

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA
MASINA DE HARTIE**

**SOS SLOBOZIEI, NR.194, NR.CAD.46125,
ORAS GIURGIU , JUD GIURGIU**

Beneficiarul lucrarii:

S.C. SUPER KRAFT PAPER SRL

Proiectant: SC ARHISFERA CONSULTING SRL

Sediu social: AL. CALLATIS, NR.1, SECT 6, BUCURESTI

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. Proiect u16/ 2024

Colectiv de elaborare:

Urbanism : Arh. Pompiliu Mara

Arh Visan Sorin

MEMORIU DE PREZENTARE

Plan Urbanistic Zonal SOS SLOBOZIEI, NR.194, NR.CAD.46125,ORAS GIURGIU, JUD GIURGIU

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :

ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA MASINA DE HARTIE

Beneficiarii lucrarii:

S.C. SUPER KRAFT PAPER SRL

CUI: RO 49449976 , J40/1180/2024

Municipiul bucurești, sector 1, str. Jean Monnet, nr.10, et.1, ap.2

Proiectantul lucrarii :

SC Arhisfera Consulting SRL

Arh Visan Sorin

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii ”PLAN URBANISTIC ZONAL –ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA – MASINA DE HARTIE ,, consta in schimbarea destinatiei terenului din **G6-subzona incintelor pentru producerea energiei termice in UTR I4 – Subzona de productie si depozitare in zone de reconversie si/sau ecologizare** si stabilirea reglementarilor urbanistice, in concordanta cu P.U.G. Oras Giurgiu si Certificatului de Urbansim nr 541 /01.08.2024 eliberat de Primaria Oras Giurgiu

PROPRIETATEA ASUPRA IMOBILULUI

Terenul ce a generat PUZ ul , in **suprafata de 175.966 mp** , avand numar carte funciara 446125, nr. Cadastral 46125, a rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 46069 in scris in cartea funciara 46069;

Terenul – LOT 2 ce face obiectul PUZ ului are acces prin lotul 1 pe drumul in suprafata de 9.613 mp si profil de 10m latime.

Regim juridic :

- imobil – teren (S =175.966 mp) aflat în proprietatea privată al persoanelor juridice SUPER KRAFT PAPER SRL cf. Act Notarial nr. 894/ 22.04.2024 emis de Mocanu Laura Daniela; Act Notarial nr. 588/ 18.03.2024 emis de Mocanu Laura Daniela; Act Administrativ nr. 275/ 15.12.2009 emis de Primăria Mun. Giurgiu; Act Notarial nr.1108 din 20.06.2024 emis de Dobrota Vitzman Norin Dan, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- nu este grevat cu sarcini,
- nu este situat în zonă protejată

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Giurgiu aprobat cu HCLM nr.37/2011
- Documentatia cadastrala a terenului studiat
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Informatii culese din teren

1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Incadrare in PUG GIURGIU

Din punct de vedere al PUG oras GIURGIU, terenul studiat se situeaza in partea de Vest ,la limita intravilanului mun Giurgiu . fosta platforma a Uzinei Termoelectrica **Giurgiu SA(SCUT)**.

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM Giurgiu nr.37/2011, imobilul se afla in unitatea teritoriala de referinta

G6 – incinte pentru producerea energiei termice

- UTILIZĂRI ADMISE:

Construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală: birouri; incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice și electrice; parcuri eoliene pentru producerea energiei electrice; puncte termice; centrale termice de cvartal.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

Amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție a CET și parcurilor eoliene, stabilită prin studii de specialitate.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400mp și un front la stradă de minim 15m. Pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Pentru CET vezi II. Pentru celelalte clădiri specifice: se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5m.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6m. În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice. Locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice. În spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Conform normelor tehnice.

- 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. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

Procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%. Se va forma o perdea vegetală pe tot perimetrul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp. Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

- ÎMPREJMUIRI:

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,2m și vor fi dublate cu gard viu; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor fi opace, cu înălțimea de maxim 2,2m; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior, la cca. 4m cu un al doilea gard transparent de 2,5m înălțime, între cele două garduri fiind plantați des arbori și arbuști. Porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT maxim = 50%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): Pentru CET – vezi II.

Pentru alte incinte tehnice: CUT maxim = 1mp ADC/ mp teren.

CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Terenul Lot 2 a fost dezmembrat din terenul de 540.006 mp a aparținut SCUT Giurgiu- Uzina Termoelectrică , societate în faliment .

Terenul este liber de construcții .

Terenul este amplasat la limita intravilanului orașului Giurgiu , în partea de Vest a orașului având ca vecinătăți :

- La Nord terenuri proprietate privată , libere de construcții situate în Utr-I2
- La Est -teren s.c. Zirom s.a – incinta productie + drum de acces
- La Sud – teren lot 1 în proprietatea sc. Paper Invest srl și drum de acces în suprafața de 9613 mp având constituit drept de uz și servitute pentru lotul 2, lot ce face obiectul Puz ului.
- La vest terenuri extravilane , agricole și canalul Giurgiu-Razmirești

Odată cu intrarea în faliment a SCUT Giurgiu , terenul și construcțiile au intrat într-un proces de degradare fiind lipsit de vegetație și plin de resturi din construcții.

Zona este lipsită de infrastructură – drumuri, străzi asfaltate, iluminat public, utilități.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află în intravilanul orașului Giurgiu, la limita intravilanului localității pe fosta incintă a SCUT Giurgiu.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este în general plan , având o declivitate naturală spre canalul Giurgiu-Rezmirești.

Geomorfologia terenului: amplasamentul studiat se situează în Câmpul Romana în zona de tranziție către Lunca Dunării zona caracterizată prin :

- Panza freatică la mică adâncime (3-5m) astfel ca în perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate

- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile ,peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Hidrografia si hidrologia terenului : Nivelul apei subterane conform Hărții Hidro Geologice a zonei variaza între 3- 5m. Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului

Seismicitatea : După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0,30g$.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c=1,6$ sec

Evaluarea Geotehnica : Categoria geotehnica :1

Conditii de fundare : adancimea de inghet in zona studiata este de -0,9 m fata de nivelul terenului natural .

Terenul nu prezinta vegetatie cu potential pesagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea constructiilor.

2.4. Circulatia

Accesul la teren se face prin lotul 1 pe drumul in suprafata de 9613 mp, drum cu latimea de 10m ce porneste din Sos Sloboziei .

Pe latura de Nord-Est a terenului este amplasata un drum de pamant cu latimea de circa 4,50m ce se propune a fi modernizat si integrat in tama stradala a munc Giurgiu.

Pentru realizarea unui profil de 12m latime compus din carosabil 7m ,trotuare 1,50m si spatii verzi 1m, se propune extinderea profilului drumul spre terenul studiat .

Strada rezultata va fi accesata atat prin drumul de servitute al lotului 2 cat si la drumul de acces apartinand societatii Zirom s.a.

Conform PUG Giurgiu in zona studiata mai sunt propuse 2 strazi cu profil de 12m ce traverseaza teren Lot 1 precum si traseul Centura Vest Giurgiu, traseul ce a fost reamplasat dupa canalul Giurgiu-Razmiresti.

2.5.Ocuparea terenurilor

Teren liber de constructii , amplasat in intravilanul localitatii Giurgiu.

Terenul se invecineaza cu :

- La Nord terenuri proprietate privata , libere de constructii situatie in Utr-I2
- La Est -teren s.c. Zirom s.a – incinta productie + drum de acces
- La Sud – teren lot 1 in proprietatea sc. Paper Invest srl si drum de acces in suprafata de 9613 mp avand constituit drept de uz si servitute pentru lotul 2, lot ce face obiectul Puz ului.
- La vest terenuri extravilane , agricole si canalul Giurgiu-Razmiresti

2.6. Echiparea edilitara

In apropierea terenului se regasesc urmatoarele retele edilitare :

- Retea de energie electrica
- Retea de alimentare cu gaz
- Retea de apa si canalizare

Terenul lot 2 nu este traversat de linii aeriene de electricitate.

2.7.Probleme de mediu

Conform situatie existente problemele de mediu constau in existenta pe teren a resturilor din constructii, moloz, lipsa vegetatiei , iar dezvoltarea propusa incinta industrială de productie si depozitare vine sa rezolve problemele prin ecologizarea zonei, rezolvarea problemelor de infrastructura- strazii, iluminat public, utilitati, spatii verzi.

Pentru tratarea apelor tehnologice rezultate din procesul de fabricare a hartiei se propune amplasarea pe teren a unei statii de epurare.

2.8.Optiuni ale populatiei

Ansamblu de constructii propus ce formeaza Masina de hartie, pe un teren proprietate privata, vor avea un caracter nepoluant atat pentru mediu cat si pentru vecinatati, va ajuta la dezvoltarea economica a zonei si va duce la infiintarea a noi locuri de munca pentru populatia din zona, estimand in prima faza crearea a 140-150 de noi locuri de munca.

Se va avea in vedere dezvoltarea unei trame stradale corelate cu trama stradala propuse in PUG Giurgiu, asigurarea necesarului de spatii verzi, asigurarea utilitatilor pentru constructiile propuse.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor PUG Giurgiu terenul se incadreaza in :

UTR G6 – incinte pentru producerea energiei termice

P.O.T. max = 50%,

C.U.T. max = 1

Se propune schimbarea destinatiei terenului in

UTR I4 – Subzona de productie si depozitare in zone de reconversie si/sau ecologizare

P.O.T. max = 50%,

C.U.T. max = 1,6

H max = 20 m

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Pentru subzona I4

GENERALITATI:

CARACTERUL ZONEI - zona constructiilor cu cladiri maxim P+5 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cuprinzand activitati posibil a fi amplasate pe terenuri poluate sau pe terenuri slabe, activitati productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru productie, distribuire si comercializare la care se adauga diferite servicii pentru personal si clienti. Toate acestea sunt asigurate cu spatii de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv si reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

SECIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *activitati industriale productive si de servicii, desfășurate în constructii industriale mari si mijlocii si mici,*
- *depozitarea si distribuia bunurilor si materialelor*
- *cercetare-dezvoltare, formare profesionala*
- *servicii pentru zona industrială si pentru transporturile navale, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare*
- *comert cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros si en gros;*
- *showroom moteluri staii de întreținere si reparatii auto si pentru utilaje;*
- *statii de alimentare cu carburanti;*
- *comert, alimentatie publică si servicii personale pentru salariatii;*
- *parcaje la sol si multietajate;*
- *spatii libere pietonale;*
- *spatii plantate*
- *fasii de protectie;*
- *locuine de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismică;
- construirea este permisa numai daca in zona exista sau se realizeaza lucrari de protectie la inundatii

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE se interzic urmatoarele utilizări:

- localizarea unitătilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- localizarea unitatilor care produc poluarea aerului solului si apei în zona de frontiera;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea i colectarea apelor meteorice.:

SECIUNEA II: CONDIII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafată minimă de 3000 mp. si un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafee 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 unitătilor productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAĂ DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10 metri in cazul strazilor de categoria I si II si 6,0 m in cazul strazilor de categoria a III-a
- la intersecia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi avand o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a i de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAĂ DE LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea faă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înăltimea la cornie, dar nu mai puțin de 6.00 metri
- retragerea faa de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înaltimea la cornie, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidaii, risc tehnologic);
 - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referină 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 faa limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înăltimea la cornie, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referină (în special servicii publice si locuine), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEESI PARCELA

cladirile vor respecta între ele distane egale cu jumătate din înaltimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; în cazul în care fatadele 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 putin de 3,00 m daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII ACCESE

- *parcela este construabila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publică in mod direct;*
- *se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu.*

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *stationarea autovehiculelor necesare funciunii diferitelor activit i se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;*
pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 Parcaje din cadrul Prescriptiilor generale.
- *in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacentă la o distanta de maxim 250 metri;*
- *se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu creterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.*

Stationarea vehiculelor : *in incinta*

Spatii administrative, birouri – 1 loc la 50mp Suprafata construita desfasurata +30% vizitatori
Constructii industriale : Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- *activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;*
- *activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;*
- *activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.pentru vizitatori*

ARTICOLUL 10 -  NALIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

- se vor respecta  nalimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri, cu exceptia utilajelor;*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- *volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecin t ile imediate;*
- *fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fatada principală;*
- *cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice*

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- *toate clădirile vor fi racordate la reelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);*
- *se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la reseaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii retelelor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;*

ARTICOLUL 13.-SPATII LIBERE SI SPAII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 25% 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 - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;

minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

- *spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi inierbate si 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;*

din acelasi motiv se recomanda utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme; - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin 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

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

SECIUTNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT maxim = 40 %

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

- CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 8 mc/mp teren

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min 30% din suprafata parcelei .

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Trama stradala propusa :

- Acces prin drum servitute cu latimea de 10m-Trotuare 1,50m +carosabil 7m
- Realizare strada cu profil 12m(carosabil 7m, trotuare 1,50m , spatiu verde 1m) pe latura de Nord-Est a terenului prin extinderea profilului drumului actual spre interiorul proprietatii terenului reglementat ,
Suprafata de teren afectata de largire strada=3.390 mp
- Realizare strada cu profil 12m(carosabil 7m, trotuare 1,50m , spatiu verde 1m) pe latura de Sud-Est a terenului pe lotul 1 cu nr cad.46124 ,
Suprafata teren necesar = 6.400mp
Suprafata de teren afectata de largire strada=3.390 mp
- Strada nou propusa la limita intravilanului – profil 12m – teren apartinand domeniului public.
- Drumurile propuse in interiorul incintei vor avea un profil de 12m- carosabil 9m si trotuare de 1,50m.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA :

I4- Subzona de productie si depozitare in zone de reconversie si/sau ecologizare

CC1 – Zona transporturilor rutiere

CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru modernizarea strazii de pe latura de Nord-Est, in prezent drum pamant cu latimea de circa 4,50m la profil 12m latime, Suprafata teren necesar = 3.390 mp

Strada nou propusa profil 12m pe teren lot 2 – Suprafata teren necesara = 6.400mp

BILANT TERITORIAL/ ZONA STUDIATA / ZONIFICARE

Suprafata teren = 175.966 mp

Teren afectat de LARGIRE STRADA Sud-Est la profil 12m = 3.390 mp

Teren ramas neafectat = 172.576 mp

Drumuri private in incinta = 28.000 mp

- **UTR I4 – teren S =172. 576 mp**

-

DESTINATIE	SUPRAFATA	PROCENT
UTR I4 - PRODUCTIE si DEPOZITARE	172.576 mp	100%
Drumuri in incinta	28.000 mp	16%
Parcari, alei	23.576 mp	14%
Suprafata construita	69.000 mp	40%
Suprafata spatii verzi	52.000 mp	30%

- Reglementari urbanistice pentru zona studiata

INDICI URBANSITICI I4:

Inaltimea maxima a cladirilor: 20 m , Rh =P+5E , cu exceptia utilajelor

P.O.T. MAXIM = 40%

C.U.T. MAXIM = 1

Aliniament stradal : retragerea minima 6m

Alinierea fata de drumurile din incinta :

- pe aliniament sau retras la distanta **de min 3 m**

Retrageri fata de limitele laterale - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 10 m

Retragerie fata de limita posterioara : cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 10 m

Accese in incinta

Accesul in incinta se va face din Sos Sloboziei prin drum de acces avand servitute de trecere prin lotul 1, drum avand profil de 10m, trotuare 1,50m si carosabil 7m .

Pentru circulatia in interiorul incintei – drumuri in incinta cu profil de 12m, compus din carosabil 9m, sitrotuare de 1,5m

Pentru accesul pietonal vor fi prevazute trotuare cu latimea minima de 1,50m .

Parcarea se va rezolva in incinta , asigurandu-se numarul minim de locuri de parcare in functie de functiune :

Spatii administrative, birouri – 1 loc la 50mp Suprafata construita desfasurata +30% vizitatori

Constructii industriale : Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Spatii verzi : Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min 30% din suprafata parcelei .

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

3.6 Echipare edilitara

INSTALATIA ELECTRICA :

Pe teren lot 1 se afla amplasata statie electrica -110Kw de la care se vor bransa si constructiile propuse ce formeaza Masina de hartie-.

Racordarea functiunilor propuse se face cu bransament subteran amplsat sub trotuar si spatiu verde Strada Nou Propusa pe latura de Nord-Est.

INSTALATIA DE GAZ: racordarea ansamblului se va face cu bransament subteran pe baza proiectelor avizate de distribuitorul de gaze naturale.

INSTALATIA DE APA si CANALIZARE:

Exista retea de apa potabila si canalizare sos Sloboziei , suplimentar se propune amplsarea unei Statii de Epurare.

Imobilele propuse se vor bransa la reseaua de apa si canalizare.

Apele pluviale de pe carosabilul propus vor fi colectate separat.

Prin intermediul gurilor de scurgere, rigolelor si a caminelor colectoare, apele pluviale vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi SH de unde vor fi descarcate intr-un bazin de retentie a apelor pluviale.

Din bazinul de retentie apa va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi din ansamblul rezidetal.

3.7 Protectia mediului

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona de productie si depozitare in concordanta cu cerintele socio-economice ale zonei, in conditii ecologice.

Dezvoltarea zonala propusa creeaza premise pentru protectia mediului, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress Ambiental.

Acest plan propune realizarea unor **spatii verzi in suprafata de minim 5 hectare**, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

In organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orasului Giurgiu oferind locuitorilor interesati posibilitatea angajarii intr-un parc industrial modern ce va avea in dotare spatii de productie si depozitare modern, facilitati pentru personal- vestiare, cantina, sala mese,sala sport, spatii odihna.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 pt.modificarea si completarea Ordonantei Guv.nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea

facilităților necesare pentru o zona de producție și depozitare, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

• apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă

Se va racorda la rețeaua de apă a Orasului Giurgiu.

Apa uzată

Se va trata local prin Stație de epurare .

• Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

→ Surse mobile – autovehiculele.

Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

→ Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

• Solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- ◆ deseuri depozitate necontrolat

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

• Zgomotul și vibrațiile

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

• Radiațiile

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se identifică următoarele categorii de deșuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșuri vegetale
- Deșuri menajere și asimilabile celor menajere,
- deșuri din construcții

Deșurile vegetale vor fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii.

Deșurile menajere constituie din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșuri.

Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005

• Protecția calității apelor

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 .

• Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii Nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

• Protecția solului

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

4 CONCLUZII

Prezentul PUZ și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesare de coroborat și introduse în prevederile PUG Giurgiu odată cu refacerea acestuia.

Principalele categorii de intervenție care vor susține materializarea programului de dezvoltare vizează în ordine următoarele aspecte:

- aprobarea PUZ prin concursul Consiliului Local Giurgiu;
- rezervarea zonelor necesare și suficiente pentru edificarea tramei stradale în zona;
- predarea amplasamentelor rezultate în condițiile funcțiunilor promovate către beneficiarii acestora constituindu-se în proprietarii de drept a acestor suprafețe de teren cu toate drepturile și obligațiile legale ce le revin;
- elaborarea proiectelor de investiție pentru obiectivele de utilitate publică
- autorizarea clădirilor și amenajărilor exterioare în zona în condițiile prezentului regulament și a legislației în vigoare pentru a se putea demara acțiunile de edificare constructivă a zonei;

Ca o consecință directă a aspectelor prezentate anterior și coroborat cu prevederile Regulamentului Local pentru zona studiată este de subliniat faptul că arealul analizat poate deveni în urma intervențiilor rezultate conform unei gândiri de ansamblu, un model de bună urbanizare, bine venită în structura orașului.

Considerăm că prin intervențiile propuse vom motiva în plus proprietarii acestora precum și a altor terenurilor la o abordare matură și chibzuită a exploatării teritoriului în condițiile în care aceștia devin și administratorii locali ai diferitelor zone și subzone funcționale.

Intocmit de
Arh Pompiliu Mara

