



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

**PROIECT:** PUZ- Hala de productie si depozitare,  
locuinta de serviciu si sistematizare verticala  
**ADRESA:** Municipiul Girugiu, bd. Bucuresti, nr. 217A  
CF NR. 38587| NR. CAD. - 38587

**BENEFICIAR:** REOS PRODUCTION S.R.L., Lucian Florea  
**FAZA:** P.U.Z.

## **BORDEROU ARHITECTURA**

### **A. PIESE SCRISE**

- Memoriu justificativ

### **B. PIESE DESENATE**

NR. CRT.	NUME PLANSA	SCARA	NUMAR PLANSA
01	INCADRAREA IN TERITORIU	-	U01
02	SITUATIA EXISTENTA	1:500	U02
03	REGLEMENTARI URBANISTICE SITUATIA PROPUSA	1:500	U03
04	REGLEMENTARI URBANISTICE REGIMUL JURIDIC	1:500	U04
05	REGLEMENTARI URBANISTICE CAI DE COMUNICATII	1:500	U05
06	REGLEMENTARI URBANISTICE RETELE EDILITARE	1:500	U06
07	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA CONCEPT PROPOS	1:200	U07
08	ANALIZA ALTERNATIVA DE AMPLASAMENT	1:200	U08

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**

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



---

**BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA**

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

# P.U.Z.

**Hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si  
sistemizare verticala**

**Municipiul Girugiu, bd. Bucuresti, nr. 217A**

**CF NR. 38587 | NR. CAD. - 38587**

- 2023-

## LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT Arh. Urb. Mihnea Marcu \_\_\_\_\_

PROIECTAT Arh. Adriana Pirvulescu \_\_\_\_\_

Arh. Ioana Alina Dinescu \_\_\_\_\_

REDACTAT Arh. Ioana Alina Dinescu \_\_\_\_\_



## MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 21/ 08.2022 –

### PUZ - Hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistemizare verticala

#### I. INTRODUCERE PUZ

##### 1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

###### 1.1.1 DENUMIREA LUCRARI:

#### PLAN URBANISTIC ZONAL

#### HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE, LOCUINTA DE SERVICIU SI SISTEMATIZARE VERTICALA

Amplasament: Municipiul Girugiu, bd. Bucuresti, nr. 217A

CF NR. 38587 | NR. CAD. - 38587

###### 1.1.2 BENEFICIAR

**REOS PRODUCTION S.R.L.**, reprezentata prin **LUCIAN FLOREA**, cu domiciliul/sediul in Mun. Bucuresti, sector 3, bd. Nicolae Grigorescu, nr. 141B.

###### 1.1.3 PROIECTANT GENERAL

#### BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

**Pîrvulescu Adriana Viorica**

Bucuresti, sector 3, Bd-ul Mihai Bravu nr.301,bl. 18

CIF 33245821

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistemizare verticala	2022	Pagina: 1 / 22
-----------------------	--	------	----------------



## 1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal este o documentatie care stabileste reglementari specifice de dezvoltare urbana a unei zone situata in intravilanul unei localitati urbane sau rurale.

In cazul in care zona studiata se afla amplasata in extravilanul unei localitati, documentatia PUZ are ca scop si introducerea in intravilan a suprafetei in cauza, PUZ-ul avand acest atribut de a modifica intravilanul stabilit prin PUG conf. Legii 50/1991 republicata, modificata si completata privind autorizarea constructiilor.

Proiectul propus este o investitie 100 % PRIVATA si vizeaza lucrari de reparatii si reabilitate a unei constructii existente cu functiunea de LOCUINTA 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 – amplasarea sa in cadrul sitului tinand cont de reglementarile zonei, dar si legat de situatia existenta pe sit – constructie existenta C1, relatia cu corpurile de cladiri existente pe situl invecinat pe latura nordica, ce apartin firmei REOS PRODUCTION SRL si lucrari de reparatii, reabilitare si recompartimentare a unui imobil existent, ce va avea functiunea de locuinta de serviciu cu regim de inaltime P + 1 E, si crearea unei imprejurimi adecvate si alte lucrari aferente (accese, parcaje, circulatii pietonale si auto, sistematizarea terenului).

**Prin elaborarea acestui PUZ se propune modificarea UTR-ului existent – LM4-subzona destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor intr-o zona cu functiunea industrie – productie/depozitare si locuinte de serviciu.**

Primaria a emis in acest sens un certificat de urbanism cu nr. 325 din 01.07.2022. Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Lotul studiat are o buna accesibilitate;
- Amplasarea lotului pe o axa rutiera importanta, bulevardul Bucuresti, la intrarea dinspre capitala;
- Extinderea capacitatii de productie a firmei S.C. REOS PRODUCTION S.R.L.;
- Invecinarea la nord cu terenul unde isi desfasoara activitatea in acest moment firma REOS PRODUCTION S.R.L.;
- Continuare tendintei de dezvoltare a zonei, unde regasim preponderant urmatoarele functiuni: comert, servicii, productie si depozitare, un mic procent este ocupat de locuire unifamiliala si colectiva.

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	2 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



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

- Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

#### 2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii

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

#### 2.1.2 Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior

- folosinta actuala – teren situat în intravilanul orasului Giurgiu, judetul Giurgiu, apartine categoriei de folosinta arabil cu destinatia curti constructii, conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului si a PUG aprobat.
- Conform PUG aprobat terenul se afla în **UTR LM4 – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor**, precum si în **CC1 – zona transporturilor rutiere**.
- avand în vedere situarea terenului adiacent bd. Bucuresti care prin reglementarile 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-aedificandi în care sunt interzise orice lucrari în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, rețelelor edilitare.
- amplasarea cladirilor fata de aliniament: cladirile se vor retrage cu o distanta de minim 5.00 m de la aliniamentul reglementat al parcelei; banda de constructibilitate are o adancime de maxim 20.00 m de la alinierea cladirilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 3 / 22
-----------------------	---	------	----------------



- parcare/gararea auto, scurgerea apelor pluviale si organizarea de santier se vor rezolva in incinta proprietatii.

### **2.1.3 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUZ**

- Ridicare topografica: - teren relativ plat, cu orientare favorabila pentru amplasarea functiunii propuse.
- Studiul Geotehnic: teren bun de fundare.
- Studiu de insorire: definire edificabil astfel incat sa permita insorirea spatiilor de locuit 1h30' la solstitiul de iarna.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1 CIRCULATII SI ACESE**

- Principala artera de circulatie in zona analizata este bd. Bucuresti.
- Drumuri de servitute (asfaltate sau de pamant) – in folosinta sau dezafectate (ce deserveau vechea zona industriala)
  - profilul actual al bd. Bucuresti este urmatorul: partea carosabila are doua benzi auto si una de biciclete pe sens si are o latime de 14.78 m; in stanga si dreapta partii carosabile exista o banda verde cu latimea variabila de aproximativ 2.00 m si partea pietonala de 2.00 m latime – conform studiu topografic.
  - Accesul auto pe terenul ce a generat PUZ se face direct din bd. Bucuresti.
  - Accesul pietonal pe teren ce a generat PUZ se face direct din bd. Bucuresti.
  - in interioriul sitului a fost partial amenajata circulatia auto necesara noii hale prousa spre construire cat si legaturii dintre cele doua situri (terenul studiat si cel invecinat la nord), ce va facilita un bun flux tehnologic intre aceasta si cladirile existente pe situl alaturat.
  - a fost amenajata o parcare de 17 locuri ce deserveste locuintei semicolective existente pe sit.

### **3.2 OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Terenul ce a generat PUZ:**

- Suprafata terenului este de 5300,00 mp.
- Fond construit existent pe teren: C1 – locuinta P+1E
  - SC= 185.00 mp
  - SD= 317.00 mp
- Circulatii existente: S. alei carosabile – 800.00 mp
  - S. alei pietonale – 100.00 mp
  - S. parcaje – 350.00 mp
- **POT** – 3,49%
- **CUT** – 0.06
  
- Terenul este delimitat astfel:
  - N – NR. CAD. 30999 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION S.R.L.
  - NE – BD-UL. BUCURESTI
  - S – NC 4519
  - NV – NC 412

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	4 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------





**Zona analizata :**

- Zona analizata cuprinde o arie de aproximativ 78650.00 mp
- Circulatii :
  - S. carosabil – 7600.00 mp
  - S. pietonal – 956.00 mp
  
- Fondul construit insumeaza aproximativ 12500.00 mp
- **POT** – 6.29%

**3.3 DATE SITUATIA EXISTENTA**

- Conform Extras PUG Giurgiu – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE zona analizata are urmatoarele functiuni: - comert, servicii – in proportie de 1,44%
- industrie constructii si depozitare – in proportie de 56,71%
  - institutii administrative – in proportie de 11,93%
  - culte – in proportie de 10,37%
  - spatiu plantat public – 1,22%
  - spatiu verde neamenajat – 9,12%
  - circulatii auto si pietonale – 10,70%

Obiective de utilitate publica: Manastirea Sf. Gheorghe, Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe purtatorul de biruinta, ROMTELECOM- Directia de telecomunicatii Giurgiu, RENEL – Sediul si sectii.

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

- S. zona analizata – 78650.00 mp
- S. fond construit zona analizata – 12500.00 mp
- POT – 6,29%
- S. parcela studziata – 5300.00 mp
- S. construita totala parcela studziata – 185.00 mp
- POT – 3,49%
- CUT – 0,06

Pe suprafata terenului studiat se afla o constructie **existenta – C1**, cu functiunea de locuinta semicolectiva. Conform actului atasat prezentei documentatii, aceasta are **AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE nr.180/13.10.1992** privind executarea lucrarilor de ‘*constructie locuinta S+P+2 E’* .

Aceasta are urmatoare amplasare pe sit :

- retragere fata de limita NE (Bd. Bucuresti) – 49.40 ml;
- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 15.00 ml ;
- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 122.00 ml ;
- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 2.00 ml.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	5 / 22
-----------------------	--	------	---------	--------



#### Principalele disfuncționalități ale zonei :

- lipsa unei coerente stilistice – nu se ragasesc elemente caracteristice unui anumit stil, comune construcțiilor din zona ; a unui profil stradal – din cauza lipsei unui plan urbanistic clar de dezvoltare a zonei construcțiile prezente nu au un aliniament comun ; lipsa unor funcțiuni caracteristice unei artere importante – locuri de loisir (cafenea, restaurant), spațiu de recreere în aer liber (zona special amenajată pt locuitori cu mobilier urban, oglinzi și/sau jocuri de apă, zone verzi) ;
- lipsa unor spații verzi special amenajate (pentru loisir, îmbunătățirea aspectului zonei, îmbunătățirea aerului)

**Regimul economic :** teren situat în zona 'D' cf. HCLM nr. 173/2007 ; folosința actuală : arabil ; destinația : curți construcții.

**Regimul tehnic :** conform PUG actualizat, terenul se află în **UTR LM4 – subzona mixta, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor**, precum și în **CC1 – Zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier. *Conform situației existente în teren – terenul ce a generat PUZ se află într-o zonă cu funcțiuni predominant industriale, de construcții și depozitare și izolat de comerț, servicii și instituții administrative.*

#### Elemente ale cadrului natural :

- în zona studiată există o bandă de spațiu verde neamenajat, de o parte și de alta a bulevardului de-a lungul limitei de proprietate a terenurilor, pe care s-a dezvoltat necontrolat o vegetație diversă formată din copaci, arbuști și alte plante neornamentale (buruieni, parazitare etc.) ;
  - în zona analizată au fost executate lucrări de lățime a benzilor de circulație și astfel au fost refacute trotuarele, amenajându-se două benzi de spațiu verde special amenajat cu copaci și arbuști ornamentali (predominant tuia) de o parte și de alta a trotuarelor ;
  - pe terenul ce a generat PUZ, cât și în exteriorul laturii NE, cea adiacentă Bd-ului București, există copaci și vegetație crescută aleator.
- Sunt condiții normale de fundare, cu nivelul hidrostatic normal.
  - Fondul construit, din vecinătate, este o combinație între vechi și nou .

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 SITUAȚIA PROPUȘA

Tema de proiectare prevede construirea unei hale de producție și depozitare și lucrări de reparații și reabilitare a unei construcții existente pe sit 'C 1', cu funcțiunea actuală de locuință semicolectivă, propusă cu destinația de locuință de serviciu. De asemenea se vor executa lucrări de sistematizare a terenului și de împrejmuire adecvată a acestuia.

Conform 'Extras PUG Giurgiu – Reglementari – Zonificari Functionale terenul studiat a fost încadrat în **UTR LM4 – subzona mixta, destinată locuințelor individuale și colective mici, precum și serviciilor** – POT maxim (pentru clădiri cu funcțiunea exclusivă de

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală	2022	Pagina:	6 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



locuire) – 40 % ; CUT maxim (pentru inaltimi P+2) – 1,2. *Pentru parcele destinate exclusiv serviciilor se aplica prevederile de la IS1-6.*

In urma studierii functiunilor – atat la nivel extins (intreaga zona analizata) cat si in directa vecinatate a terenului ce a generat PUZ rezulta o pondere mare – peste 50%, a functiunilor de industrie constructii si depozitare. Terenul invecinat la nord este proprietate a SC REOS PRODUCTION SRL – pe a carui suprafata se regasesc birourile si halele de productie si depozitare ale firmei. Deasemenea dupa analiza istoricului cu specific industrial, al caracterului si morfologiei existente si tendintei de dezvoltare al zonei analizate se propune includerea terenului in zona de industrie, constructii si depozitare, cu un **POT de 60%** si **CUT de 1,2** – conform **I1- subzona productie si depozitare** si SPATIU VERDE de minim 20%.

### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

S. TEREN CE A GENERAT PUZ – 5300.00 mp  
S.C. LOC. COLECTIVA DE SERVICIU – 185.00 mp  
S.D. LOC. COLECTIVA DE SERVICIU – 317.00 mp  
S.C. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – 540.00 mp  
S.D. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE – 540.00 mp  
S. SPATIU VERDE – 2385.00 mp – 45%  
S. PARCARE – 350.00 mp  
S. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE – 1656.00 mp  
POT – 60,00%  
CUT – 1,2

### **Amplasarea constructiilor propuse in cadrul terenului studiat :**

Constructia propusa se amplaseaza cu retragerile impuse prin PUG, respectand regimul de inaltime al zonei si identitatea urbanistica care se prefigureaza in zona – se promoveaza calitatea constructiilor, atat din punct de vedere al fondului construit si al echiparii edilitare, cat si din punctul de vedere al dotarilor comunitare asociate (spatii verzi, loisir, comert etc.); atragerea de populatie permanenta si sezoniera prin incurajarea dezvoltarii intregii zone.

Constructia propusa – hala de productie si depozitare – se incadreaza in specificul zonei si se va amplasa la limita de NV a terenului (cu respectarea retragerilor) pentru a favoriza o comunicare adecvata intre aceasta si hala cu aceeasi functiune aflata pe terenul invecinat la N (proprietate a SC REOS PRODUCTION SRL). Aceasta va respecta normele de calitate a constructiilor legate de functiunea propusa si va avea o estetica placuta volumetric cat si din punct de vedere al cromaticii.

Aceasta are urmatoare amplasare pe sit :

- retragere fata de constructia existenta pe sit– 81.13 ml;
- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 8.78 ml ;
- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 6.00 ml ;
- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 4.00 ml.

Accesul auto si pietonal la constructia propusa se va face prin prelungirea zonei pavate pana la limita de NV a sitului si in jurul acesteia pe toata latimea lotului.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	7 / 22
-----------------------	--	------	---------	--------



#### Elemente ale cadrului natural :

- se va curata spatiul verde neamenajat din exteriorul limitei de NV a terenului, pastrandu-se toti copacii existenti ;
- se vor igieniza copacii existenti pe suprafata terenului studiat, se va elimina vegetatia crescuta necontrolat si se va elibera si sistematiza terenul necesar construirii halei si circulatiilor necesare acesteia ;
- se vor planta copaci si arbusti suplimentari pe suprafata terenului ;
- se va dubla imprejmuirea cu un gard viu format din arbusti ornamentali.

#### 4.2 REGIMUL JURIDIC

In zona analizata **proprietatea asupra terenurilor** este urmatoarea :

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice – 67,70%
- terenuri aflate in proprietatea statului sau a unitatilor teritorial administrative care apartin domeniului public – 21,98%
- terenuri aflate in proprietatea statului sau a unitatilor teritorial administrative care apartin domeniului privat – 11,90%

**Terenul ce a generat PUZ** : - proprietatea privata a persoanelor juridice, **SC. REOS PRODUCTION S.R.L.**, reprezentata prin **LUCIAN FLOREA**, cu domiciliul/sediul in Mun. Bucuresti, sector 3, bd. Nicolae Grigorescu, nr. 141B – conform Act notarial nr. 546/03.03.2022 emis de notar public Neagoe Mihaela, situat in intravilanul municipiului Giurgiu.

- nu este grevat de sarcini ;
- nu este situat in zona protejata ;
- nu sunt interdictii de construire.

#### 4.3 CAI DE COMUNICATII

Conform EXTRAS PUG GIURGIU – REGLEMENTARI – CAI DE COMUNICATII zona analizata este traversata de la nord la sud de o importanta artera de circulatie – DRUM NATIONAL 5 (Bulevardul Bucuresti).

Alte cai de comunicatii in zona analizata – artera de deservire locala, de categoria a III-a – INTRAREA INDUSTRIALA NORD (drum asfaltat).

In cadrul terenului ce a generat PUZ :

- accesul auto si pietonal pe teren este existent si se face prin latura de NE, din BD-ul Bucuresti ;
- accesul auto este pentru circulatia autoturismelor clientilor si angajatilor ; accesul auto pentru masinile de marfa se face prin lotul alaturat pe latura nordica (proprietate SC REOS PRODUCTION SRL) --- astfel se separa cele doua circulatii auto ;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	8 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



- circulatiile auto si pietonale existente in incinta se vor extinde pana in partea posterioara a sitului pentru a deservii noi constructii propuse ;
- pe teren este existenta o parcare de 17 locuri pentru clienti si angajati– se propun alte doua locuri de parcare in fata accesului principal al halei pentru autoturisme cat si doua locuri de parcare pentru masinile de transport marfa, pe latura lunga a acesteia, in dreptul rampei de incarcare;
- pe terenul alaturat la nord exista o a doua parcare pentru angajati si clienti – accesul la aceasta se va face tot prin terenul studiat.

#### 4.4 REțele EDILITARE

Asigurarea utilitatilor necesare funcționării programului arhitectural propus sunt existente in zona.

Conform EXTRAS PUG GIURGIU – REGLEMENTARI EDILITARE, in zona analizata, de-a lungul Bd. Bucuresti, exista urmatoarele rețele : apa, electrica, gaze naturale, canalizare, telecomunicatii.

In zona studiata nu exista rețea de energie termica. Incalzirea se asigura prin centrale termice proprii.

Cladirea existenta pe teren este racordata la utilitatile existente pe terenul alaturat la nord – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL.

Pentru hala propusa utilitatile se vor asigura tot prin racordare la utilitatile existente pe terenul alaturat la nord aflat in proprietatea SC REOS PRODUCTION SRL.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publica locală, prin racordarea la conductele existente pe terenul invecinat la nord – proprietate REOS PRODUCTION SRL. Apele meteorice de pe acoperișul clădirilor existente si propuse sunt evacuate prin intermediul unor jgheaburi si burlane.

Deversarea apelor uzate menajere se va realiza către rețeaua publica locala.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza printr-un bransament din rețeaua electrică existente pe terenul alaturat la nord – proprietate REOS PRODUCTION SRL, la firida amplasată in exteriorul cladirilor. De la firida se alimenteaza tablourile electrice generale.

Din tabloul general sunt alimentate circuitele consumatorilor principali.

Vor fi realizate urmatoarele circuite electrice:

- iluminat si prize la interior.
- iluminat exterior.
- instalatii de protectie.
- iluminat de siguranta.

Instalațiile electrice vor fi realizate conform standardelor și normativelor în vigoare.

Încălzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va face prin intermediul centralei termice proprii.

- Alimentarea cu gaze – nu este cazul.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	9 / 22
-----------------------	---	------	---------	--------



## 5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

### CONCEPT PROPOS

#### 5.1 Elemente de tema

Tema de proiectare este construirea unei hale cu functiunea de productie si depozitare si amplasarea sa in cadrul terenului, tinand cont de conditiile existente – constructie existenta pe sit, relatia cu situl invecinat la nord (proprietate sc REOS PRODUCTION srl) si de reglementarile zonei ; deasemenea sistematizarea si imprejmuirea terenului, adecvata functiunii propuse si reglementarilor zonei.

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

#### 5.2 Solutia de organizare arhitectural – urbanistica

In abordarea proiectului s-a tinut cont de dorinta beneficiarului de a construi o hala de productie, 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 amplasarea cladirilor conform planului de situatie propus.

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

Pe terenul studiat exista o cladire- locuinta semicolectiva, cu regim de inaltime P+1 E. Acesteia i-au fost facute lucrari de reabilitare, reparatii si recompartimentare si este in prezent locuinta de serviciu. Deasemenea pe teren exista o parcare de 17 locuri, amplasata in stanga accesului pe lot, la 6,55 ml de latura NE si o circulatie auto (drum asfaltat) de-a lungul laturii nordice ce se extinde pana aproape de limita de NV a sitului.

Constructia propusa – **hala de productie si depozitare** – se va amplasa la 6.00 ml de limita de NE a terenului, adica in partea posterioara a acestuia- conform ART. 6 din RLU – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR, SECTIUNEA II, I1 – SUBZONA PRODUCTIE, DEPOZITARE. Motivatia acestei amplasari are urmatoarele considerente :

- **existenta pe sit a constructiei C1, ce face imposibila amplasarea halei in partea din fata a sitului ;**
- **crearea unui flux tehnologic intre hala propusa spre construire si cea existenta pe situl alaturat la nord, ce are aceeasi functiune de productie si depozitare (proprietate a sc REOS PRODUCTION srl) ;**

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	10 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



**- crearea unui spatiu verde nefragmentat ce separa locuinta de serviciu – cladire C1 existenta pe sit, de noua constructie propusa pe sit.**

Pentru a crea o unitate intre cele doua terenuri ce apartin aceluiasi proprietar (SC REOS PRODUCTION SRL) gardul laturii nordice va fi desfiintat si se vor crea doua puncte de comunicare prin unirea circulatiilor auto si pietonale, dupa cum urmeaza : unul in proximitatea accesului auto, ce va face legatura intre parcare existenta pe situl studiat cu zona de parcare de pe situl alaturat la nord (accesul auto la parcare de pe situl alaturat se va face doar prin accesul auto al terenului studiat) si altul in dreptul circulatiei auto aferente celor doua hale de productie si depozitare (cea propusa pe terenul studiat si cea existenta pe cel alaturat la nord). Deasemenea intrarea si iesirea autovehiculelor pentru transportul si aprovizionarea cu marfa se va face doar prin situl alaturat, pentru a evita intersectarea autoturismelor cu masinile ce transporta marfa.

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 ;
- 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 ;
- se vor folosi materiale de calitate superioara atat pentru finisajele interioare cat si pentru cele exterioare - placi ceramice antiderapante de exterior si/sau placaj klinker si/sau piatra naturala pentru rampe si scari exterioare cu COF 0,4; - tamplarie aluminiu cu geam termopan (tip Alumil).
- 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 din PVC sau aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant conform normelor in vigoare ;
- tamplariile interioare din PVC si lemn ;
- anvelopa constructiei este termoizolata pentru a se obtine o eficienta energetica ridicata.

Din punct de vedere arhitectural :

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	11 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



Aspectul exterior nu trebuie sa contravina functiunii si nu trebuie sa deprecieze aspectul general al zonei.

Arhitectura cladirii propuse va reflecta functiunea si va fi in concordanta cu liniile arhitecturii contemporane moderne, exprimand in final un caracter unitar al zonei.

Raportul prin-gol trebuie sa fie net in favoarea plinului, a masei construite, a opacului.

Nu se va depasi raportul de 50% sticla din suprafata unei fatade, evitandu-se transparenta excesiva.

Se vor folosi elemente arhitecturale specifice functiunii inasa impreuna cu folosirea unei game coloristice adecvate.

- Constructia nou propusa va avea fatada principala (cu accesul principal) orientata 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 : 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 – se continua acelasi timp de imprejmuire prezenta pe terenul alaturat ; pe laturile laterala stanga (S) si cea posterioara (NV) gard de sarma cu inaltimea de 2 metrii ; latura nordica, asa cum am mentionat, va avea gardul separator desfiintat.

Incinta va fi amenajata cu alei pietonale din dale ceramice antiderapante, zone de gazon cu pomi, copaci si arbusti ornamentali, cat si plante cu flori rezistente 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.

### 5.3 Organizarea circulatiei

Accesul auto se va organiza pe latura dinspre bulevard – NE, respectiv pe coltul drept al acesteia, si are latimea de 6.40 m. Aleea auto existenta are latimea de 6.00 m, doua sensuri de circulatie si se intinde de-a lungul laturii nordice a terenului pana aproape de capatul acestuia. Aceasta va fi prelungita pana in dreptul halei nou construite ce va fi inconjurata de o platforma betonata pe care se va construi o platforma de incarcare pentru masina de marfa si doua locuri de parcare (in continuarea acesteia) pentru stationare pe timpul incarcarii/descarcarii . Asa cum am mentionat mai sus, circulatia auto din incinta terenului studiat va comunica cu cea de pe terenul de la limita nordica (proprietate sc REOS PRODUCTION srl) in doua puncte – in dreptul parcarii auto si in dreptul halei propuse.

Circulatia auto va ave adoua trasee separate, dupa cum urmeaza :

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 12 / 22
-----------------------	---	------	-----------------





- **circulatia auto pentru clienti si angajati** : accesul se face prin intrarea terenului studiat si va deservii cele doua parcare existente – cea de pe situl studiat si cea de pe terenul alaturat la nord ;

- **circulatia auto pentru masinile de marfa** : accesul se face prin intrarea auto a terenului invecinat la nord (tot din bd. Bucuresti) cu o latime de 6.84 m – aceasta va merge de-a lungul si la limita laturii nordice pana in dreptul cladirilor C3 si C4 existente pe situl alaturat (traseu existent si folosit la acest moment) apoi va intra pe situl studiat pana in dreptul rampei de incarcare a marfii, adiacenta constructiei nou propuse ; aici masinile de transport au loc de intoarcere pentru a iesi pe acelasi traseu.

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

In incinta terenului studiat sunt amenajate un numar de 19 locuri de parcare pentru clienti si angajati – 17 in proximitatea intrarii (existente) si 2 in fata accesului principal al constructiei nou propuse. Deasemenea au fost amenajate si 2 locuri de parcare pentru masinile de marfa ce stationeaza in vederea incarcarii/descarcarii, pe latura lunga, nordica a halei, in continuarea rampei de incarcare.

**Masinile de transport folosite au o masa cuprinsa intre 3,5 si 7 tone.**

#### 5.4 Regimul de inaltime

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

Locuinta are regim de inaltime P+1 E cu H maxim < 10.00 m.

#### 5.5 Regimul de aliniere al constructiilor, modul de ocupare a terenului

Parcarea existenta este amplasata la intrarea pe sit, cu o retragere de 6.55 ml fata de limita NE (Bd. Bucuresti).

Constructia existenta are urmatoarea amplasare pe sit :

-retragere fata de limita NE (Bd. Bucuresti) – 49.40 ml;

- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 15.00 ml ;

- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 122.00 ml ;

- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 2.00 ml.

Ca urmare a acestei ocupari a terenului si a altor considerente legate de buna functionare a terenului, explicitate mai sus, amplasarea halei de productie s-a propus la partea posterioara a sitului cu urmatoarele retrageri :

-retragere fata de limita NE (Bd. Bucuresti) – 149.00 ml;

- retragere fata de limita N (i.e 3099 – proprietate privata SC REOS PRODUCTION SRL) – 8.80 ml ;

- retragere fata de limita NV (nr. cad. 412) – 6.00 ml ;

- retragere fata de limita S (nr.cad. 4519) – 4.00 ml.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 13 / 22
-----------------------	---	------	-----------------



## 5.6 Modul de utilizare al terenului – BILANT TERITORIAL

### BILANT TERITORIAL PROPOS

- S. TEREN CE A GENERAT PUZ - 5300.00 mp
- S.C. LOC. COLECTIVA DE SERVICIU - 185.00 mp
- S.D. LOC. COLECTIVA DE SRVICIU - 317.00 mp
- S.C. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE - 540.00 mp
- S.D. HALA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE - 540.00 mp
- S. SPATIU VERDE - 2385.00 mp - 45%
- S. PARCARE - 350.00 mp
- S. ALEI CAROSABILE SI PIETONALE - 1656.00 mp

POT - 60.00% - conform I1- subzona productie si dep.

CUT - 1,2

## 5.7 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. Deasemenea va planta un gard viu de protectie de 1,20 m inaltime in jurul parcarii existente.

Spațiile libere vizibile din circulația publică vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina 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.

Zonele plantate existente se vor curata si igieniza – atat de pe sit cat si din proximitatea acestuia(latura NE).

### Protectia calitatii apelor

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

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețeaua publică de canalizare.

### Protectia solului si subsolului

In faza finala, dupa construirea cladirii 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 :

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	14 / 22
-----------------------	--	------	---------	---------



- 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 selectiv in pubele tipizate amplasate in locuri special destinate acestui scop – se va amenaja o platforma betonata pentru locuinta de serviciu asezata in proximitatea acesteia pe latura de NV si o platforma betonata pentru deseurile provenite de la hala, in proximitatea acesteia pe latura de NE. 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.

#### **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.

### **5.8 Organizarea de santier**

- Toate lucrarile aferente construirii spatiului commercial si a imprejuririi acestuia vor fi organizate in incinta terenului studiat.

## **5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **5.1 CONCLUZII:**

- Consecintele realizarii obiectivului propus este dezvoltarea armonioasa a zonei studiate , si realizarea unui obiect arhitectural reprezentativ pentru functiunea propusa – hala de productie si depozitare.
- Din punct de vedere al perspectivei trecatorului, constructia propusa nu va influenta negativ acest aspect.
- constructia propusa, prin functiunea ei, se integreaza in zona analizata si in tendintele actuale de dezvoltare a acesteia;
- constructia propusa nu are un impact negativ asupra mediului inconjurator;
- Nu sunt masuri deosebite de luat in continuarea PUZ.
- Din punctul de vedere al elaboratorului documentatiei, aprobarea PUZ, in forma prezentata (piese scrise si desenate) se incadreaza in zona si nu produce efecte negative asupra zonei si/sau vecinatilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	15 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



## II. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - DISPOZITII GENERALE

### 2.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM:

- Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din PUG si RLU – documentatii aprobate, pentru teritoriul studiat.

- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu PUZ-ul de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

### 2.2 BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii prezentului RLU aferent PUZ stau:

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM – 070-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (brosura).

- **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (brosura).

In cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior cu elaborarea PUZ-ului si care au fost luate in considerare: PUG si RLU local cat si al municipiului Tulcea, documentatia topografica, tema de proiectare cuprinzand functiunile dorite de initiatorul planului.

### 2.3 DOMENIUL DE APLICARE

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina:	16 / 22
-----------------------	---	------	---------	---------



Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in zona studiata. Suprafata pentru care s-a elaborat lucrarea este de 5300.00 mp studiata unitar si este situata in intravilanul municipiului Giurgiu, judetul Giurgiu.

Zonificarea functionala a terenului studiat in PUZ s-a evidentiat in planșa Reglementari urbanistice, unde s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

**Reglementarile urbanistice stabilite la nivelul general al orasului nu sunt aplicabile si pentru zona ce face obiectul prezentei documentatii.**

## 2.4 ZONIFICAREA TERITORIULUI

### ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

- Asigurarea compatibilitatii functionale in cadrul propunerilor de organizare a zonei studiate s-a realizat cu respectarea RGU si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul acestui tip de zona functionala.

- Zonele functionale corespunzatoare ariei analizate in PUZ sunt puse in evidenta in planșa de analiza a **Situatiei existente** cat si in planșa de **Reglementari urbanistice**.

Zona analizata in acest proiect si implicit terenul ce a generat PUZ sunt situate intr-o **zona mixta de dezvoltare**. Cea mai mare suprafata, peste 50%, este reprezentata de **ZONA MIXTA INDUSTRIE/DEPOZITARE/SERVICII/COMERT** – zona in centrul careia se afla si terenul studiat prin PUZ. In interiorul acestei zone, asa cum reiese din EXTRAS PUG GIURGIU – REGLEMENTARI – ZONIFICARI FUNCTIONALE, primaria propune inserarea unei **ZONE MIXTE DE LOCUIRE/COMERT/SERVICII**. Aceasta propunere nu este oportuna si nu este in concordanta cu realitatea din teren deoarece pe suprafata acestei zone, propuse spre schimbare, isi desfasoara activitatea diverse firme din sfera industriei, serviciilor, depozitarii etc. Deasemenea si restul functiunilor prezente in zona analizata, dar si in imediata apropiere a acesteia nu atrag dupa sine prezenta unei zone de locuire: la NV regasim in continuare zona destinata industriei si zona transportului feroviar si serviciilor anexe; la N functiuni de industrie, comert, terenuri virane si locuire individuala cu regim de inaltime mic; la NE zona administrativa si servicii publice si comert, urmata de o zona mare cu terenuri agricole in intravilan; la S zona extinsa de industrie si izolat un areal cu functiunea de zona de cult.

Tinand cont de aceasta analiza si de alte aspecte prezentate anterior in memoriu, se propune pastrarea sau reintegrarea terenului studiat in **zona mixta de industrie, constructii, depozitare si servicii**, cu reglementarile aferente **I1**.

Terenul si zona analizata se afla si in unitatea teritoriala de referinta **CC1- Zona transporturilor rutiere**, ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier.

Se tine cont si de faptul ca prevederile subzonei **LM4** sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6**.

**LM4 – Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor:**

- regim maxim de construire: P+2+M –Hmax= 12,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;

- POT maxim= 40%;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 17 / 22
-----------------------	---	------	-----------------



- CUT maxim= 1,2;
- pentru parcelele destinate exclusive locuirii se aplica prevederile de la LM3;
- pentru parcelele destinate exclusive serviciilor se aplica prevederile de la IS1-6.

**IS1 – Subzona de echipamente publice in domeniul administrative si financiar bancar:**

- regim maxim de construire: P+6 – 22,00 ml; D= H/2 (conditionat D= H/4); conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;
- POT maxim= 60%;
- CUT maxim= 4,0;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii.

**IS2A – Subzona de comert si servicii:**

- regim maxim de construire: P+2-4 – 15,00 ml; D= H/2 (conditionat D= H/4); conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;
- POT maxim= 60%;
- CUT maxim= 2,0;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii;
- distanta D redusa se admite numai pentru vecinatatile compatibile.

**IS3 – Subzona de cult:**

- regim maxim de construire: P+2 – 20,00 ml; D= H;
- POT maxim= 30%;
- CUT maxim= 1,0;
- clopotnitele, turlele si alte elemente specific cultului pot depasi inaltimea maxima.

**IS4 – Subzona constructiilor pentru invatamant:**

- regim maxim de construire: P+4 – 18,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;
- POT maxim= 25%;
- CUT maxim= 1,0;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii.

**IS5 – Subzona constructiilor pentru cultura:**

- regim maxim de construire: P+2 – 15,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;
- POT maxim= 40%;
- CUT maxim= 1,2;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii;
- elementele tehnice specific (ex. Turn scena) pot depasi Hmax.

**IS6 – Subzona constructiilor pentru sanatate:**

- regim maxim de construire: P+4 – 15,00 ml; D= H; conditionat pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri;
- POT maxim= 25-40% in functie de specific;
- CUT maxim= 1,2;
- regimul de inaltime si CUT-ul se coreleaza cu specificul vecinatatii.

**CC1- Zona transporturilor rutiere:**

- H= D si nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice;
- POT= 50%;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 18 / 22
-----------------------	---	------	-----------------



- CUT volumetric: 7,5 mc/mp

### I – ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

### I1 - ZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile 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 si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- in zona sudica, expusa inundatilor, orice constructii noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea masurilor de protectie la inundatii;
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor pana la incadrarea in 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 utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare,locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 19 / 22
-----------------------	--	------	-----------------



- 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 să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE SI 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 10 metri în cazul strazilor de categoria I și II și 6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a - la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

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

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale va fi de minim un sfert din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri pe una dintre limitele laterale și 3.00 metri pe limita opusă
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, 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 (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 clădiri numai cu o retragere față limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 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.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI 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 clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de producție și depozitare, locuința de serviciu și sistematizare verticală	2022	Pagina: 20 / 22
-----------------------	---	------	-----------------





naturală se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei inalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lațime 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;
- 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 MAXIMA ADMISIBILA 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;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- 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 și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate ingropat;

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE**

Spatiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de producție și depozitare, locuință de serviciu și sistematizare verticală	2022	Pagina: 21 / 22
-----------------------	---	------	-----------------



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 fațada; 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 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

- in cazul incintelor depozitarii de materiale refolosibile 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 = 60 %.

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

- CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren

Intocmit de,

Arh. Urb. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pirvulescu

Arh. Ioana Alina Dinescu.

PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ – Elaborare PUZ pentru hala de productie si depozitare, locuinta de serviciu si sistematizare verticala	2022	Pagina: 22 / 22
-----------------------	---	------	-----------------