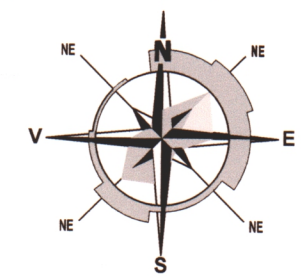


# Studiu de oportunitate elaborare P.U.Z.

Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu,



## INCADRARE IN TERITORIU / P.U.G.

 **amplasament studiat**  
(Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu)

Potrivit reglementarilor PUG UAT Mun. Giurgiu (aprobat cu HCL Nr. 37 / 2011), terenul se afla in intravilan, cu urmatoarea incadrare:

- in UTR "I2" conf. C.U. - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVICIE, DEPOZITĂRII SI PARCĂRII DE ACTIVITĂȚI (Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilităților), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului).

POT maxim = 50%  
CUT maxim = 2,4mp ADC/mp teren sau, după caz, 7,5mc/mp teren  
RH maxim = 15m, cu excepția utilităților

- in UTR "I3" conf. P.U.G. - SUBZONA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCȚIUNI PROTEJATE ADIACENTE (Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilităților), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului).

POT maxim = 40%  
CUT maxim = 1,6mp ADC/mp teren sau, după caz, 6 mc/mp teren  
RH maxim = 20m, cu excepția utilităților

- in UTR "CC1" conf. C.U. - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE (Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier).

CUT maxim = 1,0mp ADC/mp teren sau, după caz, 6 mc/mp teren  
RH maxim = înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția utilităților

Terenul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate, are suprafața de 128.147,00 mp (conform contract de concesiune nr. 11312 din 01.02.2024 și măsurătorilor cadastrale / C.F. nr. 39633 UAT Giurgiu), în proprietatea (domeniul privat) UAT Mun. Giurgiu, respectiv concesiionat către EPPA ZONE INVEST SRL (CIF 42790428);

### DATE DESPRE AMPLASAMENT:

Terenul studiat se afla in zona intravilana de sud a Municipiului Giurgiu,  
Zona Veriga adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1;  
Suprafața terenului: 128147,00 mp, conform măsuratori cadastrale;  
Terenul este compus din:  
- teren neproductiv in suprafața de 67.968,00 mp  
- teren cu ape statatoare in suprafața de 60.179,00 mp

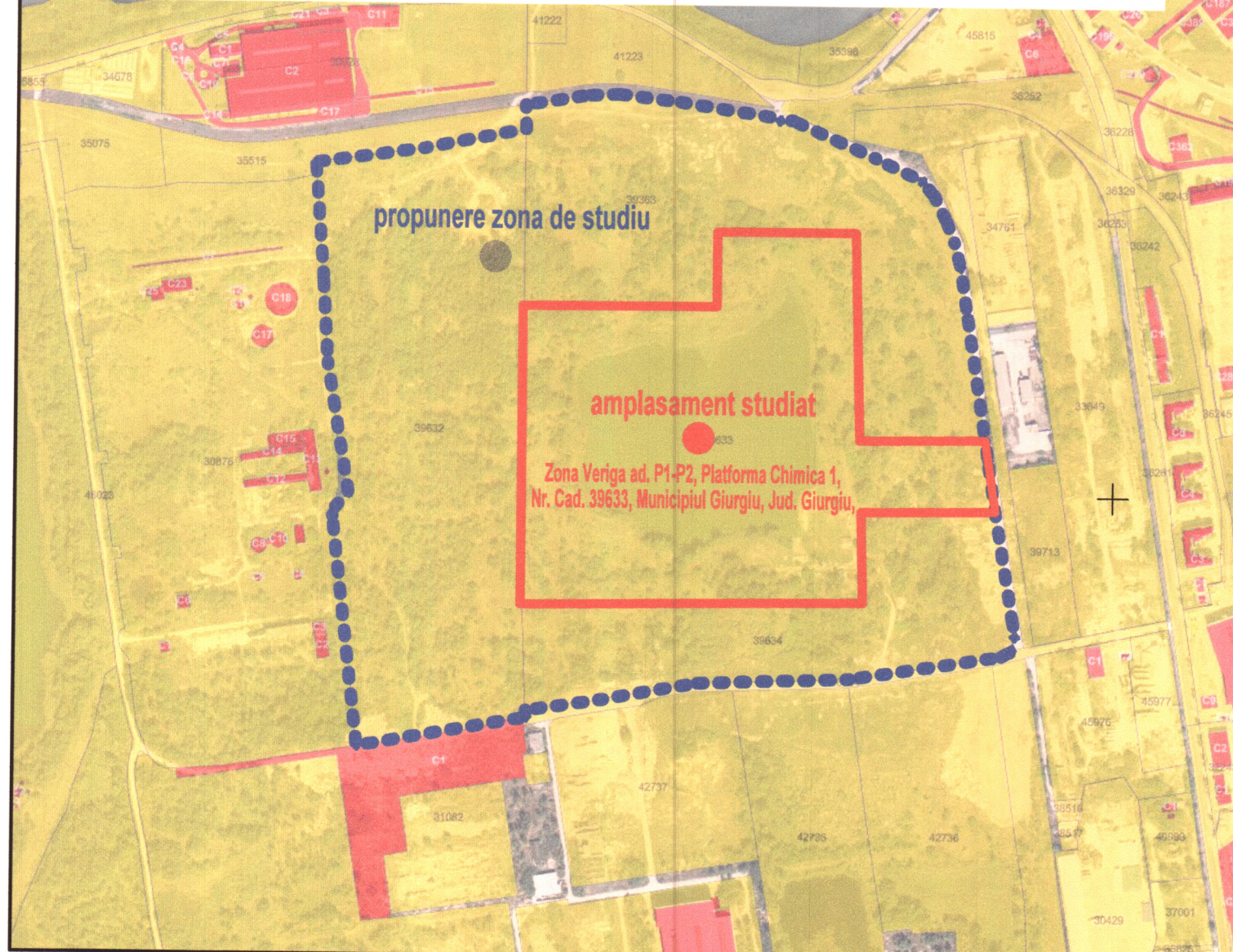
In concordanta cu obiectivul propus, "TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE, CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJUMIRE TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, BRANSAMENTE UTILITATI", se vor reglementa urmatoarele:

- Accese auto, pietonale si zone de protecție pentru calea de circulație rutiera si feroviara, respectiv relatia cu obiectivele de interes adiacente zonei studiate;
- Modul de ocupare a terenului cu constructiile, amenajarile si echipamentele nou propuse (dificalbil propus in relatie cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism emis in scopul de clarat);
- Modul de a sigurare a utilitatilor pentru obiectul propus;
- Amenajarea si mobilara parcelei.

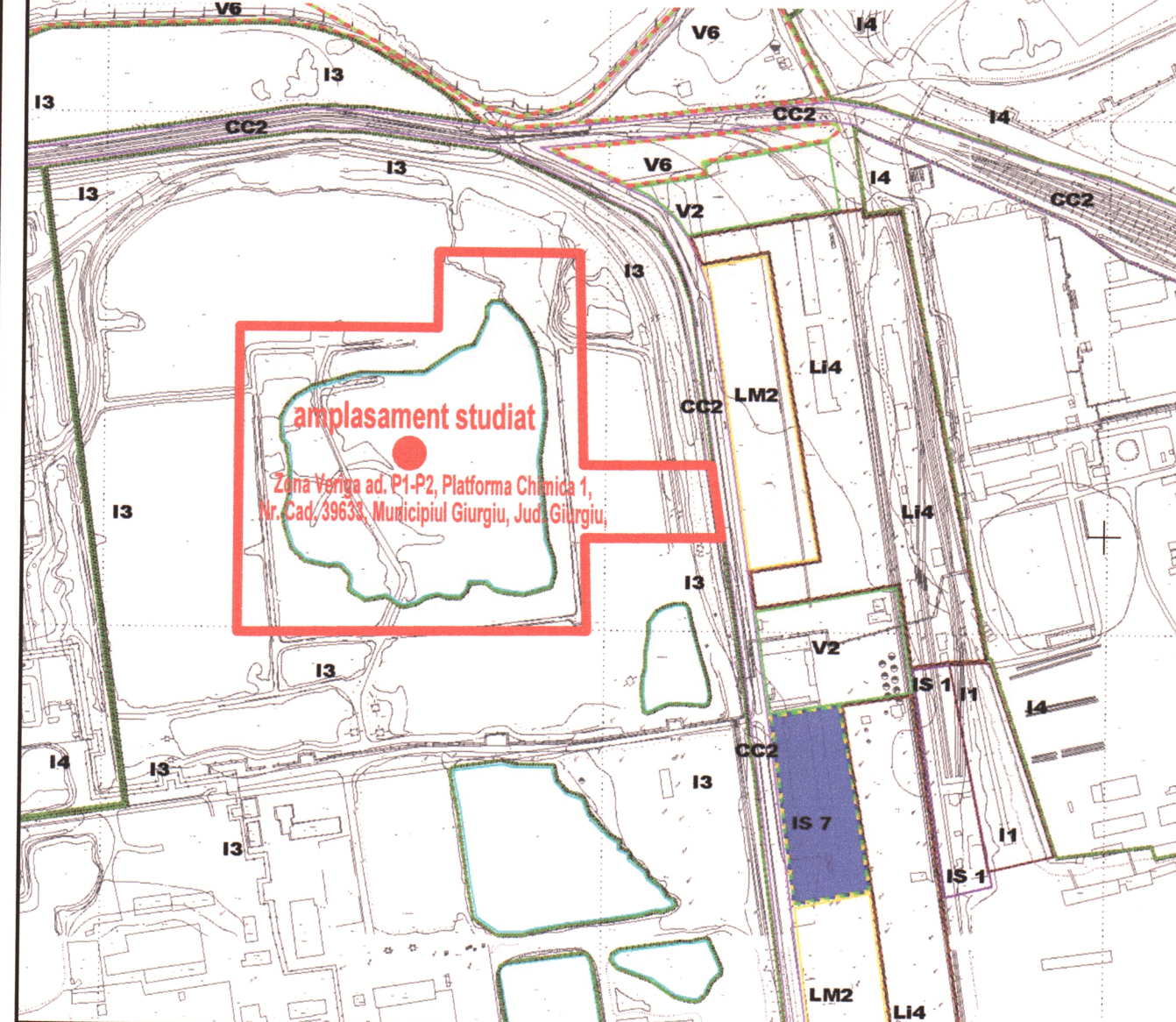
### Scopul P.U.Z.-ului:

- evidențierea rolului de catalizator al zonei odată cu creșterea interesului și a atractivității pentru agrement (asa cum este propusa prin implementarea proiectului de regenerare urbană, ca atracție teritorială și regională);
- asigurarea continuității fizice și funcționale a cadrului natural din zonă și stimularea interesului economic și cultural pentru consolidarea, punerea în valoare și utilizarea acestuia în scopul propus;
- protejarea, asanarea și punerea în valoare a zonei lacului Veriga, relaționarea și îmbunătățirea accesibilității în cadrul sub-zonelor adiacente, a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice învecinate;
- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonei, raportate la dezvoltarea municipiului în ansamblul lui, în baza planurilor de delimitare definitivă a zonelor de protecție și de inventariere a elementelor cu valoare deosebită;
- reglementarea modului de utilizare a terenului cuprins în perimetrul zonei de studiu și recomandări pentru terenurile amorse;
- stabilirea condițiilor de realizare și amenajare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice/peisagere în aria reglementată;
- accesibilizarea zonei și creșterea atractivității pentru agrement odată cu sporirea siguranței și a securității pentru locuitori

## PROPUNERE ZONA DE STUDIU - CORELARE CU REGLEMENTARI URBANISTICE UTR-URI ADIACENTE



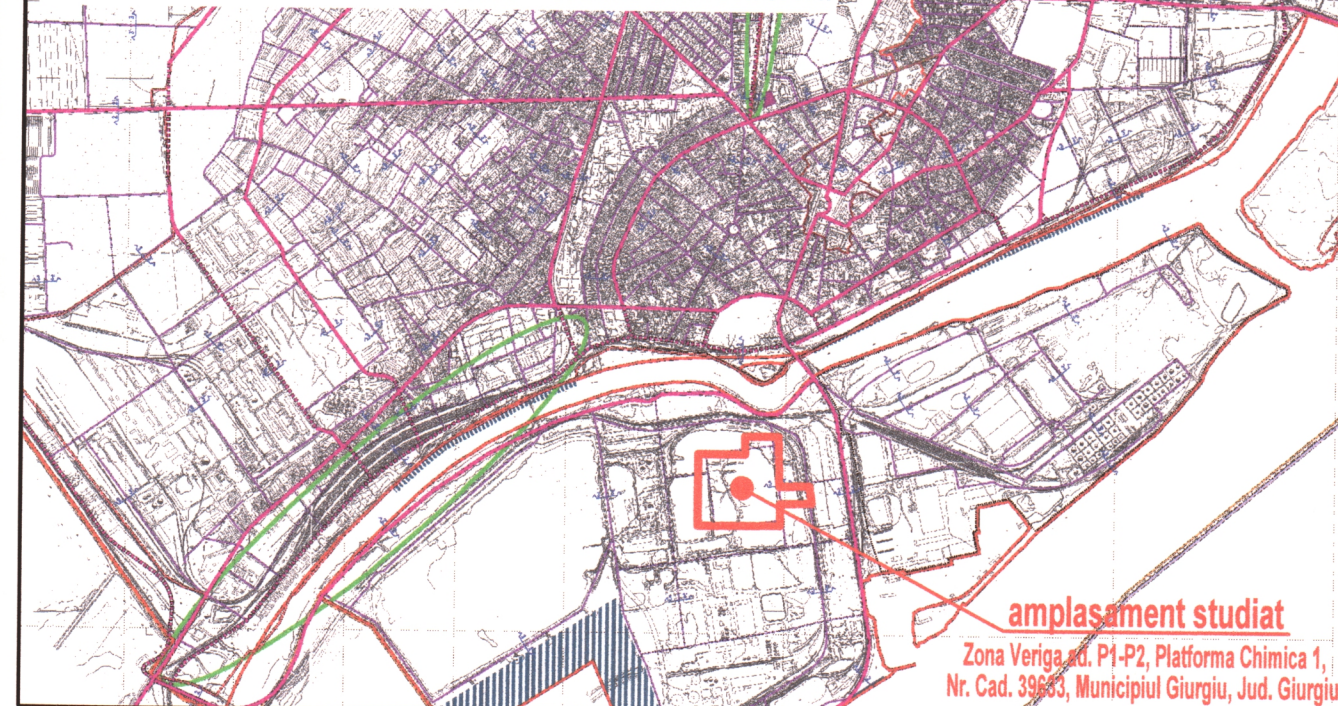
## INCADRARE IN PUG MUN. GIURGIU - REGLEMENTARI URBANISTICE - UTR



## INCADRARE IN TERITORIU



## INCADRARE IN PUG MUN. GIURGIU - CAI DE COMUNICATII



## INCADRARE IN PUG MUN. GIURGIU - REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA

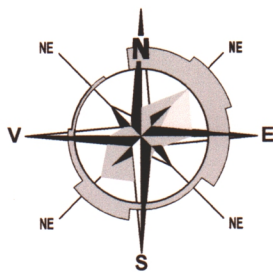


|                            |                  |           |         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
|----------------------------|------------------|-----------|---------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| VERIFICATOR                | NUME             | SEMNATURA | CERINTA | Beneficiar:      | S.C. EPPA ZONE INVEST S.R.L.                                                                                                                                                                                                                                       | Rev. 01 / 10. 02.2025                                 |
| PROIECTANT GENERAL:        |                  |           |         | Nume proiect:    | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br>"TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT,<br>SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE,<br>CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJUMIRE TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE<br>ADMINISTRATIVA, BRANSAMENTE UTILITATI" | Nr. Proiect<br>4DA389 / 2024                          |
| S.C. 4D Inno Design S.R.L. |                  |           |         | Scara:           | conf. CU nr. 528/24.10.2017 (ce a stat la baza contractului de concesiune nr. 11312 / 01.02.2024)                                                                                                                                                                  | Faza Proiect<br>P.U.Z. / A.O.<br>aviz de oportunitate |
| PROIECTARE                 | NUME             | SEMNATURA |         | Denumire plansa: | INCADRARE IN TERITORIU / PUG                                                                                                                                                                                                                                       | Nr. Plansa<br>U - 02                                  |
| SEF PROIECT                | urb. Bogdan Dinu |           |         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
| PROIECTANT                 | urb. Bogdan Dinu |           |         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |
| DESENAT                    | urb. Bogdan Dinu |           |         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |



Studiu de oportunitate elaborare P.U.Z.

Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu,



DELIMITARE ZONA DE STUDIU / INCADRARE IN PUG

- Imobilul studiat - teren ce face obiectul PUZ-ului propus (Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu)
- Zona de studiu cuprinzand terenurile adiacente terenului ce face obiectul PUZ (Nr. Cad. 39363, Nr. Cad. 39632 si Nr. Cad. 39634, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu)

Potrivit reglementarilor PUG UAT Mun. Giurgiu (aprobate cu HCL Nr. 37 / 2011), terenul se afla in intravilan, cu urmatoarea incadrare:

- in UTR "I3" conf. P.U.G. - SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE (Zona constructiilor cu cladiri max P+3 niveluri si inaltimea maxima de 20m (cu exceptia accentelor utilajelor), cuprinzand activitati productive legate in general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru productie, distributie si comercializare la care se adauga diferite servicii pentru personal si clienti. Toate acestea sunt asigurate cu spatii de parcare, amenajari peisagistice, mobilier urban care confera un aspect atractiv si reprezentativ din punct de vedere al prestigului).
- in UTR "CC2" conf. P.U.G. - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE
- in UTR "I2" conf. P.U.G. - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVICIE, DEPOZITARI SI PARCURI DE ACTIVITATI

Terenul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate, are suprafata de 128.147,00 mp (conform contract de concesiune nr. 11312 din 01.02.2024 si masuratorilor cadastrale / C.F. nr 39633 UAT Giurgiu), in prioritatea (domeniul privat) UAT Mun. Giurgiu, respectiv concesionat catre EPPA ZONE INVEST SRL (CIF 42790428);

DATE DESPRE AMPLASAMENT:

Terenul studiat se afla in zona intravilana de sud a Municipiului Giurgiu, Zona Veriga adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1; Suprafata terenului: 128147,00 mp, conform masuratori cadastrale; Terenul este compus din:

- teren neproductiv in suprafata de 67.968,00 mp
- teren cu ape statatoare in suprafata de 60.179,00 mp

In concordanta cu obiectivul PUZ, se propun urmatoarele interventii:

- TALUZARE;
- CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT;
- SISTEMATIZARE VERTICALA;
- AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE;
- CONSTRUIRE CABANUTE CU STRUCTURA USOARA;
- IMPREJMUIRE TEREN;
- PLATFORMA BETONATA;
- CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU STRUCTURA USOARA;
- REALIZARE BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Se vor reglementa urmatoarele:

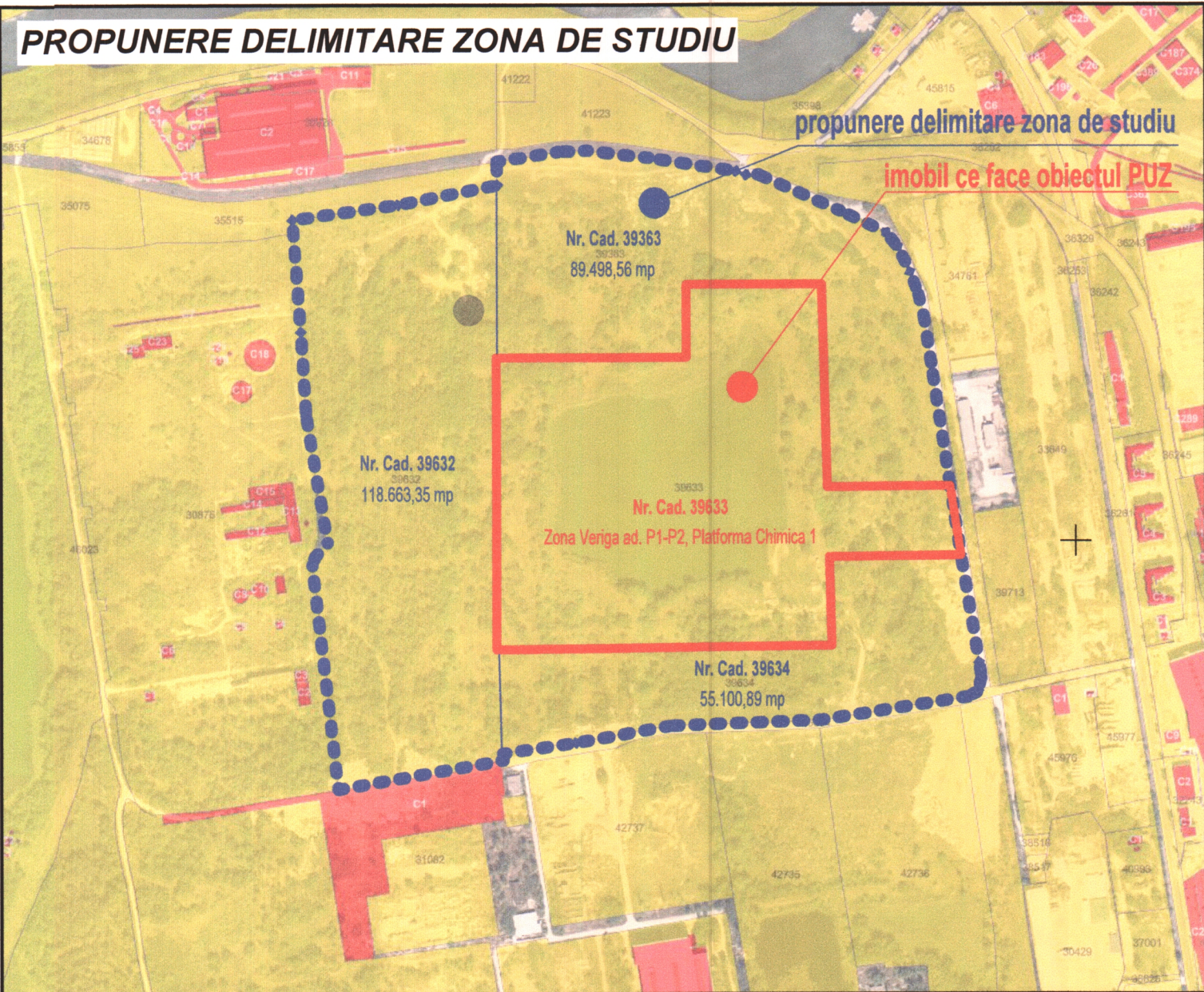
- Accese auto, pietonale si zone de protectie pentru caile de circulatie rutiera si feroviara, respectiv relatia cu obiectivele de interes adiacente zonei studiate;
- Modul de ocupare a terenului cu constructiile, amenajarile si echipamentele nou propuse (difacibil propus in relatie cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism emis in scopul de clarat);
- Modul de a sigurare a utilitatilor pentru obiectul propus;
- Amenajarea si mobilarea parcelei.

Scopul PUZ-ului:

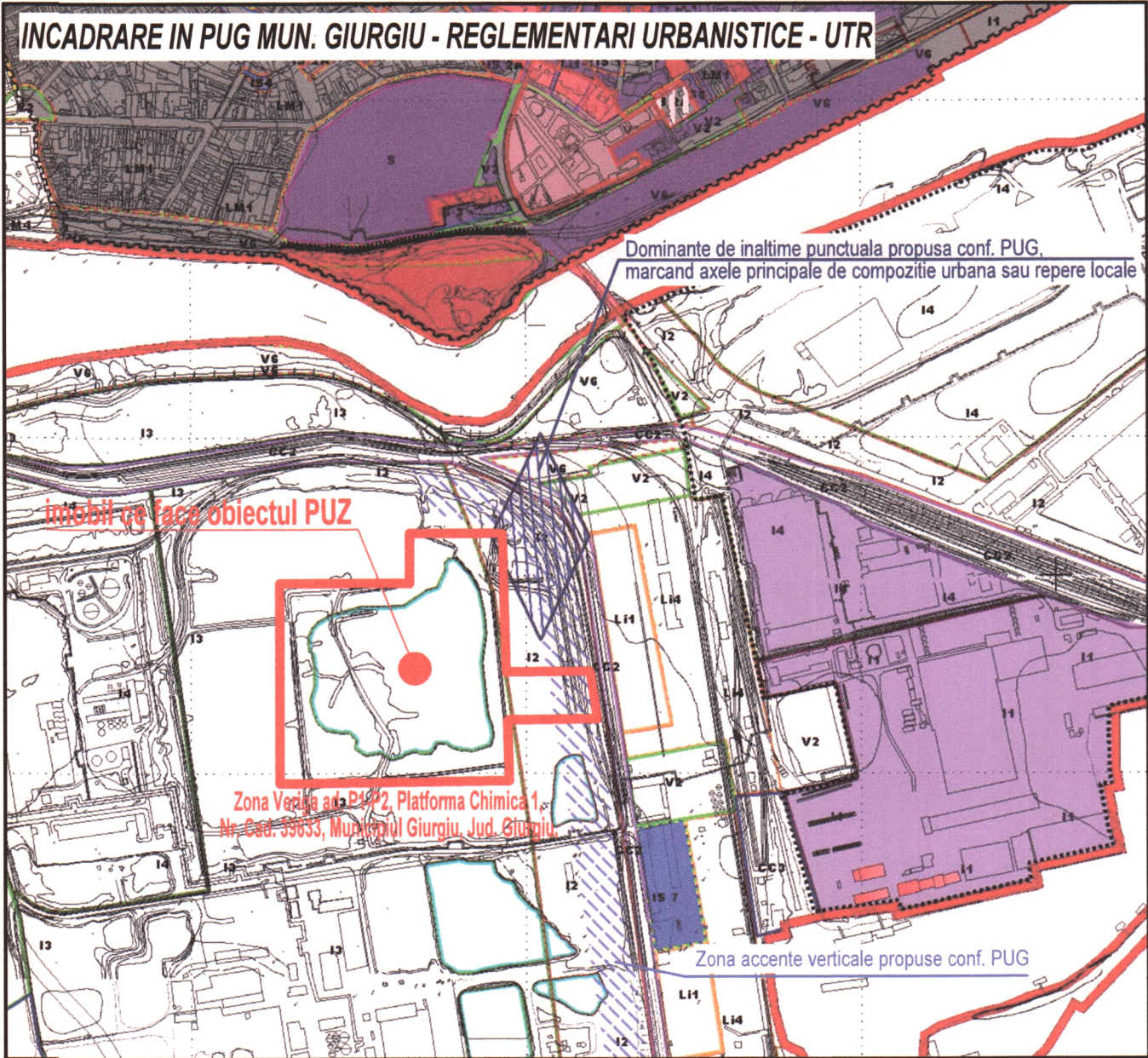
- evidentierea rolului de catalizator al zonei odata cu cresterea interesului si a atractivitatii pentru agrement (asa cum este propusa prin implementarea proiectului de regenerare urbana, ca atractie teritoriala si regionala);
- asigurarea continuitatii fizice si functionale a cadrului natural din zona si stimularea interesului economic si cultural pentru consolidarea, punerea in valoare si utilizarea acestuia in scopul propus;
- protejarea, asanarea si punerea in valoare a zonei lacului Veriga, relationarea si imbunatatirea accesibilitatii in cadrul sub-zonelor adiacente, a ansamblurilor arhitecturale si urbanistice invecinate;
- stabilirea directiilor si prioritatilor de dezvoltare logica a zonei, raportate la dezvoltarea municipiului in ansamblul lui, in baza planurilor de delimitare definitiva a zonelor de protectie si de inventariere a elementelor cu valoare deosebita;
- reglementarea: si recomandarilor pentru terenurile amorse; si recomandarilor pentru terenurile amorse; si recomandarilor pentru terenurile amorse; si recomandarilor pentru terenurile amorse;
- stabilirea co; anistice/peisagere in aria reglementata; si recomandarilor pentru terenurile amorse; si recomandarilor pentru terenurile amorse;
- accesibilizari; si recomandarilor pentru terenurile amorse; si recomandarilor pentru terenurile amorse;

|                            |                  |                |           |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                               |                        |
|----------------------------|------------------|----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| VERIFICATOR                | NUME             | SEMNATURA      | CERINTA   | Beneficiar                                                                                                                                                                                                                  | S.C. EPPA ZONE INVEST S.R.L.                                                                  | Rev. 02 / 17. 06.2025  |
| PROIECTANT GENERAL:        | NUME             | SEMNATURA      | Scara:    | Nume proiect:                                                                                                                                                                                                               | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU                                                                  | Nr. Proiect            |
| S.C. 4D Inno Design S.R.L. | urb. Bogdan Dinu | 4D INNO DESIGN | -         | * TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE, CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, BRANSAMENTE UTILITATI * |                                                                                               | 4DA389 / 2024          |
| PROIECTARE                 | NUME             | SEMNATURA      | Scara:    | conf. CU nr. 528/24.10.2017 (se a stat la baza contractului de concesiune nr. 11312 / 01.02.2024)                                                                                                                           |                                                                                               | Faza Proiect           |
| SEF PROIECT                | urb. Bogdan Dinu |                | -         | Amplasament:                                                                                                                                                                                                                | Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu, | P.U.Z. / A.O. obtinere |
| PROIECTAT                  | urb. Bogdan Dinu |                | -         | Denumire plansa:                                                                                                                                                                                                            | DELIMITARE ZONA DE STUDIU / INCADRARE IN P.U.G.                                               | Nr. Plansa             |
| DESENAT                    | urb. Bogdan Dinu |                | 1.09.2024 |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                               | U - 02.1               |

PROPUNERE DELIMITARE ZONA DE STUDIU



INCADRARE IN PUG MUN. GIURGIU - REGLEMENTARI URBANISTICE - UTR



imobil ce face obiectul PUZ

ZONA NECONSTRUITA  
(in domeniul privat al statului)

Zona ce nu respecta functiunile PUG

SITUATIE EXISTENA CONF. PUG

imobil ce face obiectul PUZ

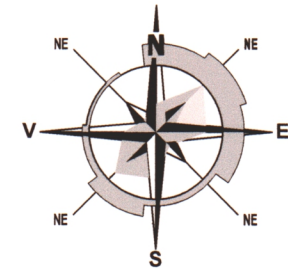
ZONA DE ECOLOGIZARE / ZONA INDUSTRIALA

SITUATIE PROPUA CONF. PUG



Studiu de oportunitate elaborare P.U.Z.

Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu,



CONCEPT / INTEGRARE URBANISTICA

Imobilul studiat - teren ce face obiectul PUZ-ului propus (Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu)

Potrivit reglementarilor PUG UAT Mun. Giurgiu (aprobat cu HCL Nr. 37 / 2011), terenul se afla in intravilan, cu urmatoarea incadrare:

- in UTR "I3" conf. P.U.G. - SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCTIUNI PROTEJATE ADIACENTE [ Zona constructiilor cu cladiri max 4 niveluri si inaltimea maxima de 20m (cu exceptia accentelor utilajelor), cuprinzand activitati productive legate in general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru productie, distributie si comercializare la care se adauga diferite servicii pentru personal si clienti. Toate acestea sunt asigurate cu spatii de parcare, amenajari peisagistice, mobilier urban care confera un aspect atractiv si reprezentativ din punct de vedere al prestigiului ].  
POT maxim = 40%  
CUT maxim = 1,6mp ADC/mp teren sau, dupa caz, 6 mc/ mp teren  
RH maxim = 20m, cu exceptia utilajelor
- in UTR "CC2" conf. P.U.G. - SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE  
POT maxim = 50%  
CUT maxim = 1,0
- in UTR "I2" conf. P.U.G. - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITARI SI PARCURI DE ACTIVITATI  
POT maxim = 50%  
CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, dupa caz, 7,5mc/mp teren

Terenul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate, are suprafata de 128.147,00 mp (conform contract de concesiune nr. 11312 din 01.02.2024 si masuratorilor cadastrale / C.F. nr 39633 UAT Giurgiu), in prioritatea (domeniul privat) UAT Mun. Giurgiu, respectiv concesionat catre EPPA ZONE INVEST SRL (CIF 42790428);

DATE DESPRE AMPLASAMENT:

Terenul studiat se afla in zona intravilana de sud a Municipiului Giurgiu, Zona Veriga adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1;  
Suprafata terenului: 128147,00 mp, conform masuratori cadastrale;  
Terenul este compus din:  
- teren neproductiv in suprafata de 67.968,00 mp  
- teren cu ape statatoare in suprafata de 60.179,00 mp

In concordanta cu obiectivul PUZ, se propun urmatoarele interventii:

- TALUZARE;
- CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT;
- SISTEMATIZARE VERTICALA;
- AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE;
- CONSTRUIRE CABANUTE CU STRUCTURA USOARA;
- IMPREJMUIRE TEREN;
- PLATFORMA BETONATA;
- CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU STRUCTURA USOARA;
- REALIZARE BRANSAMENTE LA UTILITATI.

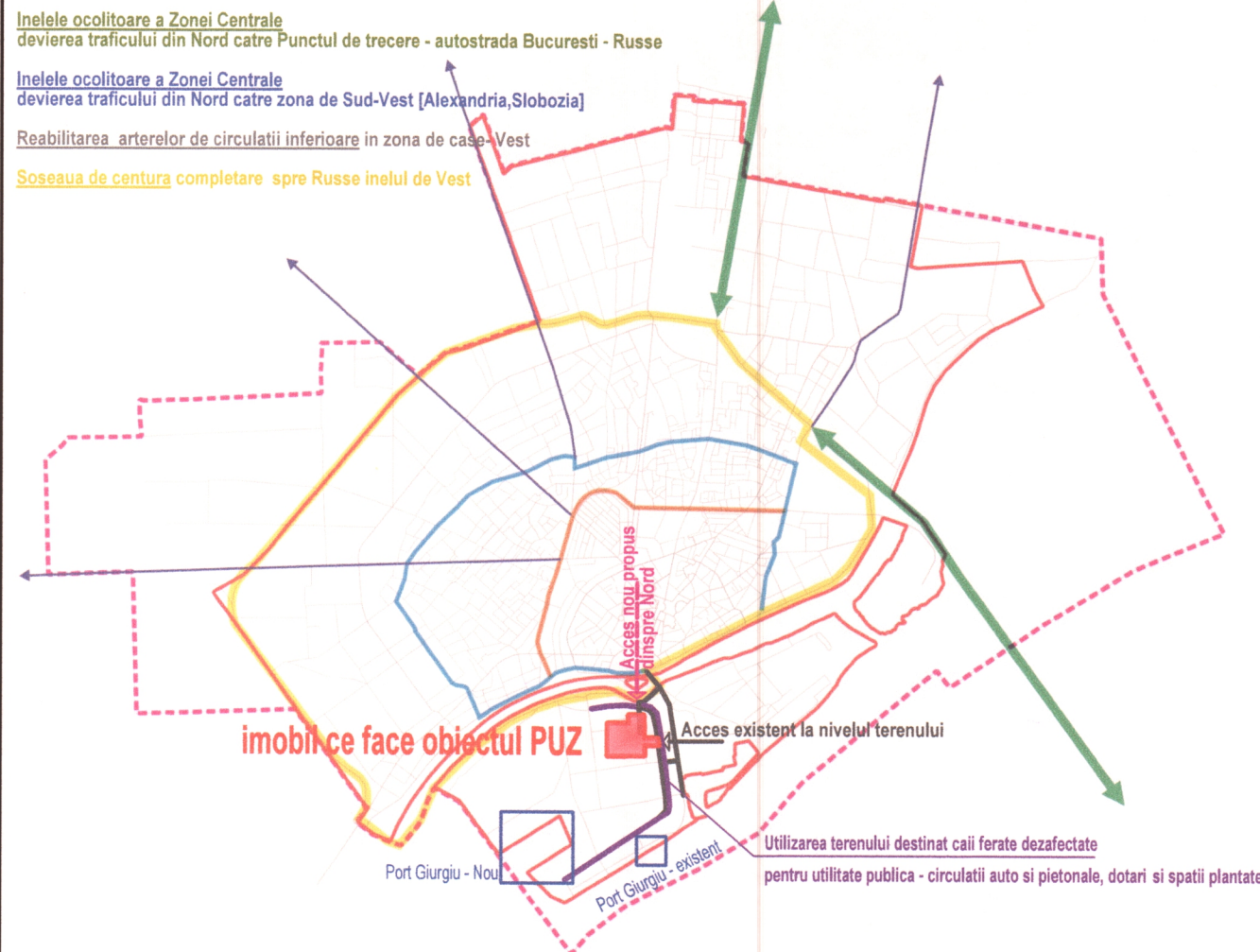
- Se vor reglementa urmatoarele:  
- Accese auto, pietonale si zone de protectie pentru caile de circulatie rutiera si feroviara, respectiv relatia cu obiectivele de interes adiacente zonei studiate;
- Modul de ocupare a terenului cu constructiile, amenajarile si echipamentele nou propuse (dificalbil propus in relatie cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism emis in scopul de clarat);  
- Modul de a asigurare a utilitatilor pentru obiectul propus;
- Amenajarea si mobilarea parcelei.

Scopul PUZ-ului:

- evidentiarea rolului de catalizator al zonei odata cu cresterea interesului si a atractivitatii pentru agrement (asa cum este propusa prin implementarea proiectului de regenerare urbana, ca atractie teritoriala si regionala);
- asigurarea continuitatii fizice si functionale a cadrului natural din zona si stimularea interesului economic si cultural pentru consolidarea, punerea in valoare si utilizarea acestuia in scopul propus;
- protejarea, asanarea si punerea in valoare a zonei lacului Veriga, relationarea si imbunatatirea accesibilitatii in cadrul sub-zonelor adiacente, a ansamblurilor arhitecturale si urbanistice invecinate;
- dezvoltarea municipiului in ansamblul lui, in baza elementelor cu valoare deosebita; udiu si recomandari pentru terenurile amorse; urbanistice/peisagere in aria reglementata; irea sigurantei si a securitatii pentru locuitori

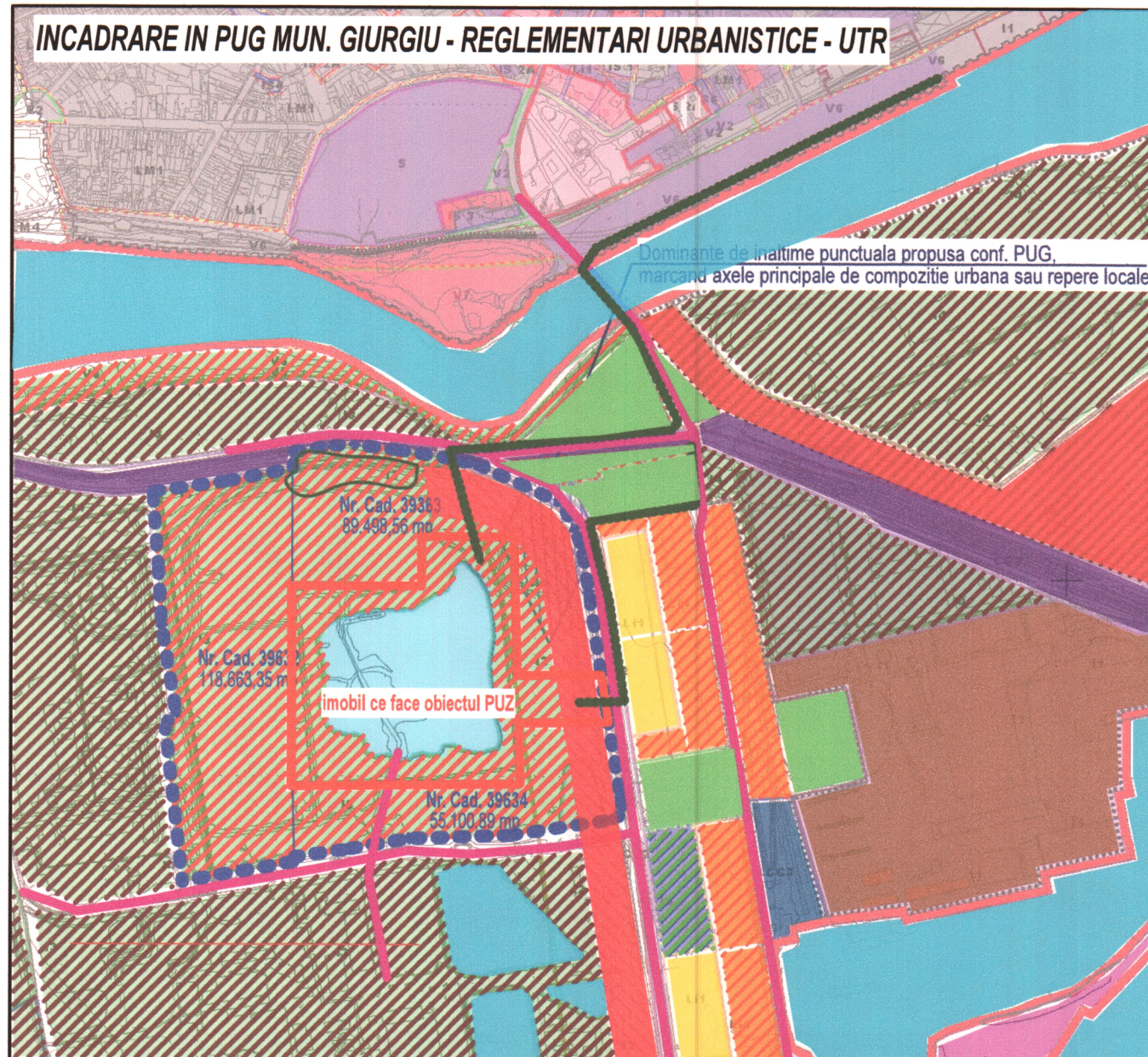
|                     |                            |              |                                                                                   |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
|---------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| VERIFICATOR         | NUME                       | C. SEMNATURA | CERINTA                                                                           | Beneficiar:                     | S.C. EPPA ZONE INVEST S.R.L.                                                                                                                                                                                                                             | Rev. 02 / 17. 06.2025       |
| PROIECTANT GENERAL: | S.C. 4D Inno Design S.R.L. |              | +40.723.220.146<br>+40.728.100.328<br>office@inno-design.ro<br>www.inno-design.ro | Nume proiect:                   | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU " TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE, CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, BRANSAMENTE UTILITATI " | Nr. Proiect: 4DA389 / 2024  |
| PROIECTARE          | NUME                       | SCALA:       |                                                                                   | Scara:                          | conf. CU nr. 528/24.10.2017 (se a stat la baza contractului de concesiune nr. 11312 / 01.02.2024)                                                                                                                                                        | Faza Proiect: P.U.Z. / A.O. |
| SEF PROIECT         | urb. Bogdan Dinu           | -            |                                                                                   | Amplasament:                    |                                                                                                                                                                                                                                                          | aviz de oportunitate        |
| PROIECTAT           | urb. Bogdan Dinu           | Data:        |                                                                                   | Denumire plansa:                |                                                                                                                                                                                                                                                          | Nr. Plansa                  |
| DESENAT             | urb. Bogdan Dinu           | 1.09.2024    |                                                                                   | CONCEPT / INTEGRARE URBANISTICA |                                                                                                                                                                                                                                                          | U - 02.2                    |

INTEGRARE IN RETEAUA MAJORA DE CIRCULATII



In concordanta cu PID si STRATEGIA DE DEZVOLTARE DURABILĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU PENTRU PERIOADA 2021-2027, ce prevede ecologizarea platformelor industriale si restructurarea functionala a proprietatilor municipale, Prezenta documentatie are ca scop analiza detaliata a terenului si a zonei invecinate pentru dezvoltarea unui complex turistic si de agrement in zona Veriga. Acest proiect este initiat de catre concesionar in vederea valorificarii terenului cu potential deosebit, prin introducerea unor functiuni turistice, sportive, recreative si de servicii, compatibile cu specificul amplasamentului si in conformitate cu PUG UAT Mun. Giurgiu.

INCADRARE IN PUG MUN. GIURGIU - REGLEMENTARI URBANISTICE - UTR



Se propune mentinerea functiunilor conform PUG in afara zonei de studiu (fara interventii) in afara zonei de studiu, iar in interiorul acesteia, pentru latura de Est, se propune mentinerea functiei cu caracter comercial si de servicii, cu limitarea (si descurajarea) tipului industrial si de depozitare. Se propun doua noi cai de acces auto si pietonal (dinspre Nord si dinspre Sud), cu mentinerea si amplificarea celei existente de la Est. Totodata, se va armoniza zona perimetrala lacului, cu implementarea de bariere de protectie vegetale catre Nord, Vest si Sud.

Zona de agrement a Canalul Cama [Cetate]

- finalizarea lucrarilor de dragare a canalul Cama sporirea circulatiilor de ambarcatiuni mici si medii
  - proiect de pietonal de lagatura intre zona Cetate si Zona de agrement Steaua Dunarii (cornisa de Nord a canalului)
  - cresterea atractivitatii canalului prin functiuni mixte si activitati de loisir
  - utilizarea terenului destinat calilor ferate in utilitate publica - circulatii dotari publice spatii plantate
  - amenajarea de spatii de acostament in lungul canalul spre cresterea atractivitatii
- Conectarea si integrarea in parcursul de tip loisir ca punct intermediar intre zona Cetatii, a "padurii urbane" si zona portului ca puncte de atractie locala si turistica si eventuale functionalizare si utilizare a mahluii sudic al Canalului Cama in scop de loisir si / sau agrement

Zona Centrala Centru Istoric si Centru Administrativ

- construirea centrului administrativ si de afaceri (resursa de teren - fosta unitate militara) constructii administrative, centru comercial, circulatii carosabile
  - reabilitarea fondului construit clasat ca monument si stabilirea zonelor de protectie pentru acestea
  - Punerea in valoare a obiectivelor de interes national si edificilor culturale [Cetatea, Situl arheologic-Turul Ceasnicului]
- Conectarea functiunii de agrement si activitati si integrarea in parcursul centru istoric - zona port prin functionalizarea propusa se poate realiza cu minime interventii asupra retelelor editilare, circulatiilor existente si cu eficienta in ecologizarea intregii zone propuse spre studiu.

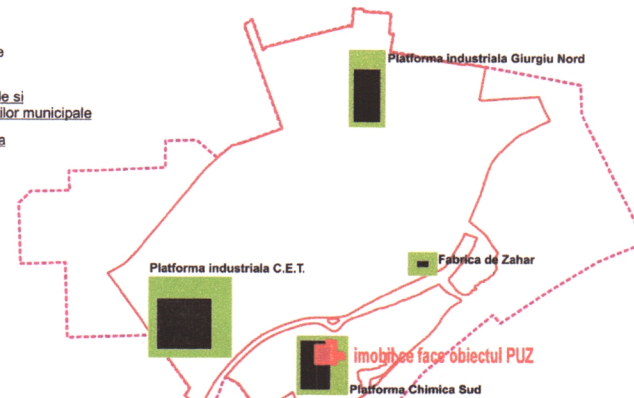
Axul Ferovial si Gara Centrala

- restructurarea liniilor de cale ferata
- strapungerea Est-Vest cu artere de circulatie
- reconversia functionala a liniilor CF si a constructiilor Gari Centrale
- utilizarea terenului destinat calilor ferate in utilitate publica - circulatii dotari publice spatii plantate

Argument:  
Oportunitatea PUZ in forma propusa este in coformitate cu directia de actiune in scopul ecologizarii si revitalizarii functionale pentru zona caii ferate industriale dezafectate.

Platformele Industriale

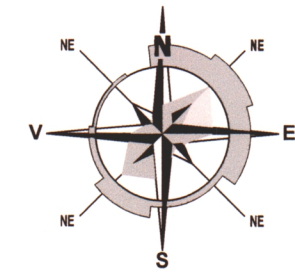
- Stabilirea zonelor de protectie - vecinatatea cu zonele de locuire
- Ecologizarea platformelor industriale si restructurarea functionala proprietatilor municipale
- Strategia de reconversie functionala a activitatilor industriale in parteneriat public-privat



Argument:  
Oportunitatea PUZ in forma propusa este in coformitate cu directia de actiune in scopul ecologizarii si revitalizarii functionale pentru terenul studiat.



**Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633,  
Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu,**



 Imobilul studiat - teren ce face obiectul PUZ-ului propus  
(Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu)

 Zona de studiu cuprinzand terenurile adiacente terenului ce face obiectul PUZ  
(Nr. Cad. 39363, Nr. Cad. 39632 si Nr. Cad. 39634, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu)

Potrivit reglementarilor PUG UAT Mun. Giurgiu (aprobat cu HCL Nr. 37 / 2011), terenul se afla in intravilan, cu urmatoarea incadrare:

- în UTR "13" conf. P.U.G. - SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE COMPATIBILĂ CU FUNCȚIUNI PROTEJATE ADJACENTE / Zona construcțiilor cu înălțimi maxime P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția acelorlor utilități), cuprinzând activități productive legitime în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigului J. R.O.T.mayno=40%

CUT maxim = 1,6mp ADC/mp teren sau, după caz, 6 mc/ mp teren  
RH maxim = 20m, cu excepția utilajelor

- in UTR "CC2" conf. P.U.G. - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE  
POT maxim = 50%  
CUT maxim = 1,0

- in UTR "I2" conf. P.U.G. - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITARI SI PARCURILOR DE ACTIVITATI

CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, dupa caz, 7,5mc/mp teren

Terenul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate, are suprafata de 128.147,00 mp (conform contract de concesiune nr. 11312 din 01.02.2024 si masuratorilor cadastrale / C.F. nr 39633 UAT Giurgiu), in proprietatea (domeniul privat) UAT Mun. Giurgiu, respectiv concesionat catre EPPA ZONE INVEST SRL (CIF 42790428);

**DATE DESPRE AMPLASAMENT:**

**DATE DESPRE AMPLASAMENT:**  
Terenul studiat se afla in zona intravilana de sud a Municipiului Giurgiu,  
Zona Veriga adjacent P1-P2, Platforma Chimica 1:

Suprafata terenului: 128147,00 mp, conform masuratorii cadastrale;

Terenul este compus din:

- teren neproductiv in suprafata de 67.968,00 mp
- teren cu ape statatoare in suprafata de 60.179,00 mp

*In concordanta cu obiectivul PUZ, se propun urmatoarele interventii:*

- TALUZARE;
- CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT;
- SISTEMATIZAREA TERCIETALA;
- AMENAJARE ACCESE AUTO SI PISTONATA E, PARCAJE;
- CONSTRUIRE CABANUTE CU STRUCTURA USOARA;
- IMPREJMUIRE TEREN;
- PLATFORMA BETONATA;
- CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU STRUCTURA USOARA;
- REALIZARE BRANSAMENTE LA UTILITATI.

**Se vor reglementa următoarele:**

- Accese auto, pietonale si zone de protectie pentru caile de circulatie rutiera si feroviara, respectiv relatia cu obiectivele de interes adiacente zonei studiate;
- Modul de ocupare a terenului cu constructiile, amenajarile si echipamentele nou propuse (dificabil propus in relatie cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism emis in scopul de clarat);
- Modul de a sigura a utilitatilor pentru obiectul propus;
- Amenajarea si mobilarea parcelei.

Scopul PUZ-ului:

- evidențierea rolului de catalizator al zonei în dezvoltarea interesului și a atractivității pentru agrement (asa cum este propusă prin implementarea proiectului de regenerare urbană, ca atracție teritorială și regională);

- asigurarea continuității fizice și funcționale a cadrului natural din zonă și stimularea interesului economic și cultural pentru consolidarea, punerea în valoare și utilizarea acestuia în scopul propus;

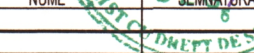
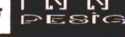
- protejarea, asanarea și punerea în valoare a zonei lacului Veriga, relaționarea și îmbunătățirea accesibilității în cadrul sub-zonelor adiacente, a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice învecinate;

- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonei, raportate la dezvoltarea municipiului în ansamblul lui, în baza planului urbanistic general, în vederea asigurării condițiilor optime de dezvoltare urbană și teritorială;

- stabilirea corpurilor de dezvoltare urbană și teritorială, în vederea asigurării condițiilor optime de dezvoltare urbană și teritorială;

- stabilirea cor

- accesibilizării

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                         |                                                                                       |                |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| VERIFICATOR                                                                                                                | NUME:  SEMNATURA                                                                   |                                                                                       | Identificator: | S.C. EPPA ZONE INVEST S.R.L.                                                                                                                                                                                                                                      | Rev. 02 / 17. 06.2025               |
| PROIECTANT GENERAL:<br><b>S.C. 4D Inno Design S.R.L.</b><br><i>(CUI 22852470 - J40/2204/09/2007 - Bucuresti, Sector 5)</i> |  +40.723.220.146<br>+40.728.100.328<br>office@inno-design.ro<br>www.inno-design.ro |                                                                                       | Nume proiect:  | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU<br>"TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT,<br>SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACEESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE,<br>CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJMUIRI TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE<br>ADMINISTRATIVA, BRANSAMENT UTILITATI" | Nr. Proiect<br><b>4DA389 / 2024</b> |
| PROIECTARE                                                                                                                 | NUME                                                                                                                                                                    | SEMNATURA                                                                             | Scara:         | conf. CU nr. 528/24.10.2017 (se a la baza contractului de concesiune nr. 11312 / 01.02.2024)                                                                                                                                                                      | Faza proiect<br>P.U.Z. / A.O.       |
| SEF PROIECT                                                                                                                | urb. Bogdan Dinu                                                                                                                                                        |  | 1:5000         | Amplasament: Zona Veriga ad, P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633,<br>Municipal Giurgiu, Jud. Giurgiu,                                                                                                                                                      | obtinere<br>aviz de oportunitate    |
| PROIECTAT                                                                                                                  | urb. Bogdan Dinu                                                                                                                                                        |  | Data:          | Denumire proiect:                                                                                                                                                                                                                                                 | Nr. Plansa                          |
| DESENAT                                                                                                                    | urb. Bogdan Dinu                                                                                                                                                        |  | 11.09.2024     | <b>CIRCULATII / INTEGRARE URBANISTICA</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>U - 02.3</b>                     |



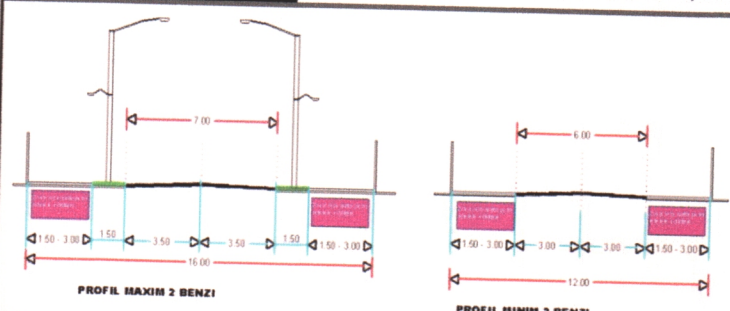
### LEGENDA:

-  CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PRINCIPALE EXISTENTE
-  CIRCULATII AUTO SI PIETONALE SECUNDARE EXISTENTE
-  CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PROPUSE
-  CIRCULATII OCAZIONALE AUTO (de halaj) SI PIETONALE PROPUSE
-  RELATIONARE CU ZONA DE LOISIR CAMA CIRCULATII PIETONALE SI PISTE DE BICICLETE
-  ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUIS
-  ZONE INTERSECTII CU POSIBILE LEGATURI AUTO SI PIETONALE



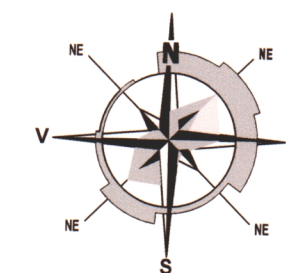
# SECTIUNE 3-3'

Art. secundare in interiorul Limitei Intravilane a Municipiului Giurgiu



## Studiu de oportunitate elaborare P.U.Z.

Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu,



## REGLEMENTARI PROPUSE

### LEGENDA:

- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PRINCIPALE EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE SECUNDARE EXISTENTE
- CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATII OCAZIONALE AUTO (de halaj) SI PIETONALE PROPUSE
- RELATIONARE CU ZONA DE LOISIR CAMA CIRCULATII PIETONALE SI PISTE DE BICICLETE
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPU
- ZONE INTERSECTII CU POSIBILE LEGATURI AUTO SI PIETONALE

Zona de studiu cuprinzand terenurile adiacente terenului ce face obiectul P.U.Z. (Nr. Cad. 39633, Nr. Cad. 39632 si Nr. Cad. 39634, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu)

- LIMITA TEREN CE AGENERAT P.U.Z. - NR. CAD. 39633
- ELEMENTE RELEVATE TOPOMETRIC (conf. ridicare topografica suport)
- OGLINDA DE APA - LAC VERIGA (conf. ridicare topografica suport)
- ZONA MIXTA LOCUIRE / COMERT / SERVICII LOISIR CONF. P.U.G.
- ZONA PROPUSA PENTRU ECOLOGIZARE / ZONA INDUSTRIALA CONF. P.U.G.
- ZONA MIXTA LOCUIRE / COMERT / SERVICII CONF. P.U.G.
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI (P - P+2) CONF. P.U.G.
- STRAZI DE CAT. a III-a PROPUSE / existente CONF. P.U.G.
- CIRCULATII NOU PROPUSE / DRUM DE HALAJ LAC, PARAJE
- CALE FERATA CONF. P.U.G.
- CLADIRI ADMINISTRATIVE SI GRUPURI SANITARE PROPUSE - PARTER
- SPATII VERZI PROTECTIE - AGREMENT - SPORT
- CONSTRUCTII TIP CABANUTE CU PONTON - PARTER
- CONSTRUCTII TIP CASUTE TURISTICE PENTRU FAMILII - PARTER / P+M
- ZONA AMPLASAMENT PENTRU CAMPING / RULOTE

ZONA AMPLASAMENT PENTRU ACTIVITATI AGREMENT (TIROLIANA, INCHIRIERE BARCUTE SI HIDROBICICLETE, TIR CU ARCUL, PAINTBALL, BICICLETE, CATARARE/ESCALADARE)

Se propune mentinerea indicatorilor urbanistici conf. UTR "13" cu schimbarea functiunii in zona de activitati tip agrement, agrement sportiv si loisir conf. P.U.G. (Zona isi va mentine caracterul cu clădiri joase maxim P - P+2 niveluri si înălțimea maximă de 15m, respectiv solutii structurale usoare de beton sau metal) fara fundatii sau fundatii locale izolate de pământ. Se propune amenajarea terenului cu drumuri pietruite, utilizand pe cat posibil actualele drumuri si echipamente sportive, barcute, trasee in copaci, servicii pentru personal si clienti. Toate acestea, cu spatii tiv si reprezentativ din punct de vedere al prestigului).

caz, 6 mc/ mp teren lajelor

|                            |                  |            |         |               |                                                                                                                                                                                                                           |                       |
|----------------------------|------------------|------------|---------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| VERIFICATOR                | NUME             | SEMINATURA | CERINTA | Beneficiar:   | S.C. EPPA ZONE INVEST S.R.L.                                                                                                                                                                                              | Rev. 02 / 17. 06.2025 |
| PROIECTANT GENERAL:        | NUME             | SEMINATURA | CERINTA | Nume proiect: | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU                                                                                                                                                                                              | Nr. Proiect           |
| S.C. 4D Inno Design S.R.L. | BOGDAN DINU      |            |         |               | * TALUZARE, CONSTRUIRE PONTONE AGREMENT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARAJE, CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJURIRE TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, BRANSAMENTE UTILITATI * | 4DA389 / 2024         |
| PROIECTARE:                | NUME             | SEMINATURA | CERINTA | Scara:        | conf. CU nr. 528/24.10.2017 (pe se a stat la baza contractului de concesiune nr. 11312 / 01.02.2024)                                                                                                                      | Faza Proiect          |
| SE PROIECT                 | urb. Bogdan Dinu |            |         | 1:2000        | Amplasament:                                                                                                                                                                                                              | P.U.Z. / A.O.         |
| PROIECTAT                  | urb. Bogdan Dinu |            |         |               | Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu,                                                                                                                             | obținere              |
| DESENAT                    | urb. Bogdan Dinu |            |         |               |                                                                                                                                                                                                                           | aviz de oportunitate  |
|                            |                  |            |         |               |                                                                                                                                                                                                                           | Nr. Plansa            |
|                            |                  |            |         |               |                                                                                                                                                                                                                           | U - 05                |