

STUDIU OPORTUNITATE P.U.Z.

**Elaborare PUZ pentru hala de productie si
depozitare, locuinta de serviciu si
sistemizare verticala**

Bd-ul Bucuresti, nr. 217A , Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT Arh. Urb. Mihnea Marcu _____

PROIECTAT Arh. Adriana Pirvulescu _____

Arh. Fekete Cristian _____

REDACTAT Arh. Fekete Cristian _____



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
Birou individual de arhitectură
C.I.F.33245821

PROIECT: PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala
ADRESA: Bd-ul Bucuresti, nr. 217A , Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu
BENEFICIAR: SC REOS PRODUCTION SRL
FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE - PUZ

BORDEROU ARHITECTURA

A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic

B. PIESE DESENATE

NR. CRT.	NUME PLANSA	SCARA	NUMAR PLANSA
01	INCADRAREA IN TERITORIU	-	U01
02	PLAN DE SITUATIE	1:500	U02

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

Șoseaua Mihai Bravu, nr.301
t: 0720.711.706 // e: adarcada@yahoo.com



MEMORIU JUSTIFICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

Proiect nr. 21/ 08.2022 –

PUZ- ‘Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala’

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : **PUZ – ‘Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala’**

Beneficiar : **S.C. REOS PRODUCTION SRL**, reprezentata prin
FLOREA LUCIAN
Judetul Giurgiu, municipiul Giurgiu, Bd. Bucuresti nr. 219

Proiectant : **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Pirvulescu Adriana Viorica
Bucuresti, sector 3, Bd-ul Mihai Bravu nr. 301, bl. 18
CIF 33245821

Data elaborarii : **august 2022**

1.2 Obiectul STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investitie 100 % PRIVATA si vizeaza construirea unei LOCUINTE DE SERVICIU si a unei HALE DE PRODUCTIE.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat in intravilanul municipiului Giurgiu, bulevardul Bucuresti, nr.217A, consta in construirea unei cladiri noi cu functiunea de hala de productie cu regim de inaltime parter si a unui imobil cu functiunea de locuinta de serviciu cu refim de inaltime P + 1E dar si crearea unei imprejmuri adecvate si alte lucrari aferente (accese, sistematizarea terenului).

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 1 / 12
---------------------	---	------	----------------



1.3 Surse documentare

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii cu caracter analitic :

- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- PUG MUNICIPIUL GIURGIU
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- Certificat de urbanism nr. 325/01.07.2022
- VIZITE IN TEREN

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Incadrarea in localitate

- Zona studiată este în situată în intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu, bulevardul București nr. 217A.
- Terenul ce a generat PUZ este identificat prin CF nr. 38587, nr. cad. 38587.
- Intrarea pe bulevardul București se face din DJ503.
- Terenul este situat în **UTR LM4 – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor**, precum și în **CC1 – zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.
- Accesul pe lot se face din bd-ul București.

2.2 Analiza situatiei existente

Terenul studiat este liber de construcții.

Folosința actuală a terenului este arabil, iar destinația – curți construcții.

În zona analizată, regăsim următoarele funcțiuni : preponderent spații comerciale și de servicii, zone de producție, cât și locașe de cult – Biserica Sfântul Mare Mucenic Gheorghe.

2.3 Evoluția zonei

Județul Giurgiu, având o suprafață totală de 3.526 km pătrați este parte din Regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, alături de județele Argeș, Cluj, Cluj-Napoca, Dambovită, Ialomița, Prahova și Teleorman.

Terenul este situat în zona de nord a orașului, pe drumul de ieșire spre București. Această zonă este preponderent industrială, cu terenuri arabile și un mic areal de locuire individuală și colectivă. Zona este în continuă dezvoltare și restructurare. Vecinătatea municipiului Giurgiu cu orașul bulgar Ruse reprezintă o

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de producție și depozitare, locuința de serviciu și sistematizare verticală	2022	Pagina: 2 / 12
---------------------	---	------	----------------



oportunitate deosebita pentru localitate de a dezvolta relatii de colaborare in multe domenii de activitate. Alte atuuri ale orasului, folositoare pentru dezvoltarea sa, sunt vadul comercial la Dunare, amplasarea la 64 de km de Bucuresti, la intersectia unor importante retele de comunicatii : rutiere si feroviare pe cordoanele pan-europene IV si IX, precum si navale, Portul Giurgiu fiind situat pe cordonul pan-european VII.

Zona analizata face parte, conform PUG, **UTR LM4 – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor**, precum si in **CC1 – zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier.

Avand in vedere situarea terenului adiacent bd. Bucuresti care prin reglementari urbanistice aferente cailor de comunicatii este propusa cu un profil de 20,00 m, se stabileste aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejmuirile, la o distanta de 10,00 m din axul drumului. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata mai sus, se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare.

2.4 Elemente ale cadrului natural

Teritorial, municipiul Giurgiu este situat in partea sudica a tarii, in lunca si pe malul stang al Dunarii, la o altitudine de 23-26m.

Teritoriul municipiului Giurgiu reprezinta unitatea geomorfica cea mai tanara a reliefului, in mare parte rezultat al actiunii Dunarii, constituit fiind din lunca, insule, balci si canale (brate). Orasul se situeaza la contactul dintre silvostepa si lunca, la nord de Lunca Dunarii aflanduse paduri de stejar.

Structura predominant aluvionara a solului de pe malul romanesc al Dunarii favorizeaza formarea, in dreptul municipiului, de noi plaje ce pot fi amenajate pentru a oferi puncte de atractie pentru localnici si turisti.

Clima continentală, cu ierni reci și veri călduroase, se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,50 C. În luna iulie media termică depășește 23 C, iar în ianuarie oscilează între 1,50 C și – 5,40 C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm², determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Zona analizata se afla in nordul Municipiului Giurgiu.

2.5 Economia judetului

Economia judeteana si locala a fost marcata de disparitia marilor capacitati industriale din perioada comunista, iar domeniul s-a reconfigurat prin apariti unor intreprinderi mai mici, orientate spre nevoile pietei.

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 3 / 12
---------------------	--	------	----------------



Municipiul Giurgiu este cunoscut in domeniul constructiei de nave fluviale, metalurgie, chimie si constructii de masini, in sa si in domeniul industriilor textila si a confectiilor, alimentara si a confectiilor metalice, in productia de materiale de constructii sau in domeniul serviciilor – acestea fiind de referinta.

In prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port si de Zona Libera Giurgiu. Oportunitatile oferite de Zona Libera sunt atractive pentru operatorii economici care desfasoara activitati de productie, stocare si comercializare a marfurilor deoarece regimul suspensiv, din punct de vedere vamal, sub care sunt plasate marfurile cat timp acestea stationeaza in perimetrul zonei libere, permite crearea unor stocuri mari de marfuri, fara a exista obligatia de plata a drepturilor vamale de import.

2.6 Circulatia

Legaturile rutiere sunt asigurate prin principalele drumuri europene, nationale si judetene, dupa cum urmeaza :

- DN 5 Giurgiu - Bucuresti : portiune a drumurilor europene DE 70 si DE 85 – drum modernizat, pe patru benzi
- DN 5B Giurgiu - Ghimpati ce asigura legatura cu DN 6 si DN 61
- DN 5C Giurgiu - Zimnicea
- DJ 503 Giurgiu – Alexandria (prin Ghizdaru)
- DJ 504 Giurgiu – Alexandria (prin Vieru)
- DJ 507 Giurgiu – Gostinu (prin Oinacu)

Este asigurat transportul in comun pe DN5 si DN5C, care fac legatura cu principalele localitati din judet si cu municipiul Bucuresti.

Sunt propuse rezervari de terenuri pentru realizarea unor drumuri ocolitoare situate la limita intravilanului (destinate traficului de tranzit) si este propusa realizarea unor drumuri colectoare paralele cu drumurile nationale.

Zona de protectie a drumurilor nationale in zonele nou construite, zonele de extindere si in afara acestora este de max. 22,00 m din axul acestora.

Zona analizata este situata pe bulevardul Bucuresti, la intrarea dinspre capitala, una din arterele principale ce traverseaza municipiul Giurgiu.

2.7 Ocuparea terenurilor

Pe suprafata terenului studiat nu se afla nici o constructie.

In cadrul zonei analizate regasim urmatoarele functiuni : comert, servicii, hale productie si un mic procent este ocupat de locuire unifamiliala si colectiva.

2.8 Principalele puncte slabe si tari, amenintari si oportunitati ale zonei :

Puncte slabe :

- lipsa unei coerente stilistice – nu se ragasesc elemente caracteristice unui anumit stil, comune constructiilor din zona ; a unui profil stradal – din cauza lipsei

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 4 / 12
---------------------	---	------	----------------



unui plan urbanistic clar de dezvoltare a zonei constructiile prezente nu au un aliniament comun ; a unor functiuni caracteristice de-a lungul unei axe centrale – locuri de loisir (cafenea, restaurant), spatiu de recreere in aer liber (zona special amenajata pt locuitori cu mobilier urban, oglinzi si/sau jocuri de apa, zone verzi) ;

- lipsa unor spatii verzi special amenajate, mult sub normele actuale (pentru loisir, imbunatatirea aspectului zonei, improspatarea aerului) ;

- alte probleme manifestate in acesta zona sunt legate de utilizarea unor culori stridente, de nerespectarea liniei corniselor, de existenta unor constructii degradate, de lipsa locurilor de parcare in incinte ;

- zonele de extindere pe fostele terenuri agricole sunt insuficient conturate, trama fiind in general necorespunzatoare si lipsind atat dotarile sociale cat si echiparea edilitara ;

- dezindustrializarea ce a lasat in urma terenuri parasite, cladiri aflate intr-o stare avansata de degradare ;

- dezvoltarea arbitrara, fara un plan urbanistic clar definit ;

- existenta unei retele de cai ferate in interiorul orasului, cai ferate in cea mai mare parte neutilizate sau foarte putin utilizate.

- lipsa pistelor de biciclisti

- parcaje insuficiente; se constata atat insuficienta parcajelor in zonele institutiilor si serviciilor cat si insuficienta parcajelor de domiciliu – atat in zonele locuintelor colective cat si in zonele locuintelor individuale.

Puncte tari :

- existenta unor proiecte de modernizare si reorganizare a infrastructurii tehnice si retelelor stradale;

- plasarea pe axa Nord – Sud , Bucuresti – Giurgiu;

- forta de munca disponibila calificata sau calificabila;

- activitati de comert, mica productie, constructii déjà existente in zona;

Amenintari :

- criza economica ;

- degradarea continua a mediului ;

- competitia regionala ;

Oportunitati :

- Accesarea fondurilor structurale ;

- Formarea resurselor umane ;

- Vecinatatea Capitalei ;

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 5 / 12
---------------------	--	------	----------------



2.9 Probleme de mediu

Principalele surse de poluare punctiformă a solului în această zonă sunt:

- Depozitarea nămolului rezultat din epurarea mecano-biologică a apelor și a dejecțiilor de la ferma de porci SC SUINPROD SA – fiind afectată o suprafață de teren limitată la incinta stației de epurare a societății;
- Depozitarea necorespunzătoare sau scăpări accidentale de produse petroliere în incintele unităților economice cu profil de transporturi rutiere;
- Depozitarea necorespunzătoare a pesticidelor în incinta Oficiului de Protecția Plantelor.

Suprafața afectată de poluare punctiformă în zona Nord a fost estimată la 200 ha.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse în planurile de amenajare a teritoriului și planurile de urbanism.

Mentionăm totuși că în zona studiată construcția propusă nu are nici un impact asupra mediului, nu se emit noxe și nu există poluare fonică; în general nu există probleme de mediu.

Deseurile menajere rezultate din activitățile aferente funcțiunii sunt depozitate corespunzător, în containere speciale și evacuate periodic de unități de salubritate specializate, locul de depozitare se va amplasa în interiorul site-ului pe o platformă special amenajată.

2.8 Opțiuni ale populației

Dorința beneficiarului de a construi o hală cu funcțiunea de producție și depozitare și o locuință de serviciu pe terenul studiat în prezentul PUZ a determinat elaborarea prezentei documentații.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este că prin soluția propusă să se satisfacă dorința proprietarului de a construi acest program arhitectural cât și punctul de vedere al administrației publice locale.

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hală de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală	2022	Pagina: 6 / 12
---------------------	---	------	----------------



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA – REGLEMENTARI

3.1 Elemente de tema

Tema de proiectare este construirea pe lot a unei hale cu functiunea de productie si depozitare si o locuinta de serviciu, amplasarea lor in cadrul terenului si imprejmuirea terenului, adecvata functiunii propuse si reglementarilor zonei.

Terenul este proprietate particulara a S.C. REOS PRODUCTION SRL., reprezentata prin FLOREA LUCIAN, conform contractului de vanzare-cumparare nr. 546/ 03.03.2022 si a Certificatului de Urbanism nr. 236 din 18.05.2022.

3.2 Solutia de organizare arhitectural – urbanistica

In abordarea proiectului s-a tinut cont de dorinta beneficiarului de a construi o hala de productie si o locuinta de serviciu, pentru extinderea capacitatii de productie a firmei S.C. REOS PRODUCTION SRL, ce in momentul de fata isi desfasoara activitatea pe terenul invecinat terenului studiat pe latura nordica. Din acest motiv solutia adoptata si aprobata de beneficiar a constat in mobilarea terenului studiat cu stabilirea regulilor de amplasare a constructiilor propuse privind retragerile minime fata de aliniamente si fata de limita posterioara si de cele laterale ale terenului conform Regulamentului Local de Urbanism si distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu. Configuratia terenului, avand latimea de 27.00 m si lungimea de 187.00 m, precum si necesitatile beneficiarului, atrag dupa sine nevoia de a majora banda de constructibilitate ce in momentul de fata este de 20 de m (asa cum este prevazuta in RLU).

S-a stabilit regimul de inaltime si principalii indicatori – POT si CUT.

Prin prezentul proiect s-a propus construirea celor doua cladiri amplasate dupa cum urmeaza: hala de productie se va amplasa in spatele sitului, iar locuinta de serviciu se va amplasa aproape de intrarea pe sit si amenajarea si imprejmuirea incintei. Se va organiza un singur acces auto pe sit ce va deservi atat hala cat si locuinta, pe coltul drept a laturii NE a sit-ului. Accesul pietonal va fi amplasat langa accesul auto. Se va organiza o parcare in proximitatea intrarii auto, pe partea stanga a acesteia, ce va avea 17 locuri de parcare ce vor deservi atat angajatii cat si vizitatorii. Aleea auto se intinde de-a lungul laturii nordice a terenului pana la hala de productie.

Din punct de vedere constructiv, structura de rezistenta este alcatuita din :
Hala de productie :

- fundatii continue din beton armat monolit ;
- stalpi si grinzi metalice cu pereti din panou sandwich ;
- invelitoare din panou sandwich ;

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 7 / 12
---------------------	---	------	----------------



- peretii interiori de compartimentare vor fi realizati prin sistem de gips-carton cu structura metalica fono-termoizolati cu vata minerala ;
- tamplariile exterioare vor fi din PVC sau aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant conform normelor in vigoare ;
- tamplariile interioare vor fi din PVC si metalice ;
- anvelopa constructiei va fi termoizolata pentru a se obtine o eficienta energetica ridicata.

Locuinta de serviciu :

- fundatii continue din beton armat ;
- zidarie portanta din boltari cu samburi si grinzi din B.A. ;
- sarpanta de lemn cu invelitoare din tabla faltuita ;
- peretii interiori de compartimentare din boltari de zidarie si gips-carton ;
- tamplariile exterioare vor fi din PVC sau aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant conform normelor in vigoare ;
- tamplariile interioare vor fi din PVC si lemn ;
- anvelopa constructiei va fi termoizolata pentru a se obtine o eficienta energetica ridicata.

Din punct de vedere arhitectural :

- Constructiile vor avea fatadele principale (cu accesul principal) orientate catre bd-ul Bucuresti;
- Volumetria halei este simpla, caracteristica acestei functiuni; reprezinta un paralelipiped dreptunghic cu sarpanta in doua ape si va fi vopsita in culori neutre pastelate reprezentative pentru brand-ul firmei ; volumetria locuintei de serviciu este compusa dintr-un corp de cladire cu regim de inaltime P+1, de forma dreptunghiulara, cu sarpanta in patru ape si un corp adiacent cu regim de inaltime P si sarpanta intr-o singura apa ;
- Inaltimea maxima a constructiilor va fi de : aprox. 9.10m fata de cota terenului amenajat, pentru locuinta si de aprox. 7.00m fata de cota terenului amenajat pentru hala.
- Imprejmuirea : pe latura de acces – NE gard cu soclu si stalpi din beton armat si panouri semitransparente din teava metalica rectangulara ; pe laturile laterale si cea posterioara gard de sarma cu inaltimea de 2 metrii ;

Se vor amenaja in incinta un numar de 17 locuri de parcare pentru clienti si angajati si o zona speciala de stationare a masinii de aprovizionare cu marfa, aflata in partea de spate a sit-ului in proximitatea halei de productie.

Incinta va fi amenajata cu alei pietonale din dale ceramice antiderapante, zone de gazon si arbusti ornamentali, cat si plante cu flori rezistenta la exterior. Pe perimetrul proprietatii va fi plantat si un gard viu, cu rol antifonic si antipoluant. Spațiile verzi amenajate vor prelua o parte din apele pluviale în mod natural, prin infiltrare.

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 8 / 12
---------------------	--	------	----------------



3.3 Organizarea circulatiei

Accesul auto se va organiza pe latura dinspre bulevard – NE, respectiv pe coltul drept al acesteia, si va avea latimea de 6.00 m. Aleea auto va avea latimea de 6.00 m, doua sensuri de circulatie si se va intinde de-a lungul laturii nordice a terenului pana in capatul acestuia unde va fi amenajata o platforma de stationare pentru masina de marfa pe timpul incarcarii/descarcarii acesteia.

In proximitatea intrarii pe sit se va organiza o parcare auto cu 17 locuri, ce va deservii angajatilor si clientilor.

Accesul pietonal se va face tot prin accesul auto pe o poarta pietonala de 90 cm latime, incadrata in poarta auto.

3.4 Regimul de inaltime

Hala va avea regim de inaltime P cu H maxim < 8.00m.

Locuinta va avea regim de inaltime P+1^E cu H maxim < 10.00 m.

3.5 Regimul de aliniere al constructiilor

Amplasare in zona studiată :

- N – NR. CAD. 30999
- NE – BD-UL. BUCURESTI
- S – NC 4519
- NE – NC 412

Retrageri stabilite :

- retragere latura NE (acces) – 46.60 m;
- retragere latura N (laterala) – 7.70 m;
- retragere latura NV (posteroara) – 5.00 m ;
- retragere latura S (laterala) – 2.00 m ;

3.6 Modul de utilizare al terenului

S. TEREN- 5300.00 MP

S.C. LOCUINTA - 185.00 MP

S.D. LOCUINTA - 317.00 MP

S.C. HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE- 576.00 MP

S.D. HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE- 576.00 MP

S.C. TOTALA - 761.00 MP

S.D. TOTALA- 893.00 MP

S. ALEI CAROSBILE- 1575.00 MP

S. ALEI PIETONALE- 81.00 MP

S. PARCAJE- 350.00 MP

S. SPATII VERZI- 2394.00 MP (45.00 %)

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 9 / 12
---------------------	---	------	----------------



POT- 14.35 %
CUT- 0.17

3.7 Protectia mediului

Se vor mentine caracteristicile specifice functiunilor propuse privind spatiile verzi ; zonele ramase libere in cadrul terenului urmeaza a fi plantate cu vegetatie diversificata si covor verde de gazon. Acolo unde spatiul permite se vor planta copaci si arbusti ornamentali. Imprejmuirea terenului va fi dublata de un gard viu, inalt, iar gardul spre bulevard va avea un soclu de 50 cm pe care va sprijinii o inchidere semitransparenta metalica.

Protectia calitatii apelor

Apa potabila se va asigura prin racordarea la reseaua de apa din zona.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua publica de canalizare.

Protectia solului si subsolului

In faza finala, dupa construirea cladirilor propuse prin prezentul proiect, activitatile care pot fi considerate surse de impurificare a solului se impart in doua categorii : surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a constructiei nu exista surse de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot apararea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot si inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada dupa darea in folosinta sursele posibile de poluare a solului pot fi depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer.

In vederea prevenirii impactului asupra solului s-au prevazut o serie de masuri :

- realizarea de spatii adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor in pubele tipizate care vor fi preluate periodic de catre serviciile de salubritate din zona, pe baza de contract ;
- lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea din zona studiata nu va reprezenta o sursa de poluare.

Gospodarirea deseurilor generate in zona studiata

Deseurile rezultate din activitatea zilnica vor fi colectate in pubele tipizate amplasate in locuri special destinate acestui scop ; Pubelele vor fi preluate periodic de firma de salubritate din zona, pe baza de contract.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Conform normativelor si standardelor europene nu exista substante toxice sau periculoase aferente aceste functiuni.

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 10 / 12
---------------------	--	------	-----------------



Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dupa cum am aratat mai sus **nu este cazul** de a realiza dotari si masuri pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu si monitorizarea activitatilor destinate protectiei mediului.

REGIMUL ECONOMIC

Investitia va fi suportata in intregime de catre beneficiar.

4. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

SC REOS PRODUCTION prin domeniul de activitate (sectorul electronic si electrotehnic) se adreseaza unei pietei in continua crestere.

Necesitatea de a extinde capacitatea de productie si depozitare, precum si nevoia de a crea spatii de cazare pentru angajatii din afara localitatii au stat la baza investitiei in acest proiect.

Amplasarea terenului studiat intr-o zona preponderent industrială si pe o axa importanta de circulatie – Giurgiu – Bucuresti, precum si invecinarea cu terenul detinut déjà de beneficiar, sediul al firmei SC REOS PRODUCTION au constituit elemente oportune investitiei descrise.

5. CONCLUZII

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiilor din zona studiată – HALA PRODUCTIE SI DEPOZITARE si LOCUINTA DE SERVICIU.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme :

- ORGANIZAREA CIRCULATIEI SI ACCESELOR
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (DACĂ EXISTA)
- MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (DACĂ EXISTA)
- MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 11 / 12
---------------------	---	------	-----------------



- REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE – PERMISIUNI SI RESTRICTII – INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii :

- Sunt prevazute prin acte normative specifice – LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 etc.
- Sunt prevazute prin PLANUL URBANISTIC GENERAL
- Sunt solicitate prin CERTIFICATUL DE URBANISM
- In vederea introducerii intravilan a unor suprafete de teren, dupa aprobarea PUG
- Pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui PUG aprobat.

Investitia propusa de beneficiar se incadreaza in profilul zonei si in tendinta de dezvoltare a acesteia.

Forma terenului - dreptunghi, dimensiunile acestuia – 108.00m/ 27.50m si amplasarea sa cu latura scurta la bulevard au condus la nevoia de a se construi in adancimea acestuia, astfel depasindu-se banda de constructibilitate de 20 de metrii reglementata prin RLU ceea ce a generat intocmirea acestei documentatii PUZ.

Intocmit de,

Arh. Urb. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pirvulescu

STUDIU OPORTUNITATE	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 12 / 12
---------------------	---	------	-----------------