

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

Beneficiarul lucrarii:

S.C. SUPER KRAFT PAPER SRL

Proiectant: SC ARHISFERA CONSULTING SRL

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

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. Proiect U16/ 2024

Colectiv de elaborare:

Urbanism : Arh. Pompiliu Mara

Arh Visan Sorin

Plan Urbanistic Zonal

ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA MASINA DE HARTIE

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

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :

ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA MASINA DE HARTIE

Beneficiarii lucrarii:

S.C. SUPER KRAFT PAPER SRL

CUI: RO 49449976 , J40/1180/2024

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

Proiectantul lucrarii :

SC Arhisfera Consulting SRL

Arh Visan Sorin

Arh Mara Pompiliu

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii ”PLAN URBANISTIC ZONAL –ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA – MASINA DE HARTIE ,, consta in schimbarea destinatiei terenului din

G6-subzona incintelor pentru producerea energiei termice in

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

si stabilirea reglementarilor urbanistice, in concordanta cu P.U.G. Oras Giurgiu si Certificatului de Urbansim nr 541 /01.08.2024 eliberat de Primaria Oras Giurgiu

PROPRIETATEA ASUPRA IMOBILULUI

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

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

Regim juridic :

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

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

1.3. Surse documentare

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

1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Incadrare în PUG GIURGIU

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

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

G6 – incinte pentru producerea energiei termice

- UTILIZĂRI ADMISE:

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

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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

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

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

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

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

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

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

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

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Conform normelor tehnice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

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

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

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

- **ÎMPREJMUIRI:**

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

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

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):** Pentru CET – vezi I1.

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

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

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

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

Teren curți construcții .

Pentru terenul studiat a fost emisă **Autorizația de construire nr.265 din data de 05.11.2024 – Construire Clădire tehnică pentru întreținerea sistemelor de producere a energiei termice și electrice.**

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

- La Nord -Drum de beton și terenuri proprietate privată , libere de construcții situate în Utr-I2 Comert Servicii
- La Est -teren s.c. Zirom s.a – incinta producție + drum de acces
- La Sud -Est– teren lot 1 în proprietatea sc. Paper Invest srl și drum de acces în suprafața de 9.613 mp având constituit drept de uz și servitute pentru lotul 2, lot ce face obiectul Puz ului.
- La Sud-vest – Cale ferată SNCFR , drum de pământ și terenuri extravilane , agricole precum și canalul Giurgiu-Razmirești

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

Zona este lipsită de infrastructură – drumuri cu gabarit cf PUG, străzi asfaltate, iluminat public, utilități.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul orasului Giurgiu, la limita intravilanului localitatii pe fosta incinta a SCUT Giurgiu.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este in general plan , avand o declivitate naturala spre canalul Giurgiu-Rezmiresti. Geomorfologia terenului: amplasamentul studiat se situează în Câmpul Romana in zona de tranzitie catre Lunca Dunarii zona cacterizata prin :

- Panza freatica la mica adancime (3-5m) astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate
- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile ,peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

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

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

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

Evaluarea Geotehnica : Categoria geotehnica :1

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

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

2.4. Circulatia

Accesul la teren se face prin lotul 1 pe drumul in suprafata de 9613 mp, drum cu latimea cuprinsa intre 7m si 10m ce porneste din Sos Sloboziei .

Pe latura de Nord-Est a terenului este amplasat un drum betonat cu latimea de circa 4,50m ce se propune a fi modernizat si integrat in trama stradala a mun. Giurgiu.

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

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

Spre Sud-Vest terenul are in imediata vecinatate Cale ferata SNCFR , momentan neutilizata si drum de pamant cu latimea de circa 7m paralel cu linia de cale ferata ce se propune a se moderniza si integra in trama stradala a Mun Giurgiu.

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

Analiza acces spre teren din viitoarea Centura de vest a Mun Giurgiu.

Posibilitati de acces la teren:

Din **Centura de Vest prin DN 5C** in sensul giratoriu de la capatul Centurii de Vest(Km12+068) si mai departe catre teren:

1. Prin drumul de servitute cu acces din Sos Sloboziei – Dn5C (NOD 1) , drum propus a fi cu sens unic spre terenul studiat.
2. Prin drumul de pamant existent , paralel cu linia de cale ferata pe latura de Sud-Vest a terenului.(NOD 2)

Iesirea autovehiculelor se propune a fi facuta spre Nord prin drum cu sens unic, prin modernizarea drumului de pamant existent, drum ce va fi racordat la breteaua prevazuta in proiectul Centurii de

Vest. Astfel fluxul auto va fi directionat catre Sensul giratoriu Km 9+051, intersectia Sos Alexandriei(DJ504) cu Centura de Vest a Mun Giurgiu.

2.5.Ocuparea terenurilor

Pentru terenul studiat a fost emisa de catre Primaria Giurgiu **Autorizatia de construire nr.265 din data de 05.11.2024 – Construire Cladire tehnica pentru intretinerea sistemelor de productie a energiei termice si electrice.**

Bilant teritorial cf. A.C. nr.265 /05.11.2024 :

<i>Suprafata teren</i>	<i>= 175.966 mp</i>
<i>Suprafata construita cladiri</i>	<i>= 5.192 mp</i>
<i>Suprafata drumuri in incinta si platforme betonate</i>	<i>= 60.100 mp</i>
<i>Suprafata spatii verzi</i>	<i>= 53.000 mp(>30%)</i>
<i>Suprafata teren rezervat extindere constructii</i>	<i>= 59.744 mp</i>
SUPRAFATA CONSTRUITA	= 5.192 mp, P.O.T.existent =2,95%
SUPRAFATA DESFASURATA	=9.500 mp, C.U.T. existent =0,05
Regim de inaltime : P+2E	
H max = 23 m	

Terenul se invecineaza cu :

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

2.6. Echiparea edilitara

In apropierea terenului se regasesc urmatoarele retele edilitare :

- Retea de energie electrica – Statie electrica amplasata pe lot 1 si retea LEA110Kv
- Retea de apa si canalizare – amplasata pe Sos Sloboziei
- Retea de alimentare cu gaz– amplasata pe Sos Sloboziei

Terenul lot 2 nu este traversat de linii aeriene de electricitate sau de alte retele de utilitati, conform avizelor obtinute de la furnizorii de utilitati.

2.7.Probleme de mediu

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

Pentru tratarea apelor pluviale de la nivelul parcarilor se va insala un separator de hidrocarburi si un bazin retentie apa pluviala

2.8.Optiuni ale populatiei

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

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

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor PUG Giurgiu terenul se incadreaza in :

UTR G6 – incinte pentru producerea energiei termice

P.O.T. max = 50%,

C.U.T. max = 1

Se propune schimbarea destinatiei terenului in

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

P.O.T. max = 50%,

C.U.T. max = 1,6

H max = 23 m

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Pentru subzona I4

GENERALITATI:

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

SECIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE *se interzic urmatoarele utilizări:*

- *localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia*

- localizarea unitatilor care produc poluarea aerului solului si apei in zona de frontiera;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea i colectarea apelor meteorice.:

SECIUNEA II: CONDIII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAII ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Stationarea vehiculelor : în incinta

Spații administrative, birouri – 1 loc la 50mp Suprafața construită desfasurată +30% vizitatori
 Construcții industriale : Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- *activități desfasurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;*
- *activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;*
- *activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.pentru vizitatori*

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 23,0 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;*
- *fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală;*
- *clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice*

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- *toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);*
- *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 îngropat;*

ARTICOLUL 13.-SPATII LIBERE SI SPAII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral

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 vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

minim 40% din grădina de fatadă se va planta cu arbori;

- *spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;*
- *se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;*
- din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme; -*
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.*

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă 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 și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m.

- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti
- poturile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 40 %**

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Terenul liber ramas în afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un

arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

Zona cuprinsa între aliniament si alinierea cladirilor se va planta cu arbori – perdea de protectia fata de vecinatati.

.

3.4. Modernizarea circulatiei

Trama stradala propusa :

- Acces cu sens unic , prin drum servitute cu latimea cuprinsa între 7m- 10m .
- Realizare strada cu profil 12m(carosabil 7m, trotuare 1,50m , spatiu verde 1m) pe latura de Nord-Est a terenului prin extinderea profilului drumului actual spre interiorul proprietatii terenului reglementat ,
Suprafata de teren afectata de largire strada=3.390 mp
- Strada nou propusa 1 : Realizare strada cu profil 12m(carosabil 7m, trotuare 1,50m , spatiu verde 1m) pe latura de Sud-Est a terenului pe lotul 1 cu nr cad.46124 ,
Suprafata teren afectat lot 1 = 6.355 mp
- Modernizare drum de pamant existent pe latura de Sud-Vest la profil 12m – teren apartinand domeniului public, drum ce se propune a avea sens unic spre breteaua Centuriide Vest a mn Giurgiu.
- Drumurile propuse în interiorul incintei vor avea un profil de 12m- carosabil 9m si trotuare de 1,50m.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA :

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

CC1 – Zona transporturilor rutiere

V4 – Spatii verzi pentru protectia infrastructurii

CIRCULATIA TERENURILOR

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

Strada nou propusa1- profil 12m pe teren lot 1 – Suprafata teren necesara = 6.355mp

BILANT TERITORIAL/ ZONA STUDIATA / ZONIFICARE

Suprafata teren = 175.966 mp

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

Teren ramas neafectat = 172.576 mp

Drumuri private in incinta = 28.000 mp

- UTR I4 – teren S =172. 576 mp

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

- Reglementari urbanistice pentru zona studiata

INDICI URBANSITICI I4:

P.O.T. MAXIM = 40%

C.U.T. MAXIM = 1

Inaltimea maxima a cladirilor:

- pentru zona de amplasare spatii productie depozitare : 23 m , cu exceptia utilajelor
- pentru zona de amplasare a anexelor si utilitatilor : Rh= P+1E, H max = 10 m
- pentru zona de amplasare a dotarilor pentru personal : Rh= P+1E, H max = 10 m

Aliniament stradal : retragerea minima 6m

Alinierea fata de drumurile din incinta :

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

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

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

Accese in incinta

Accesul in incinta se va face din Sos Sloboziei :

1. Prin drum de acces avand servitute de trecere prin lotul 1, drum avand profil cuprins intre 7,00 si 10,00m.

2. Prin drum public(drum de pamant) existent amplasat pe latura de Sud-Vest ce va fi modernizat la profil de 12m.

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

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

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

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

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata > 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Spatii verzi : Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min 30% din suprafata parcelei . Terenul non edificandi, avand latimea 6m fata de aliniamentul strazilor perimetrare respectiv 10m fata de latura de Nord-Vest, 20m fata de axul caii ferate, va fi plantat cu arbori cu rol de bariera verde . Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

3.6 Echipare edilitara

INSTALATIA ELECTRICA :

Solutia data de furnizorul de energie elctrica- bransament aerian- prelungire retea LEA 110Kw, prin amplasarea unui stalp in cadrul lotului.

Zona de protectie fata de linia aeriana Lea 110Kw, culoar cu latimea ded 37m.(18,50m din ax).

Tot aici se va amplasa o statie electrica si un post de transformare.

INSTALATIA DE GAZ: racordarea ansamblului se va face cu bransament subteran pe baza proiectelor avizate de distribuitorul de gaze naturale.reteaua existenta de gaz pe sos Sloboziei, traseu propus pentru dezvoltare retea gaz – pe drumul de acces privat.

INSTALATIA DE APA si CANALIZARE:

- Statia de epurare de tip modular

Zona de protectie sanitara = 50m , zona ce nu va afecta proprietatile vecine.

Apa rezultata din procesul tehnologic va fi tratata intr-o statie de epurare de tip modular , si reutilizata in procesul de productie.

Apa uzată (3600 m³/zi) curge in sita pentru a indeparta solidele mai mari in suspensie si apoi intră in rezervorul de colectare. Apele uzate sunt colectate in rezervorul de colectare inainte de a fi pompate la sita filtranta inclinata in care sunt prinse pulpa, fibrele de lemn si alte solide in suspensie din apa uzata, iar solidele in suspensie intra in rezervorul de recuperare a fibrelor. Reziduul din rezervorul de recuperare este curatat in mod regulat. Apa uzata din filtrul inclinat curge in zona de reactie de coagulare a rezervorului de sedimentare primara.

In zona de reactie de coagulare a rezervorului de sedimentare primar, se adauga alcali lichid pentru a ajusta pH-ul in functie de calitatea apei. Se adauga PAC și PAM și are loc o reacție de coagulare sub actiunea substantelor chimice. Apa din rezervorul de reactie de coagulare curge în rezervorul de sedimentare primar pentru separarea noroiului din apa. O parte din materia in suspensie din apa uzata este indepartata, iar namolul decantat este ridicat catre sistemul de deshidratare a namolului printr-o pompa de namol.

Efluentul din rezervorul de sedimentare primar curge în rezervorul de reglare pentru a regla calitatea si cantitatea apei. Efluentul din rezervorul de reglare pompeaza apa uzata catre schimbatorul de caldura printr-o pompa. Se efectueaza procesul de racire, iar apa din schimbatorul de caldura curge in rezervorul de pre-acidifiere.

In rezervorul de pre-acidifiere, N/P si alcalii lichid sunt adaugate in mod corespunzator pentru a ajusta calitatea apei si a descompune substantele greu de degradat in substraturi organice usor degradabile. Efluentul din rezervorul de pre-acidifiere este pompat in reactorul UMAR pentru tratare anaeroba pentru a elimina o cantitate mare de materie organica din apa uzata.

Efluentul din reactorul UMAR curge automat in bazinul aerob pentru tratamentul biochimic. Apa uzata tratata curge automat in rezervorul de sedimentare secundar, unde namolul activ din apa uzata este precipitat si separat.

Efluentul din rezervorul de sedimentare secundar curge automat in zona de reactie de coagulare a rezervorului de sedimentare final si PAC și PAM sunt adaugate in apa uzata. Se indeparteaza unele materii organice insolubile, coloizii, fosforul total si solidele in suspensie din apele uzate care sunt greu de degradat biochimic, asigurand astfel ca efluentul din rezervorul de decantare final ajunge la standardele acceptate. Efluentul din rezervorul de decantare final curge automat în rezervorul de apa curata, apoi este transferat si depozitat pentru a oferi o sursa de apa de spalare, reducand astfel consumul de apa de la retea.

Namolul primar, namolul ramas de la sedimentarea secundara si namolul de sedimentare finala sunt colectate in rezervorul de concentrare a namolului si apoi pompate in sistemul de deshidratare a namolului. Namolul deshidratat este transportat spre eliminare, iar filtratul curge in rezervorul de reglare prin gravitație.

Reactoarele anaerobe produc biogaz in timpul epurarii apelor uzate. Biogazul generat este colectat prin stabilizatorul de biogaz și apoi merge catre arzator ca si combustibil.

PARAMETRII INTRARE

Nume	Capacitate (m ³ /d)	COD _{cr} (mg/L)	BOD ₅ (mg/L)	TSS (mg/L)	Total N (mg/L)	Total P (mg/L)	CaCO ₃ (mg/L)	pH	Temp. (°C)
Apa netratat	≤3600	≤6000	≤2500	≤2000	≤15	≤2	≤600	6.5-7.5	35-38

PARAMETRII APA TRATATA

Nume	COD _{cr} (mg/L)	BOD ₅ (mg/L)	TSS (mg/L)	Total N (mg/L)	Total P (mg/L)	pH
Apa tratata	≤125	≤25	≤40	≤15	≤2	6.5-7.5

Zona de protectie sanitara pentru statii de epurare de tip modular(containerizata) va fi de 50m.

- **Bransament apa/canalizare - pentru apa potabila si canalizarea de tip menajer.**

Pentru activitatile administrative si pentru zona spatiilor sociale(grupuri sanitare, vestiare, bucatarie, sala mese) obiectivul se va bransa la retea de apa potabila si canalizare amplasata pe sos Sloboziei .

Apele pluviale de la nivelul parcarilor vor fi colectate separat.

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

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

3.7 Protectia mediului

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

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

Dezvoltarea zonala propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress Ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă şi contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spaţii verzi, utilizarea eficientă şi durabilă a spaţiului existent, asigurarea facilităţilor necesare pentru o zona de producţie şi depozitare, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerinţe socio-economice, cât şi functionale, armonizand cerinţele cu potenţialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

• apa

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

Apa potabilă

Se va racorda la reţeaua de apă a Orasului Giurgiu.

Apa uzată

1. Apa uzată de natură menajeră rezultată din activităţile administrative- zona birouri precum şi din grupurile sanitare, vestiare, bucatărie, sala mese va fi deversată în canalizarea municipală- record la reţeaua de apă şi canalizare de Sos. Sloboziei
2. Apa uzată rezultată din procesul de producţie al hârtiei va fi tratată într-o staţie de epurare de tip modular şi apoi reutilizată în procesul de producţie.

• Aerul

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcţionării obiectivelor sunt:

→ Surse mobile – autovehiculele.

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

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

→ Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătăţirea capacităţii de regenerare a atmosferei, protecţia fonică şi eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

• Solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

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

- Surse specifice perioadei de execuţie
- ♦ deseuri depozitate necontrolat

În perioada de execuţie a investiţiei nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanţi. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanţi de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcţie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ şi pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcţionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deşeurilor menajere.

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

- Realizarea de spaţii adecvate pentru colectarea selectivă a deşeurilor menajere

- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori

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

• **Zgomotul și vibrațiile**

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

• **Radiațiile**

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

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

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

Managementul deșeurilor

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

- Deseuri rezultate din activitatea de producție a hârtiei
- Deseuri vegetale
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deseuri din construcții

Deseurile rezultate din activitatea de producție vor fi utilizate ca și combustibil în cadrul Centralei Termice pentru producerea apei calde și a aburului.

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

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile angajaților.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri.

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

• **Protecția calității apelor**

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

• **Protecția calității aerului**

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

• **Protecția solului**

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

4 CONCLUZII

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

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

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

Ca o consecinta directa a aspectelor prezentate anterior si coroborat cu prevederile Regulamentului Local pentru zona studiata este de subliniat faptul ca arealul analizat poate deveni in urma interventiilor rezultate conform unei gandiri de ansamblu, un model de buna urbanizare, bine venita in structura orasului.

Consideram ca prin interventiile propuse vom motiva in plus proprietarii acestora precum si a altor terenurilor la o abordare matura si chibzuita a exploatarii teritoriului in conditiile in care acestia devin si administratorii locali ai diferitelor zone si subzone functionale.

Intocmit
Arh Pompiliu Mara

REGULAMENT AFERENT PUZ

ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA MASINA DE HARTIE

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului.

Cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administrației publice locale și se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local pe baza avizelor obținute.

Prevederile regulamentului locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.

CAPITOLUL 1.

PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1 PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local:

Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;

Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere (pot fi necesare defrișări, terasamente, fără a afecta major cadrul natural);

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului;

Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului(proprietate, concesiune etc.);

Asigurarea condițiilor de echipare tehnico - edilitară, a acceselor carosabile etc.

Amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi;

Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism pentru unul sau mai multe obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

1.2. ASPECTE COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE PRIVIND ORGANIZAREA ARHITECTURAL – URBANISTICĂ A ZONEI

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru zona :

I4 – Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/sau ecologizare

Respectarea aliniamentelor și a spațiilor verzi impuse.

1.3.RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Lucrările privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât de alcatuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor etc.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și exploatarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zonă trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus .

Lucrările pentru realizarea drumului colector și de realizare a tramei stradale propuse se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico - edilitare subterane.

Execuția drumurilor de incintă se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

1.4.AMENAJAREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI PUBLIC ȘI MOBILIERULUI URBAN

Amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate și a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 și 453/2001.

CAPITOLUL 2. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu ușurință a prescripțiilor și recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune împărțirea teritoriului studiat în zone ale căror limite sunt materializate pe cât posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominantă
- elementele cadrului natural și artificial
- categoria de importanță și traficul de pe străzile adiacente

A fost propus schimbarea funcțională din UTR G6 în UTR I4, terenul studiat fiind încadrat într-o singură zonă cea de **producție și depozitare** în zone de reconversie și/sau ecologizare

2.1. I4 - Subzona de producție și depozitare în zone de reconversie și/sau ecologizare

CARACTERUL ZONEI - zona construcțiilor cu cladiri maxim P+5 niveluri și înălțimea maximă de 23,0m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități posibil a fi amplasate pe terenuri poluate sau pe terenuri slabe, 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.

SECIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALĂ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici,
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetare-dezvoltare, formare profesională
- servicii pentru zona industrială și pentru transporturile navale, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- comerț cu amănuntul cu rază mare de servire, mic gros și en gros;
- showroom moteluri stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru salariați;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale;
- spații plantate
- fasii de protecție;
- locuine de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- construirea este permisă numai dacă în zonă există sau se realizează lucrări de protecție la inundații

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE se interzic următoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia
- localizarea unităților care produc poluarea aerului solului și apei în zona de frontieră;
- 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.:

SECIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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 FAĂ 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 FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornie, dar nu mai puțin de 6.00 metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornie, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- clădirile se vor alina la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidaii, risc tehnologic);
 - în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de 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 de limita respectivă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornie, 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 locuine), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

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

clădirile 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 naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII I ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime 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 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Stationarea vehiculelor : în incintă .

Spații administrative, birouri – 1 loc la 50mp Suprafața construită desfasurată +30% vizitatori

Construcții industriale : Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.pentru vizitatori

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 23,0 metri, cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- 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; Apele pluviale de la nivelul parcarilor vor fi preepurate printr-un separator de hidrocarburi.
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13.-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm;
in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
din acelasi motiv se recomanda utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme; -
toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

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

SECIUTNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 40 %**

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

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

2.2. V4 -Spatii verzi pentru protectia infrastructurii feroviare

SECIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Spatii verzi amenajate

Alei

Mobiler urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI – nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuzivă a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat în interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciază caracterul zonei;

SECIUNEA II: CONDIII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Zona V4 – zona de protectia a infrastructurii rutiere se intinde pe latimea de 20m masurata din axul celeimai apropiate caii ferate.

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR

- Doar cu avizul Ministerului Transportului.

ARTICOLUL 13– SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor asigura plantatii mixte, tip perdele de protectie, acolo unde normele o permit; in zona retelelor aeriene se vor utiliza plantatii cu talie joasa (gazon, plante ierboase, tufe, arbusti); in zona retelelor subterane nu se vor utiliza plante cu radacini adanci, puternic ramificate
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget. utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si a celor care reduc nivelul noxelor
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înaltime.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂ_I MAXIME DE OCUPARE _I UTILIZARE A TERENULUI

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

- fara obiect

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

- fara obiect

CAPITOLUL 3.BAZA LEGALA

Regulamentul Local de Urbanism respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525 1996 actualizat, precum si prevederile Planului Urbanistic General Al Municipiului Giurgiu.

Intocmit
Arh Pompiliu Mara