarii imobilelor învecinate cu parcela ce a generat PUZ, conform adresei nr. 52859/ 08.10.2020 și a identificării Compartimentului Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului; privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel: nr. 53115/ 09.10.2020 (SC YJM Transport SRL); nr. 53388/ 12.10.2020 (nr. cad. 38516); nr. 53389/ 12.10.2020 (nr. cad. 38517).

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce au generat PUZ, au fost primite observații și/ sau propuneri din partea acestora:

- adresa proprietarului imobilului identificat cu nr. cad. 38517, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 54711/ 19.10.2020, prin care transmite obiecții și sugestii cu privire la reglementările de urbanism propuse;

- adresa proprietarului imobilului identificat cu nr. cad. 38517, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 57146/ 02.11.2020, prin care transmite renunțarea la obiecțiile și sugestiile cu privire la reglementările de urbanism propuse, în urma discuțiilor purtate cu reprezentanții SC Azochim SRL;

- adresa proprietarului imobilului identificat cu nr. cad. 38516, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 57832/ 05.11.2020, prin care transmite că nu are obiecții și sugestii cu privire la reglementările de urbanism propuse.

În urma adresei primite din partea proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce a generat PUZ, cu adresele nr. 56444/ 29.10.2020 și 57419/ 03.11.2020 observațiile și/ sau propunerile au fost comunicate inițiatorului cât și elaboratorului documentației.

În perioada indicată nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor; document ce va fi pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic zonal va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Compartimentul Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;

- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;

Primăria Municipiului Giurgiu este Operator de Date cu Caracter Personal în conformitate cu prevederile art. 6, lit. (c) și (e) ale Regulamentului UE 679/ 2016.

- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

întocmit,
Bogdan BONTAȘ



MEMORIU PREZENTARE

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr. 2, nr. cad 641.

CONTINUT:

A - PIESE SCRISE

MEMORIU PREZENTARE



MEMORIU PREZENTARE

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr. 2, nr. cad. 641

DATE GENERALE

Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii:	Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”
Amplasament:	jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, sos. Portului, nr. 2, nr. cad. 641
Beneficiar:	SC AZOCHIM SRL
Proiectant general:	SC R&T BIROU DE ARHITECTURA SRL
Data elaborarii:	iulie 2020

1. Prezentarea investiției/ operațiunii propuse

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de activitati agro-industriale.

Investitorul SC AZOCHIM SRL doreste sa isi extinda activitatea desfasurata in prezent in limitele proprietatii sale. Se doreste construirea unor hale de depozitare.

Amplasamentul propus, ce a generat prezentul studiu se afla intr-o zona cu caracter puternic industrial. In proximitate exista autobaza si statia de betoane proprietate a Consig SA, santierul naval Giurgiu, Zona Libera,

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesar din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unei intreprinderi comerciale, cat si al comunitatii prin aparitia de noi investitii si locuri de munca – direct implicate si conexe.

Documentatia curenta propune armonizarea reglementarilor urbanistice cu caracterul industrial al zonei. Solutia propusa conduce la zone functionale bine delimitate separate spatial. Se evita suprapunerea unor zone rezidentiale cu functiuni industriale existente. Mai mult prezentul PUZ pune accent pe necesitatea existentei unei zone de industrii si servicii, **motor al economiei locale.**

Implementarea proiectului **Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”** presupune urmatoarele repere de investitie:

Obiect 1 – Hala depozitare 1

- dimensiuni: 18,00 x 180,00 m
- inaltime la streasina =6,90 m
- inaltime maxima =8,90 m
- suprafata construita: 3240,0mp

Obiectul 2 – Hala depozitare 2

- dimensiuni: 53,70 x 85,072 m
- inaltime la streasina =6,90 m
- inaltime maxima =8,90 m
- suprafata construita: 4568,4 mp

Obiectul 3 – Hala depozitare 3

- dimensiuni: 31,40 x 54,00 m
- inaltime la streasina =6,90 m
- inaltime maxima =8,90 m
- suprafata construita: 1695,6 mp

Obiectul 4 – Spatii administrative

- dimensiuni: 7,00 x 8,00 m
- inaltime la streasina =4,00 m
- inaltime maxima =6,60 m
- suprafata construita: 56,0 mp

Pentru halele de depozitare se propune o infrastructura compusa din: fundatii izolate din beton armat sub stalpii metalici si grinzi de fundare perimetrare;

Suprastructura va fi reprezentata de o structura metalica – cadre metalice (stalpi si grinzi metalice), pane acoperis si rigle pereti din profile laminate.

Acoperis – in doua ape cu panouri tip sandwich, cu izolatia termica in functie de necesitatile tehnologice, montate pe pane metalice; Peretii sunt din panouri de tabla montate pe rigle metalice.

Pentru spatiile administrative se propune o infrastructura cu fundatii continue din BA. Suprastructura va fi realizata printr-un sistem de cadre din BA.

Zona studiata nominalizata ca amplasament pentru subzona de productie si depozitare propuse, se afla in sudul Municipiului Giurgiu. Terenul ce a generat prezenta documentatie se afla in intravilanul Municipiului Giurgiu.

Terenul se afla este proprietatea privata a S.C. SCOP S.A. ce are intocmit un contract de suprafata cu investitorul S.C. Azochim S.R.L.

Conform PUG Municipiu Giurgiu, terenul este amplasat in in UTR LI1, LI4 si IS7.

Terenul si zona au fost folosite pana in prezent ca si spatii industriale si de depozitare.

In zona exista spatii de depozitare, baza auto a Consig SA si statie de betoane a Consig SA, diverse ateliere de productie.

Terenul este amplasat in **jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr. 2, nr. cad. 641.**

In prezent categoria de folosinta a terenului este curti-constructii, situandu-se in intravilanul municipiului Giurgiu.

Terenul este partial construit in prezent, in limitele sale existand doua constructii – halele C1 Ac=560mp si C2 Ac=928mp. De asemenea pe teren exista o constructie cu functiunea anexa avand Ac=251mp propusa spre demolare.

2. Indicatori propuși

Documentatia curenta propune o reglementare unitara a zonei studiate in raport cu zonarea functionala si regulamentul local aferente PUG Municipiu Giurgiu. Elebaratorii studiului vor prelua indicatorii integral indicatorii aferenti UTR I1 - Subzona productie si depozitare.

POT=50%

CUT=1.5

CUT volumetric =8,0mc/mp

3. Modul de integrarea a propunerii urbanistice în zonă

Zona studiata are in prezent un caracter puternic industrial.

Zona s-a dezvoltat in relatie cu santierul naval si cu combinatul chimic Giurgiu (Verachim). Desi in prezent combinatul chimic nu mai este functional, platforma functionala a acestuia fiind dezafectata pentru zona au existat mai multe tentative de reconversie si ecologizare a zonei, continuandu-se utilizarea industrială a zonei.

Din punct de vedere al activitatilor intreprinse in zona studiata, acestea graviteaza strict in sectorul industrial si al activitatilor conexe acestuia.

Concret in zona exista spatii de depozitare (chiar pe amplasamentul studiat), baza auto si ateliere mecanice anexe ale acesteia (Consig SA), statie de betoane (Consig SA), camin nefamilisti aferent activitatilor industriale din zona, santierul naval Giurgiu, Zona Libera.

Propunerea de dezvoltare a zonei promovata de Planul de Urbanism General al Municipiului Giurgiu prevede majoritar in suprafata fostului combinat chimic reconversia ecologica si implementare de activitati de tip industrial.

Adiacent strazii Portului PUG Municipiu Giurgiu prevede dezvoltarea unei zone de locuinte si servicii.

Zona se afla in conflict functional acut cu situatia real existenta in teren.

Zona de locuire si servicii propusa prin PUG se afla in conflict cu prevederile aceleasi documentatii, respectiv PUG-ul prevede inserarea unei fasii de locuinte in mijlocul unor zone extinse industriale, fara a lua nicio masura de protectie si separatie intre functiuni.

Activitatile economice existente in Zona Libera si in proximitatea amplasamentului sunt printre putinele motoare functionale ale activitatii economice a municipiului Giurgiu.

Elaboratorii studiului gasesc oportuna pentru municipalitate si locuitorii acesteia, continuarea activitatii industriale si a functiunilor conexe in zona, in mod compact, unitar, fara a crea conflicte intre locuire si industrie, prin dispunerea zonei industriale in grupari de UTR-uri compacte, protejand corespunzator zonele de locuire.

4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Proiectul se justifica atat din punct de vedere economic – pune in valoare o activitate cu potential – depozitarea marfurilor diverse, in apropierea unei piete de desfacere importante, cat si social, prin locurile de munca create atat direct, cat si indirect – producatori si distribuitori de material si tratamente folosite in productie, distribuitori, etc. Astfel se dezvolta o activitate alternativa ce poate genera venituri si locuri de munca.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile legate de implementarea investitiei vor fi suportate in integralitate de investitor.

6. Viziunea dezvoltarii

Crearea unei zone de activitati mixte se servicii si depozitare, complementara functiunilor existente in zona – Zona libera si portul.

7. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z

- Ridicari topografice vizate de ONCPI Giurgiu
- Documentatii necesare pentru obtinerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism

8. Incadrarea in localitate

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla in partea de Sud a Municipiului Giurgiu pe teritoriul administrativ al localitatii in intravilan.

Accesul la terenul studiat se face prin latura de Est a terenului, din strada Portului.

Amplasamentul se afla in proximitatea portului si a Zonei Libere Giurgiu.

Amplasamentul este inconjurat de proprietati cu folosinta industriala – baza antrepriza constructii, statie betoane, hale, incinta fostului Combinat Chimic Giurgiu (Verachim).

9. Circulatia

Circulatia auto in zona studiata se face pe strada Portului aflata in Estul terenului.

In partea de Est a proprietatii ce a generat prezentul studiu se regaseste o cale ferata, fata de care zona de protectie considerata 5,0m nu influenteaza edificabilul propus.

In partea de Vest a lotului se regaseste o cale fereata in documentatia faza PUG, cale ferata in prezent dezafectata (in teren nu exista fizic niciun element din aceasta). Edificabilul propus nu este afectat de retragerea zonei de protectie a caii ferate de 5,0m.

Elaboratorii studiului propun o rezolvarea a parcajelor aferente obiectivului adaptata la specificul investitiei.

Pentru functiuni industriale se propun urmatoarele:

- pentru Acd pana in 100mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse intre 100 mp - 1000 mp - 1 loc / 75 mp
- pentru Acd peste 1000mp - 1 loc / 100 mp

Pentru functiunea de depozitare se propun urmatoarele:

- pentru Acd pana in 100 mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse intre 100 mp - 3000mp - 1 loc / 100 mp
- pentru Acd peste 3000 mp - 1 loc / 300 mp

Funciunea de depozitare, spre deosebire de cea industriala, presupune o utilizare a spatiului construit preponderent pentru stocarea temporara a diverselor bunuri, avand zone foarte reduse destinate personalului. Zonele administrative reduse sunt motivate de numarul redus de angajati necesari operarii unui depozit.

Elaboratorii prezentului studiu preiau prevederile PUG Giurgiu in ceea ce priveste circulatiile adaptandu-le la situatia reala a zonei. PUG Giurgiu propune extinderea drumului de acces la halele invecinate si locuintele de serviciu aferente. Prelungirea este menita sa colecteze soseaua Portului de eventuala extindere a locuintelor colective pe amplasamentul fostului Combinat Chimic Giurgiu (Verachim).

Scenariul abordat de PUG de extindere masiva a zonelor de locuinte colective in zona portului a fostului Combinat Chimic si a zonelor industriale conexe acestora este nerealist atat prin prisma scaderii populatiei municipiului Giurgiu, cat si prin reducerea puterii de cumparare a populatiei.

Dezvoltarea imobiliara la nivelul municipiului Giurgiu se desfasoara in ritm scazut, proiectele derulate fiind in general de dimensiuni mici si foarte mici. Piata imobiliara a municipiului Giurgiu nu poate absorbi un numar de apartamente similar cu cel propus pentru zona prin PUG Giurgiu intr-o durata de timp rezonabila.

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

Dezvoltarea de locuinte in zona studiata ar interfera in mod negativ cu functiunile industriale existente (santierul naval, baza Consig, etc.).

Din aceste considerente dezvoltarea unei trame stradale specifice locuirii intr-o zona care a avut si are un pronuntat caracter industrial este inoportuna.

10. Ocuparea terenurilor / Cadru construit

Zona analizata prin prezenta documentatie urbanistica are o suprafata de 10,19ha. Cuprinde urmatoarele functiuni:

DISFUNCTIONALITATI

CIRCULATIE

- circulatiile existente in cadrul Municipiului Giurgiu se afla in stare relativ buna si au un profil corespunzator traficului ce se va dezvolta in zona.

- Strada Portului este asfaltata, insa in prezent necesita reparatii locale.

FOND CONSTRUIT SI OCUPAREA TERENURILOR

Zona are preponderent industrial. In zona a functionat Combinatul Chimic Giurgiu (Verachim), baze ale unor societati de constructii, inclusiv statii de betoane, Santierul Naval Giurgiu. De asemenea in prezent functioneaza in proximitate Zona Libera Giurgiu si Portul Giurgiu – zone carora le corespund un numar mare de spatii industriale si depozitari.

In zona exista si locuinte de serviciu construite inainte de anii '90 ca si dotare complementara a spatiilor industriale existente. Pe strada Portului au fost construite locuinte, functiune ce intra in conflict cu caracterul industrial al zonei.

In zona exista o serie intrega de activitati industriale functionale, cu potential important de dezvoltare si extindere in viitor: Zona Libera, zona de activitati aferenta portului si santierului naval, inclusiv reconversia incintei fostului combinat chimic.

MEDIU

- zona a fost afectata de activitatea Combinatului Chimic Giurgiu (Verachim), inchis in prezent. Odata cu oprirea surselor principale de poluare din zona s-a constatat o imbunatatire a indicatorilor de mediu.

PROTEJAREA ZONELOR

- nu exista areale protejate in proximitate

11. Echiparea edilitara

Situatia existenta

In prezent terenul ce a generat prezentul PUZ se afla in UTR LI1, LI4 si IS7 – zone locuire colective medii si inalte si subzona mixta destinata dezvoltarii ulterioare. Adiacent lotului exista o linie de cale ferata.

11.1. Cursuri de apa

Amplasamentul se afla in imediata apropiere a Canalului Veriga si a cursului Dunarii.

11.2. Alimentare cu apa

Zona si amplasamentul beneficiaza de existenta retelei de alimentare cu apa.

11.3. Canalizare

Zona si amplasamentul beneficiaza de existenta retelei de canalizare.

11.4. Instalatii electrice

Atat in zona cat si in oras exista retele dezvoltate de electricitate.

La limita estica a lotului exista o linie electrica aeriana de medie tensiune.

11.5. Instalatii de gaze naturale

Zona si amplasamentul beneficiaza de existenta retelei de gaze naturale.

11.6. Instalatii telefonice

Retelele telefonice sunt realizate utilizand cablaj aerian.

12. Probleme de mediu

Nu se semnaleaza probleme speciale legate de factorii de mediu.

13. Populatie / Optiuni ale populatiei

Populatia stabila a Municipiului Giurgiu, conform datelor statistice la nivelul anului 2011, este de 61353, în scadere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69345 de locuitori.

14. Regim juridic si obiective de utilitate publica

În prezentul **Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”** zona conventionala de studiu considerata are 16,73 ha, proprietatea terenului fiind distribuita între domeniul public si cel privat dupa cum urmeaza:

- proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (Spfj) = **11,42 ha** reprezentand 68,26% din suprafata totala studiata.
- proprietate a domeniului public Sdp (aprox.) = **5,31 ha** reprezentand 31,74% din suprafata total studiata, aferenta sistemului de circulatii.

Terenul ce a generat prezentul studiu se afla în intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu, având nr. cad. **641** si suprafata de **22096 mp**. Terenul ce a generat prezentul PUZ se afla este proprietatea privata a S.C. SCOP S.A. ce are întocmit un contract de superficie cu investitorul S.C. Azochim S.R.L.

15. Economie

Economia județului Giurgiu se distinge ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul.

Reprezentative sunt : industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile.

În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă “Zona Liberă “ Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha.

16. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

16.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul în studiu îndeplinește condițiile impuse de tema de proiectare.

16.2. Prevederile P.U.G.

P.U.G.-ul Municipiul Giurgiu prevede în zona studiata în prezent 10 categorii principale de UTR:

FUNCTIUNI EXISTENTE IN ZONA DE STUDIU	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.67	15.96
Zona locuinte colective medii P+2-4	LI1	0.24	1.43
zona constructii industriale si depozitari existente	I1/I4	8.97	53.62
subzona productie si depozitare (teren care a generat PUZ)	LI1/LI4/IS7	2.21	13.21



Zona studiata		16.73	100.00
---------------	--	-------	--------

FUNCTIUNI REGLEMENTATE PRIN PUG	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere existente	CC1	1.30	7.77
zona transporturi feroviare	CC2	1.04	6.21
zona culoar apa	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.22	13.26
Zona locuinte colective medii P+2-4	LI1	1.96	11.71
zona mixta locuire colectiva/comert/servicii		3.99	23.85
Zona constructii industriale si depozitare existente	I1	0.76	4.54
Zona mixta locuire/dotari sociale/spatiu verde amenajat		1.54	9.20
Zona spatii verzi protectie/agrement/sport		0.58	3.46
zona mixta industrie/depozitare/comert/servicii		2.18	13.07
Zona studiata		16.73	100.00

17. Protectia mediului

Surse de poluanti si instalatii de retinere, evacuare si dispersie a poluantilor in mediu:

1. Protectia calitatii apelor:

Activitatile aferente depozitelor si a spatiilor administrative anexe acesteia - nu presupun probleme majore de mediu in ceea ce priveste calitatea apelor uzate.

Evacuarea apelor uzate:

Apele menajere uzate provenite din spatiul vestiarului se vor scurge printr-o conducta de PVC-KG cu Ø110 cu rigiditatea nominala SN 4 KP in canalizarea menajera din incinta prin intermediul careia vor ajunge in canalizarea municipala.

Parametrii apelor evacuate sunt suspensii 300mg/l; CB05 300mg/l; detergenti biodegradabili 30mg/l; PH 6,5 – 9.

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua municipala, prin intermediul bransamentului existent.

Orice echipare/dezvoltare edilitara se va realiza astfel incat sa nu fie un obstacol in scurgerea apelor, si sa nu fie o sursa de poluare a apelor subterane sau de suprafata.

2. Protectia aerului:

Spatiile de depozitare nu vor fi incalzite.

Incalzirea spatiilor destinate personalului se va realize exclusiv electric nefiind necesara centrala termica cu ardere.

Nu vor exista degajari de gaze arse si nici reziduri de ardere.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

La executia instalatiilor se vor lua masuri de reducere a zgomotului astfel :

- fixarea conductelor se va face cu bratari cu garnituri elastice intre acestea si conducte.
- trecerea conductelor prin pereti si plansee se va face cu mansoane, iar spatiul dintre manson si conducta va fi umplut cu materiale izolatoare.

Zgomotul produs de instalatiile tehnologice se afla in limitele admisibile legale, utilajele fiind agrementate tehnic.

4. Protectia impotriva radiatiilor: Nu este cazul.

5. Protectia solului si a subsolului: Nu este cazul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice: Nu este cazul.

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

7. *Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:* Nu este cazul.

8. *Gospodaria deseurilor generale pe amplasament:* Deseurile menajere vor fi evacuate de o unitate de salubritate in baza unui contract incheiat de beneficiar. Se vor produce deseuri menajere, deseuri ce nu pun probleme deosebite de gestiune. Deseurile vor fi colectate in eco-pubele si depozitate pe o platforma exterioara betonata, prevazuta cu scurgere si punct de alimentare cu apa.

9. *Gospodaria substantelor si preparatelor chimice periculoase:*

Depozitul va depozita produse diverse - laminate, table, marfuri diverse, in conformitate cu normele in vigoare.

18. Regim juridic si obiective de utilitate publica

Investitia propusa se va realiza integral in limitele terenului propriu detinut in proprietate privata. Documentatia curenta nu presupune schimbari de regim juridic in zona studiata, neafectand sub nicio natura proprietatea care a generat studiul sau cele alaturate cuprinse in studiu.

19. Zonificarea functionala.Reglementari. Bilant teritorial. Indicatori urbanistici

In zona exista in prezent urmatoarea zonificarea functionala:

UTR CC1 – zona transporturi rutiere si servicii anexe

UTR CC2 – zona transporturi feroviare

UTR CC3 – zona culoar apa

UTR CC3' – zona transporturi navale si servicii conexe

UTR LI1 – subzona locuintelor colective cu inaltime medie –cu P+2-P+4 niveluri

UTR I1 – zona constructii industriale si depozitare existente

Funcțiuni reglementate prin PUG	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere si servicii anexe	CC1	1.30	7.77
zona transporturi feroviare	CC2	1.04	6.21
zona culoar apa	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.22	13.26
Zona locuinte colective medii P+2-4	LI1	1.96	11.71
zona mixta locuire colectiva/comert/servicii		3.99	23.85
Zona constructii industriale si depozitare existente	I1	0.76	4.54
Zona mixta locuire/dotari sociale/spatiu verde amenajat		1.54	9.20
Zona spatii verzi protectie/agrement/sport		0.58	3.46
zona mixta industrie/depozitare/comert/servicii		2.18	13.07
Zona studiata		16.73	100.00

FUNCTIONI REGLEMENTATE PRIN PUZ CURENT	Reglementare propusa prin PUZ	Ha	%
zona transporturi rutiere existente	CC1	1.36	8.13
zona transporturi feroviare	CC2	1.04	6.21
zona culoar apa	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.22	13.26
Zona locuinte colective medii P+2-4	LI1	0.45	2.69
zona mixta locuire colectiva/comert/servicii		3.31	19.78



Zona constructii industriale si depozitare existente	I1	0.76	4.54
Zona mixta locuire/dotari sociale/spatiu verde amenajat		1.47	8.78
Zona spatii verzi protectie/agrement/sport		0.57	3.40
zona mixta industrie/depozitare/comert/servicii		2.18	13.07
subzona productie si depozitare	I1'	2.21	13.21
Zona studiata		16.73	100.00

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTII

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE

- cale ferata – in exteriorul lotului – 5m interdictie de constructie fata de ax.
- pentru stabilirea functiunilor si reglementarilor urbanistice pe terenurile libere din zona studiata se vor intocmi documentatii urbanistice PUZ, documentatii care se vor evalua si aviza de Consiliul Judetean Giurgiu
- terenul care a generat studiul este reglementat prin prezentul PUZ

INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – nu e cazul

INDICATORI URBANISTICI

Propus: **P.O.T.** **=50,0%**
 C.U.T. **=1,5**
 C.U.T. (volumetric) **=8,0 mc/mp**

Acesti indici s-au raportat la suprafata aferenta terenului ce a generat prezentul studiu de : 22096mp. In cadrul lotului ce a generat prezentul PUZ avem urmatorul bilant teritorial:

	Suprafata	Procent
Arie construita maxima	11048,00mp	50%
Spatii verzi	4419,20mp	20%
Platforme carosabile,parcari	6628.80mp	30%
TOTAL	22096,00mp	100%

Conform plansei de reglementari si propuneri vom avea urmatoarele retrageri:

- **5,00 m** **N** propietate privata SC CONSIG SA
- **0,00 m** **S** propietate privata
- **3,00 m** **V** propietate privata, drum acces din Strada Portului
- **3,00 m** **E** propietate privata

20. MOD DE AUTORIZARE AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea constructiilor se va face in baza legislatiei in vigoare, a PUG – Municipiu Giurgiu, jud. Giurgiu si a P.U.Z pentru „Construire Spatii Depozitare”

Constructiile ce nu corespund reglementarilor prezentului \ studiu si Regulamentului Local de Urbanism propus, se vor putea amplasa numai in baza documentatiilor de urbanism elaborate si aprobate conform legii.

Intocmit,
Urb. Razvan ILIESCU





Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii de Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar:

• SC AZOCHIM SRL

Proiectant Urbanism:

- S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.



R & T - Birou de Arhitectura
CUI Ro16938291 J40/18377/12.11.2004
www.rtba.ro office@rtba.ro
0767.800.677, 0767.800.678, Tel/Fax 031/411.62.39

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Beneficiar:

-
- SC AZOCHIM SRL

Proiectant Urbanism:

-
- S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.

Sef Proiect:	urb.	Arh. Razvan ILIESCU
Intocmit:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Desenat:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Verificat:	arh.	Arh. Mircea TOMESCU



august 2020

OBIECTIVELE LUCRARI

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a functiunilor potentiale, pune in valoare pozitionarea, potentialul si tradita fiecarei zone in parte. Dinamica terenurilor – tranzactii imobiliare, puneri in posesie, schimarea statutului juridic, presiunea exercitata de investitii face necesara in anumite zone schimbarea regimului functional.

P.U.G. al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu prin Regulamentul Local de Urbanism prevede ca modificarea zonificarii functionale a unor zone din municipiu sa se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** intregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile P.U.G. si este elaborata la faza Plan Urbanistic Zonal, respectand prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Scopul acestui studiu este clarificarea situatiei existente de fapt in zona studiata – limitrofa proprietatii din Strada Portului nr. 2 – zona ce a avut si are un caracter evident industrial, cu o vocatie clara de teren industrial. Terenul este in prezent reglementat prin RLU aferent PUG Municipiul Giurgiu in zonele de reglementare functionala LI1, LI4 si IS7 – zone aferente locuirii si zona mixta locuire si servicii.

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de industrie , depozitare si servicii.

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesara din punctul de vedere al investitorului – pentru a putea realiza o zona de depozitare ce va functiona in legatura cu zona de chei exploatarea in prezent de SC Azochim SRL in vecinatate. Depozitarea propusa va asigura tranzitul de marfuri diverse – ingrasaminte non ADR, produse metalurgice, diverse repere tehnice – masinarii si echipamente. Acestea vor fi preluate din zona de transport fluvial exploatarea de catre beneficiar si transferate ulterior catre transportul rutier.

INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiata se afla, conform pl. U1, in Sudul Municipiului Giurgiu, in partea de Sud a judetului Giurgiu.

Municipiul Giurgiu se situeaza in Sudul Campiei Romane, la confluenta dintre Campia Burnazului si Lunca Dunarii.

Curba altimetrica medie a zonei este cuprinsa intre 18 si 27 m.

Municipiul Giurgiu este deservit de drumurile nationale DN5 (E85) , DN5b si DN5c.

INCADRARE IN ZONA

Amplasamentul ce a generat prezentul studiu se in intravilan Municipiului Giurgiu, in proximitatea fostului Santier Naval Giurgiu.

Accesul la terenul studiat se face prin latura de Est a terenului, din Soseaua Portului.

Amplasamentul se afla in proximitatea Portului, a fostului Santier Naval si a Zonei Libere Giurgiu.

Terenul analizat si reglementat de prezenta documentatie are o forma poligonala neregulata.

Suprafata conventionala (S_{PUZ}) de **16,7266** ha.

- Terenul care a generat documentatia are o suprafata (S_{lot}) de **2,2096ha** suprafata ce reiese din actele de proprietate si apartine **SC AZOCHIM SRL**.

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
Zona constructii industriale si depozitari existente	11,69663	69,93
Zona locuinte colective medii P+4E	0,24166	1,44
Zona transporturi rutiere	1,21649	7,27
Zona transporturi feroviare	0,19379	1,16

Zona transporturi navale	2,21893	13,27
Zona culoar apa	1,1591	6,93
TOTAL	16,7266	100

Prezentul Regulament a fost intocmit tinand cont de terminologia si modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

UTR I1' - SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20,0m (cu excepția accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu funcțiuni diverse legate de activitățile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii,

- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate;
- amplasarea locuințelor cu excepția celor de serviciu;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3.00 metri in cazul tuturor categoriilor de strazi
- construcțiile existente vor pastra amplasarea actuala fata de aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului
- construcțiile existente vor pastra amplasarea actuala fata limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

-cladirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fațadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesita lumină naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activități vezi capitolul 9 – Parcaje din cadrul Prescripțiilor generale.

Pentru funcțiuni industriale se propun următoarele:

- pentru Acd până în 100mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse între 100 mp - 1000 mp - 1 loc / 75 mp
- pentru Acd peste 1000mp - 1 loc / 100 mp

Pentru funcțiunea de depozitare se propun următoarele:

- pentru Acd până în 100 mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse între 100 mp - 3000mp - 1 loc / 100 mp
- pentru Acd peste 3000 mp - 1 loc / 300 mp

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri, cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice
- nu se admit materialele lucioase, culorile saturate, nuanțe fluorescente
- materialele puse în opera vor urmări funcțiunea propusă
- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- dependințele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;

- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelilor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m;
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti;
- in cazul incintelor depozitari de materiale re folosibile si platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada;
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 50 %.**

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

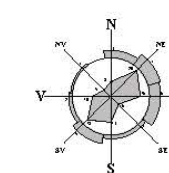
- **CUT maxim = 1,5 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 8,00 mc/mp teren**

Intocmit,
Urb. Razvan Iliescu



Plan Urbanistic Zonal

PUZ „Construire Spatii de Depozitare”
jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2



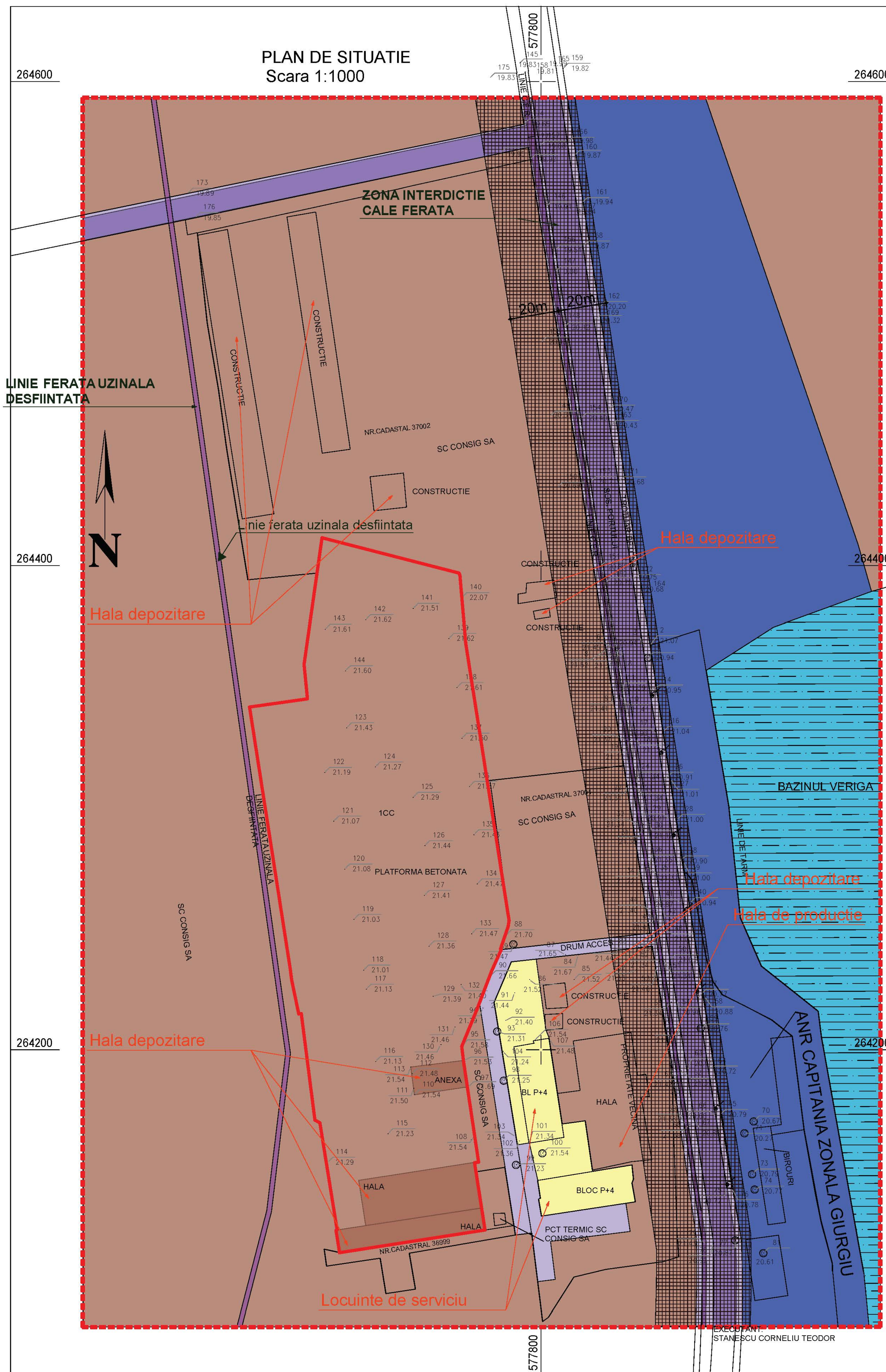
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
SCARA 1/1000

LIMITE

- LIMITAZONEI STUDIATE
- TEREN CARE A GENERAT PUZ

FUNCTIUNI EXISTENTE

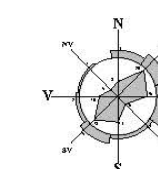
- CC1 - Zona transporturi rutiere
- CC2 - Zona transporturi feroviare
- CC3 - Zona transporturi navale
- Culoar de apa
- Industrie
- LI1 - Locuinte colective medii
- Zona interdictie construire - cale ferata - 20m/siguranta fata de ax C.F.



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J4018377/2004			
SPECIFICATIE	NUME	SEMINATURA	SCARA
SEF PROIECT	urb. ILIESCU Razvan		1:1000
PROIECTAT	arh. RUCAREANU Alex		DATA
VERIFICAT	arh. TOMESCU Mircea		IULIE 2020
S.C. AZOCHIM S.R.L.			Pr. nr. U280/2017
Jud. Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr.2, nr. cad. 641			FAZA: P.U.Z.
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE			Pl. nr. 1

Plan Urbanistic Zonal

PUZ „Construire Spatii de Depozitare”
jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2



PROPUNERI SI REGLEMENTARI SCARA 1/1000

LIMITE

- LIMITAZONEI STUDIATE
- TEREN CE A GENERAT PUZ

FUNCTIUNI

- CC1 - Zona transporturi rutiere
- CC2 - Zona transporturi feroviare
- CC3 - Zona transporturi navale
- Spatii verzi
- Culoar de apa
- I1' - Subzona de productie si depozitare
- Zona locuinte colective medii (P+2-4)
- Zona mixta locuire colectiva/ comert/ servicii
- Zona mixta locuire/ dotari sociale/ spatiu verde amenajat
- Zona spatii verzi protectie/ agrement/ sport
- Zona mixta industrie/ depozitare/ comert/ servicii
- Zona interdictie construire - cale ferata - 20m/siguranta fata de ax C.F.
- Limita zona juridica C.F. 6m intre km 75+451 - km 75+744 fata de axul liniei Principale Port
- Zona protectie cale ferata -100m fata de ax C.F.

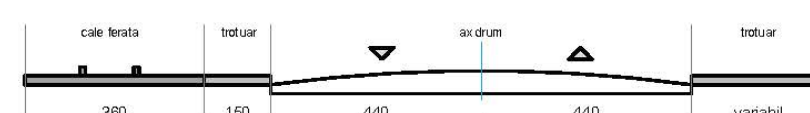
PROPUNERI SI REGLEMENTARI

- Propunere prospectiva de realizare a circulatiilor in conformitate cu prevederile PUG - Giurgiu
- Solutie de circulatie rutiera propusa prin PUG - Giurgiu, la care se va renunta in urma implementarii PUZ curent
- Teren propus pentru trecerea in domeniul public
- Edificabil propus
- Circulatii incinta si parcare supraterana (39 locuri)

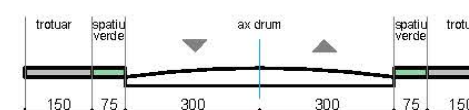
nr. propus locuri parcare - 39 pe platforma exteriora

PROFILI DRUMURI

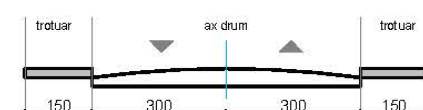
SECTIUNE A - A



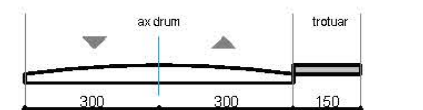
SECTIUNE B - B



SECTIUNE C - C



SECTIUNE D - D



PARAMETRI URBANISTICI PROPUZI

UTR I1' - Subzona de productie si depozitare
POT = 50%, CUT = 1,5, H max = P
CUT volumetric = 8.00mc/mp

Bilant teritorial

Nr. crt.	Teren aferent	Existent (mp)	Propus (mp)
S. zona studiata		167266,0	
1	Subzona de productie si depozitare I1'	0	22096
2	Zona constructii industriale si depozitari existente	7660	7660
3	Zona locuinte colective medii (P+2-4)	19592,4	4468,9
4	Zona transporturi rutiere	13075	13512,3
5	Zona transporturi feroviare si servicii anexe	10341,1	10341,1
6	Zona transporturi navale si servicii conexe	22189,3	22189,3
7	Zona culoar de apa	11591	11591
8	Zona mixta locuire colectiva/comert/servicii	39906,1	33195,8
9	Zona mixta locuire/dotari sociale/spatiu verde amenajat	15380	14735,8
10	Zona spatii verzi protectie/agrement/sport	5744,1	5688,7
11	Zona mixta industrie/ depozitare/comert/servicii	21787,1	21787,1

Terene care a generat PUZ		22096
1	Subzona de productie si depozitare I1'	0 22096,00

NOTA
Prezenta documentatie reglementeaza terenul de 22096mp cu nr. cad. 641 prevazut prin PUZ. Pentru celelalte terenuri, se va prelua reglementarea cf. PUG Municipiul Giurgiu in vigoare sau se va intoarni PUZ.

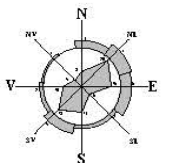
S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
J4018377/2004

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SEARA
SEF PROIECT	urb. ILIESCU Razvan		1:1000
PROIECTAT	arh. RUCAREANU Alex		DATA
VERIFICAT	arh. TOMESCU Mircea		IULIE 2020
S.C. AZOCHIM S.R.L.			Pz. nr. U280/2017
Jud. Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr.2, nr. cad. 641			FAZA: P.U.Z.
PROPUNERI SI REGLEMENTARI			Pz. nr. 2



Plan Urbanistic Zonal

PUZ „Construire Spatii de Depozitare”
jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2



REGIM JURIDIC
SCARA 1/1000

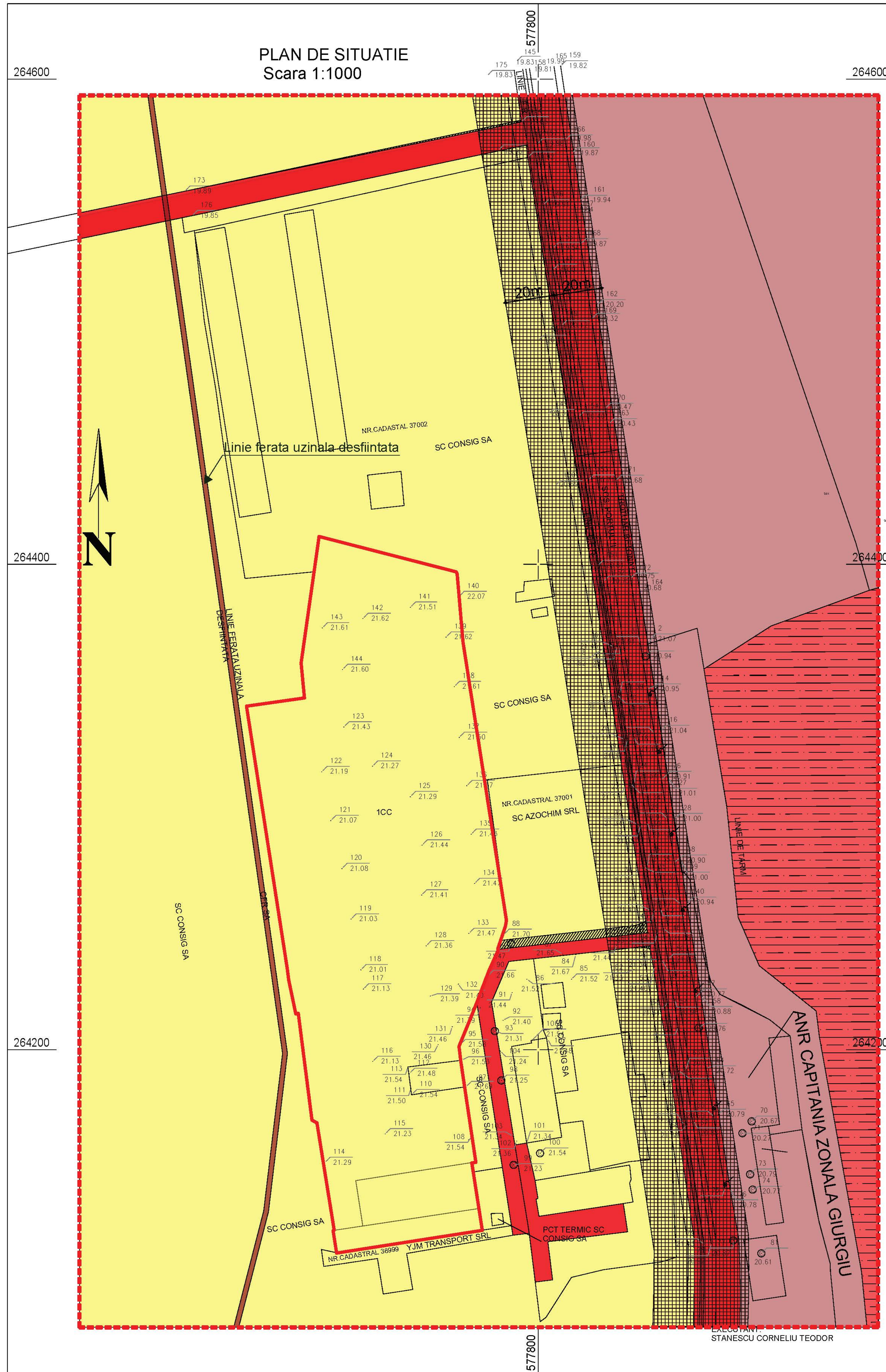
LIMITE

- LIMITAZONEI STUDATE
- TEREN CARE A GENERAT PUZ

SITUATIE EXISTENTA

- PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE
- PROPRIETATE PRIVATA A STATULUI SAU UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE
- CALE FERATA
- ZONA INTERDICTIE CONSTRUIRE - CALE FERATA - 20 M/SIGURANTA FATADE AX C.F.
- TEREN CE URMEAZA A SE CEDA PENTRU MODERNIZAERA PROFILULUI DRUMULUI DE ACCES. INTR-O ETAPA ULTERIOARA, PROPRIETARI PERSOANE FIZICE/ JURIDICE VOR CEDA TERENURILE IN VEDEREA REALIZARII PROFILULUI TRANSVERSAL DE 9/6M AL DRUMULUI DE ACCES.

Se propune trecerea unei suprafete de teren de 217.78mp din proprietatea persoanelor fizice si juridice in domeniul public, in vederea extinderii Drumului de acces amplasat in nordul zonei de studiu al carui profil trebuie actualizat. Astfel, zona de cai de comunicatie rutiera se va mari cu 217.78mp (proprietatea SC AZOCHIM SRL).



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J40118377/2004			
SPICIFICATIE	NUME	SEMNIATURA	SCARA
SEF PROIECT	urb. ILIESCU Razvan		1:1000
PROIECTAT	arh. RUCAREANU Alex		DATA
VERIFICAT	arh. TOMESCU Mircea		IULIE 2020
S.C. AZOCHIM S.R.L.			Pr. nr. U280/2017
Jud. Giurgiu, Municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr.2, nr. cad. 641			FAZA P.U.Z.
REGIM JURIDIC			PL. nr. 4



01.

02.

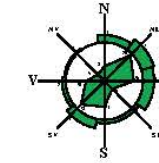
03.



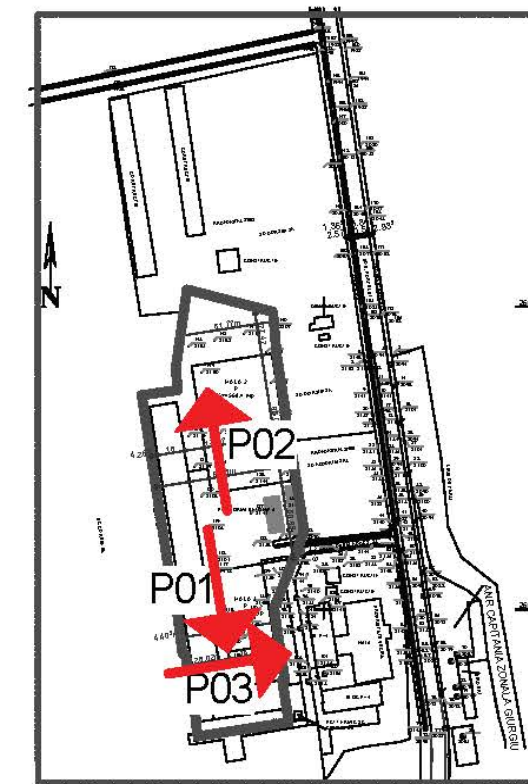
Plan Urbanistic Zonal

PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, strada Portului, nr. 1



ILUSTRARE FOTOGRAFICA ZONA



S.C. R&T BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

J40/18377/2004

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	urb. ILIESCU Razvan		DATA
PROIECTAT	arth. RUCAREANU Alex		IULIE 2020
VERIFICAT	arth. TOMESCU Mircea		
S.C. AZOCHIM S.R.L.			Pr. nr. U280/2017
Jud. Giurgiu, Municipiu Giurgiu, Sos. Portului, nr.2, nr. cad. 641			FAZA: P.U.Z.
ILUSTRARE FOTOGRAFICA ZONA			Pl. nr. 6