

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE UNITATE PRODUCȚIE HIDROGEN VERDE ȘI STOCARE, FUNCȚIUNI
CONEXE, AMENAJARE INCINTĂ, IMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE EXECUȚIE,**

Strada Păcii nr. 60, Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu, Nr. cadastral 44433

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE UNITATE PRODUCȚIE HIDROGEN VERDE ȘI STOCARE, FUNCȚIUNI
CONEXE, AMENAJARE INCINTĂ, IMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE EXECUȚIE,

Strada Păcii nr. 60, Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu, Nr. cadastral 44433

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și de utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafață de 83502,0 mp. Totodată se vor stabili posibilitățile maxime de utilizare a terenului în vederea construirii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La elaborarea prezentului regulament s-a ținut cont de regulamentul aferent Planului General de Urbanism al Municipiului Giurgiu aprobat cu hotărârea Consiliului Local nr. 37/2011, prelungită prin H.C.L. Giurgiu nr. 89/2021.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic

Zonal stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L nr. 3/2000, prelungită cu H.C.L. nr. 275/2018;
- Planul Urbanistic General al Mun.Giurgiu, Județul Giurgiu ;
- Codul civil actualizat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 privind aprobarea RLU , cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM- 010-2000
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/ 1998 privind circulația juridică a terenurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/ 1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/ 1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunii, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 07/ 02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011) pentru modificarea și completarea [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 70/ 2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/ 2005 privind protecția mediului;
-

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice orașului Giurgiu și terenului ce face obiectul actualului P.U.Z.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL I

Terenul este situat în nordul orașului Giurgiu, la cca. 4,0KM față de centru pe strada Chauncey Hardy - Mihai Viteazul (nord), al Fabricii de Zahăr (sud), având o suprafață în formă neregulată, cu suprafața de 83502,0 mp (conform măsurători pe planul topografic), în apropierea Stadionului Marin Anastasovici. Terenul se află în zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. parcelare și ierarhizare circulații.

Terenul reglementat în suprafață de 83502mp conform actelor, este situat în intravilan și are categoria de folosință intravilan “curți construcții + teren agricol” Conform Certificatului de Urbanism nr. 235 din 08.05.2023. Pentru proiect a fost obținut AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 86374 din 28.09.2023 prin care se menționează că terenul este cuprins conform PUG M. Giurgiu aprobat în zonele:

CC1 – teren domeniu public zona drum;

I2 – teren mixt industrie/ depozitare/ servicii/ comerț

V5 – teren spații verzi

V4 – zona de protecție LEA

V6 – teren agrement, cu concentrare de regulă în vecinătatea apei.

Eventuale servituții:

V4 – zone de protecție LEA

Artere propuse conform PUG (suprafața de teren propusă pentru includerea în domeniul public). Str Chauncey Hardy – Mihai Viteazul (nord) este propusă a se lărgi la un profil de min. 20.0m, respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,0m din axul străzii.

Strada Fabrica de Zahăr (sud) este propusă a se lărgi la un profil de 12,0m , respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle va fi la o distanță de minim 6,00m din axul străzii.

În partea estică este propusă o stradă conform P.U.G. M. Giurgiu cu un profil de 12,0m.

Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non – aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumurilor, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Accesul va fi amenajat corespunzător prin asigurarea unor raze de racordare și a unei infrastructuri și suprastructuri rutiere adecvate; în incintă se va asigura în funcție de necesități un număr corespunzător de parcaje, de drumuri tehnologice și pietonale pavate în vederea asigurării fluxului de producție.

Ansamblul va fi racordat la rețelele publice urbane de alimentare apă potabilă, canalizare și rețea electrică, existente în zonă.

Apele meteorice de pe panouri vor fi scurse direct în pământ prin stratul filtrant de pietriș de lățime 0,50m ce bordează fiecare rând de panouri.

Parcul de producție energie regenerabilă solară fotovoltaică necesită energie electrică din rețeaua centralizată pentru funcțiunile uzuale legale de exploatarea parcului (containere logistice etc.); racordul se va realiza din LEA 20kV, conform cerințelor avizatorului. Energie electrică necesară în perioada execuției parcului de producție energie regenerabilă solară fotovoltaică se va realiza independent de lot, prin utilizarea de generatoare combustibil lichid. De asemenea, în urma unui studiu de soluție se va realiza racordul de furnizare a instalației de producere a energiei electrice la rețeaua LEA.

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat în Planul de reglementări urbanistice – care este parte integrantă a prezentului regulament – după cum urmează:

- La Nord: drum public Strada Chauncey Hardy – Mihai Viteazul;
- La Est: proprietate privată;
- La Sud: drum de acces – strada Păcii / al. Fabricii de Zahăr;
- La Vest: proprietate privată și drum public.

Terenul are o formă neregulată pe care se situează în prezent 3 construcții însumând 118mp construiți, cu următoarele caracteristici:

- NC 44433 – C1 : Suprafață construită la sol: 29 mp, cu funcțiunea de bazin, an construcție 1968, material construcție caramida si beton.
- NC 44433 – C2 : Suprafață construită la sol: 32 mp, cu funcțiunea de anexă, an construcție 1961, material construcție caramidă.
- NC 44433 – C3 : Suprafață construită la sol: 57 mp, cu funcțiunea de anexă, an construcție 1961, material construcție cărămidă.

Indicatori urbanistici existenți:

P.O.T. existent – 0.14%

C.U.T. existent – 0.0014

Clădirile se vor păstra.

Delimitarea exactă a terenului se regăsește în Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate anexat la prezenta documentație, respectiv în ridicarea topografică avizată la OCPI Giurgiu.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R.-urilor propuse și pentru reglementarea circulației, profilele străzilor propuse fiind conforme cu P.U.G. M. Giurgiu aprobat prin H.C.L. Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin H.C.L. Giurgiu nr. 89/2021.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă din P.U.Z. și se aprobă prin H.C.L. M. Giurgiu, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

ARTICOLUL 1

I. La nivel local s-au făcut corelări cu P.U.G. M. Giurgiu aprobat prin H.C.L. Giurgiu nr. 37/ 2011, prelungită prin H.C.L. Giurgiu nr. 89/2021, și cu ridicarea topografică a zonei aferente PUZ, avizată de OCPI Giurgiu.

Prezentul PUZ, este realizat în vederea construirii unei unități de producție hidrogen

verde și stocare, iar ca funcțiune conexă va fi amenajat un parc fotovoltaic.

Va avea următoarele funcțiuni:

Hala metalică va fi fără pod rulant cu dimensiunile 20x30m și înălțimea de 5,5 care va adăposti instalația de apă demineralizată, electroliizoarele și sistemul de răcire. Amprenta totală la sol a halei va fi de 600mp.

Pe laturile exterioare ale construcției se vor amplasa posturile de transformare pentru electroliizoare și chilere pe o amprentă totală estimată de 124mp.

Pe o platformă cu pavele de 37,5 x 20m, cu o suprafață totală de 750mp se vor amplasa 2 compresoare de înaltă presiune pentru hidrogen (80bari fiecare), și compresorul de foarte înaltă presiune (300 ÷ 1000 bari).

Se vor instala două posturi de alimentare cu hidrogen pentru autocamioane (tiruri) care vor fi deservite de drumuri pentru trafic carosabil greu cu lățimea de 12m.

Se va prevedea de asemenea și o construcție tip container, cu funcțiuni conexe, de pază incintă, vestiar, de dimensiune 260 x 12.00m, cu amprenta la sol 31,20mp.

Pe terenul vizat se vor realiza aproximativ 770 de structuri de suport pentru panouri fotovoltaice, fiecare cu amprentă la sol de 50,00 mp, având dimensiuni în plan 2,50m x 2,00m x 6,0m.

Amprenta totală la sol a panourilor fotovoltaice este de aproximativ **38.500 mp**.

Pe teren se vor dispune 4 transformatoare de medie tensiune pentru care se vor realiza 4 platforme betonate din beton armat cu dimensiunea de 8 m x 3,6 m (28,8 m²). Amprenta totala la sol a acestora este de **115.20 mp**.

Pentru accesul la transformatoare și la panourile fotovoltaice se va realiza un drum interior cu lățimea de 12,0m, drum propus în P.U.G. mun. Giurgiu. Va exista minim un loc de parcare pentru staționarea autospecialelor în intervenții de întreținere (3.00x5.00m).

De asemenea se dorește realizarea lucrărilor de împrejmuire, amenajare exterioară incintă și accese, și racordare la utilități.

Pentru *suprafata integrală a acestui teren* nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.).

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute, a studiilor și a acordurilor prevăzute de lege.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

A. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- a. Zone cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate – Amplasamentul studiat nu afectează în nici un fel arii naturale protejate. În zonă nu există zone naturale protejate.

- b. În zonă nu există arbori valoroși al căror amplasament să nu permită realizarea lucrărilor de construire prevăzute.
- c. Resursele subsolului – În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul PUZ-ului, modalitatea exploatării acestora se va face în baza unui studiu de impact aprobat conform legii.
- d. Resursele de apă – Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor dacă este cazul, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor (dacă este cazul).
- e. Zone construite protejate – Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin documentații de urbanism, se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Giurgiu, subordonate de Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național. În zonă nu există valori de patrimoniu cultural construit.
- f. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon (sau alți acoperitori de sol) .
- g. În timpul executării centralei fotovoltaice nu este necesară încălzirea obiectivelor din ansamblu, astfel nu se vor folosi sisteme de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum. Nu se va utiliza apa, prin funcționarea parcului fotovoltaic, așadar nu are impact negativ asupra factorilor de mediu apa.
- h. Vor fi luate măsuri pentru prevenirea și înlăturarea scurgerilor accidentale care ar putea polua apa subterană.
- i. Deșeurile rezultate din activitățile de construire vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- a. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.
- b. În realizarea obiectivelor menționate la pct. a., cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.
- c. Expunerea la riscuri naturale – Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)
- d. Expunerea la riscuri tehnologice – Unitățile de construcții și amenajările propuse prin prezenta documentație, se pot amplasa în zonele neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 110KV, LEA 20Kv, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a conductelor de distribuție apă, a stațiilor de reglare măsurare etc.).
- e. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare, astfel încât, să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

C. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- a. Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. În situația actuală se consideră

aliniament strada Păcii pe partea sudică ce a generat PUZ-ul. Clădirile/ panourile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice, față de aliniamentele noi constituite în urma realizării străzilor conform PUZ. Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de viitoarea limită de proprietate din strada Chauncey Hardy – Mihai Viteazul pe limita nordică a terenului și cu posibilitatea de amplasare pe aliniament pentru cabina de acces (dacă va fi cazul), echipamente edilitare și anexe. Față de aliniamentul străzii Păcii (Fabrica de Zahăr) se va respecta o retragere minimă de 5,00m, conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

- b. Față de aliniamentul vestic se vor respecta retrageri de minim 3,00m conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Clădirile/ panourile propuse vor fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu o retragere minimă față de latura vestică de 3,0m , cu excepția echipamentelor edilitare care se pot amplasa cu o retragere de minim 0,60m, cu respectarea legislației.
Față de limita de proprietate estică este propusă o retragere de minim 3,00m, conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Incinta este prevăzută cu un drum propus conform P.U.G. M. Giurgiu care leagă strada Chauncey Hardy – Mihai Viteazul de strada Păcii (Fabrica de Zahăr) care va avea un profil de 12,0m, carosabil 7,00m și trotuare de 1,50m. Față de această stradă propusă clădirile/ panourile se vor retrage la minim 3,00m.
- c. Plantarea arborilor față de limitele de proprietate – Arborii vor fi de talie mică și se vor planta la o distanță de min. 1,00m față de limitele de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină/ panourile.

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- a. Modernizarea circulațiilor publice : Se modernizează circulația conform Planșei de Reglementări Urbanistice/ Mobilare urbană, cu respectarea legislației în vigoare.
- b. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- c. Accesul pe teren se va face din strada Chauncey Hardy – Mihai Viteazul în partea nordică, dar și din strada Păcii (Fabrica de Zahăr) în partea sudică.
- d. În incintă se recomandă limitarea vitezei de deplasare la maxim 5km/h.
- e. În toate cazurile este obligatoriu asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii, dacă va fi nevoie.
- f. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau comunitare pe platforme special amenajate.
- g. Se va respecta norma de 1 arbore plantat pentru fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol – în acest caz, vor fi aleși arbuști de talie mică.
- h. Numărul locurilor de parcare se vor stabili respectând legislația în vigoare.
- i. Profilele transversal ale circulațiilor de incintă vor fi stabilite în funcție de legislația în vigoare, astfel încât să fie facilitate accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respect H.G.R. 525/1996 cu modificările prevăzute).

E. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- a. Terenul este străbătut de o linie electrică aeriană înaltă tensiune LEA 110Kv care are o zonă de protecție de 18,50m, respectiv 37,0m și de o linie electrică aeriană medie tensiune LEA 20Kv care are o zonă de protecție de 12,0m, respectiv 24,0m.
- b. Parcul de producție energie regenerabilă solară fotovoltaică necesită energie electrică din rețeaua centralizată pentru funcțiunile uzuale legale de exploatarea parcului (containere logistice etc.); racordul se va realiza din LEA 20kV, conform cerințelor avizatorului. Energie electrică necesară în perioada execuției parcului de producție energie regenerabilă solară fotovoltaică se va realiza independent de lot, prin utilizarea de generatoare combustibil lichid. De asemenea, în urma unui studiu de soluție se va realiza racordul de furnizare a instalației de producere a energiei electrice la rețeaua LEA.
- c. Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico edilitare, conform legislației în vigoare. Autorizarea soluțiilor de bransare se va realiza doar după aprobarea proiectelor de către furnizorii de utilități din zonă și numai în condițiile avizate de aceștia.
- d. Pe cât posibil bransamentele se vor realiza îngropat. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran.
- e. Amplasarea rețelelor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.
- f. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

F. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- a. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2 "Definirea termenilor utilizați în lege", punctul "indicatori urbanistici".
- b. Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – *raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.*
- c. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – *raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*
- d. Calculul regimului de înălțime al clădirilor se va face luând în considerare înălțimea standard a nivelului pentru fiecare tip de construcție/ funcțiune, fără a depăși înălțimea maximă admisă de 15,0m pentru regimul de înălțime P+2E.

- e. Terenurile reglementate se vor delimita în conexiune cu cerințele temei program și reglementările funcționale propuse în Planșa de “Reglementări urbanistice”.

G. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

- a. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon, se inierbează sau plantează.
- b. Toți arborii plantați (de joasă înălțime) se vor retrage de la limita de proprietate cu 1,0m pentru a nu deranja vecinătățile și nu se vor planta în zonele de acces ale mașinilor de pompieri, pentru a facilita accesul acestora.

H. Împrejurii

- a. Spre limitele laterale ale terenului, împrejurirea va fi opacă sau transparentă și mascată cu gard viu, amplasată pe un soclu opac, din beton armat sau piatra, cu o înălțime de 0,6cm, care va fi inclus în înălțimea totală de 2,5 a împrejuririi. Se permit și alte tipuri de împrejurii, care să se înscrie în contextul urban.
- b. Pe elementele structurale verticale ale împrejuririi, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafață de până la 2,0mp.
- c. Se admite spre stradă (domeniul public) lipsa împrejuririlor, dar cu posibilitatea de a separa domeniul public de cel privat prin borduri sau garduri vii etc.

I. Iluminatul public

- a. Iluminatul incintei poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat spre sol,
- b. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus orientat de sus în jos, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.
- c. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.

5. MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE, SUBZONE

ARTICOLUL 1

În cadrul P.U.Z.-ului aferent terenului nr. cad. 44433 (supafata 83502 mp), M. Giurgiu, jud. Giurgiu, zona studiată se află în zona cu interdicție temporară de construire (până la elaborare PUZ parcellar și ierarhizare circulații). Astfel pe terenul studiat conform – Actualizare PUG Mun. Giurgiu aprobat cu H.C.L. nr.37/10.03.2011 prelungită prin H.C.L. Giurgiu nr. 89/2021, sintetizat în C.U. aferent prezentului proiect, amplasamentul studiat face parte din mai multe subzone **existente și propuse** - astfel au fost definite următoarele Unități Teritoriale de Referință:

I2 – SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI

UTILIZĂRI ADMISE - activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii si mici; - depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; - cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; - servicii pentru zona

industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; - showroom; - moteluri; - stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; - stații de alimentare cu carburanți; - comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering); - parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale; - spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații; - în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; - comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros în afara „zonei libere”; - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

Regim de înălțime – P+ 2 in UTR I2 conform P.U.G.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,4

H maxim = 15,0m (CTA)

Spațiu verde - minim 20%

V4 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII

UTILIZĂRI ADMISE conform PUG - spații verzi amenajate; - alei; - mobilier urban.

POT maxim = fara obiect

CUT maxim = fara obiect

V5 – PARC FOTOVOLTAIC

UTILIZĂRI ADMISE - sunt admise - spații verzi amenajate; Transformatoare și invertoare; Clădiri necesare serviciilor de mentenanță și supraveghere a activității specifice, cabine de poartă.; Amplasare container în cazul amenajării unei locuințe de serviciu, dacă va fi cazul.

- utilaje, dotări și echipamente necesare în fluxul tehnologic. Șiruri de panouri fotovoltaice, Structura metalică aferentă acestora, invertoare poziționate izolat sau pe structura panourilor, trasee de cabluri electrice în canalizație, săpătură sau aeriene; Drumuri pentru intervenție și întreținere din piatră concasată, Benzi cu rol drenat din pietriș; platforme de garare la intervenție și de a manevra, platforme parcare autovehicule în intervenție.

Platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor tehnologice până la preluarea lor de către firme specializate; alei, amenajări odihnă, mobilier urban; Împrejmuiri, sisteme de supraveghere video a incintei, instalații de iluminat exterior etc.

Regim de înălțime – P+ 2 in UTR V5 conform P.U.G.

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,6

H maxim = 15,0m (CTA)

V6 – ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULĂ ÎN VECINĂTATEA APEI

- UTILIZĂRI ADMISE conform PUG - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate; - săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite; - săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică; - cabinete medicale și de fizioterapie; - terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber; - vestiare, anexe administrative; - spații verzi amenajate; - alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban; - porturi de agrement; - debarcadere; - ștranduri; - popicărie, bowling, biliard; - parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park); - cluburi nautice; - cluburi – în general; - terenuri de sport, bazine de înot în aer liber; - parcaje la sol și multietajate

Regim de înălțime – P+ 2 in UTR V6 conform P.U.G.

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,6

H maxim = 15,0m (CTA)

În afara prevederilor funcționale prezentate mai sus, PUG-ul stipulează apartenența terenului și la zona funcțională CC1 – zona transporturilor rutiere. Astfel cf. planșei “trama stradală” aferentă PUG terenul este afectat de suprafețe rezervate căilor de comunicație rutiere:

Strada Chauncey Hardy – Mihai Viteazul conform P.U.G. va avea un profil de min. 20,0m. Lărgirea se va face din axul existent al străzii, se va stabili aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejmuirile, la o distanță de 10,00m din axul străzii.

Pe toată latura nordică a terenului va trebui schimbat statutul juridic (din domeniul privat al persoanelor fizice în domeniul public de interes local).

În zona sudică – al. Fabricii de Zahăr / Str. Păcii. Această stradă conform PUG se va lărgi la un profil de min. 12,0m. Lărgirea se va face de la limita de proprietate către sud.

În partea estică este propusă conform PUG o arteră cu profilul de 12,0m.

Planul urbanistic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

6. SITUAȚII ÎN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

ARTICOLUL 1

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate condițiilor dificile de fundare sau a naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură.

ARTICOLUL 2

Prevederile regulamentului are caracter obligatoriu la nivelul terenului studiat.

ARTICOLUL 3

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificarea POT, a alinierii spre limitele laterale și de spate a proprietății este posibilă în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ însoțite de ilustrare de arhitectură cu avizul Direcției de Urbanism și a Comisiei de Urbanism a Consiliului Local;
- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, CUT și depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;
- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În cazul în care se dorește modificarea uneia din condițiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulațiilor în incintă, derogarea de la prezentul regulament se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism PUZ, conform legislației în vigoare.

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z.

In continuare se vor detalia prevederile subzonelor cuprinse în zona reglementată și studiată:

7. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

UTR I2 – SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), 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.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii si mici;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

- showroom; moteluri;
- stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariați (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Transformatoare și invertoare
- Clădiri necesare serviciilor de mentenanță și supraveghere a activității specifice, cabine de poartă.
- Amplasare container în cazul amenajării unei locuințe de serviciu, dacă va fi cazul.
- utilaje, dotări și echipamente necesare în fluxul tehnologic. Șiruri de panouri fotovoltaice, Structura metalică aferentă acestora, invertoare poziționate izolat sau pe structura panourilor, trasee de cabluri electrice în canalizație, săpătură sau aeriene
- Drumuri pentru intervenție și întreținere din piatră concasată
- Benzi cu rol drenat din pietriș.
- platforme de garare la intervenție și de a manevra, platforme parcare autovehicule în intervenție.
- Platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor tehnologice până la preluarea lor de către firme specializate
- alei, amenajări odihnă, mobilier urban;
- Împrejmuiri, sisteme de supraveghere video a incintei, instalații de iluminat exterior etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea măsurilor de protecție la inundații;
- în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf;
- comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros în afara „zonei libere”;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și un front minim la stradă de 30m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- Construcțiile vor fi retrase la min. 5,0m în cazul străzilor de categoria a III-a – str. Păcii. În partea estică va exista o retragere de minim 3,00m de la viitoarea strada propusă.
Volumele construite vor fi aliniate conform planșei de mobilare urbanistică.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de **H/2**;

Retragerile au un caracter minimal dar trebuie să asigure următoarele cerințe de confort urban: respectarea normelor de însorire și iluminat; respectarea condițiilor de vizibilitate; respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, respectarea Codului Civil privind picătura de apă.

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m.

Retragerea față de limitele posterioare vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m; 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 3,00m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se va realiza în principal în incintă, la nivelul solului, amenajate în fața clădirilor, respectându-se legislația în vigoare.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 15m, cu excepția utilajelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 (apă-canal, electrice, gaze naturale, etc.).

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 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% 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 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; 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 fațadă; minim 40% din grădina de fațadă 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 100mp.

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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

Porțile de intrare 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- POT maxim propus = 50,00%

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- CUT maxim propus = 2,4 (ADC / mp.teren)

V – ZONA VERDE, PARC FOTOVOLTAIC

UTR V4 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII

Cf. RLU aferent PUG Municipiul Giurgiu

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- alei;
- mobilier urban.
- Parcaje amenajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit panouri fotovoltaice, echipamente specifice cu acordul E-distributia Muntenia S.A.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se va păstra forma și dimensiunea curentă a parcelei.
- Se acceptă dezmembrări de parcele pentru înscriere de servituți, dacă va fi cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform studiului, nu sunt propuse clădiri în zona de protecție a infrastructurii LEA, cu excepția instalațiilor, a stălpilor existenți.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiului, nu sunt propuse clădiri în zona de protecție a infrastructurii LEA, cu excepția instalațiilor, a stălpilor existenți

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform studiului, nu sunt propuse clădiri în zona de protecție a infrastructurii LEA, cu excepția instalațiilor, a stălpilor existenți

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică. Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, echipamente) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se admit parcaje amenajate de-a lungul zonei de protecție, conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

În documentația prezentată nu sunt clădiri în zona de protecție LEA, cu excepția instalațiilor, a stălpilor existenți. În partea estică este propus un drum, prevăzut în PUG Mun. Giurgiu și preluat în documentația actuală.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

În documentația prezentată nu sunt clădiri în zona de protecție LEA, cu excepția instalațiilor, a stălpilor

existenți.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice. Noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura plantații mixte, tip perdele de protecție, acolo unde normele o permit; în zona rețelelor aeriene se vor utiliza plantații cu talie joasă (gazon, plante ierboase, tufe, arbuști); în zona rețelelor subterane nu se vor utiliza plante cu rădăcini adânci, puternic ramificate.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și a celor care reduc nivelul noxelor.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,2m înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

Porțile de intrare 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- POT maxim propus = fara obiect

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- CUT maxim propus = fara obiect

UTR V5 – PARC FOTOVOLTAIC

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- Transformatoare și invertoare
- Clădiri necesare serviciilor de mentenanță și supraveghere a activității specifice, cabine de poartă.
- Amplasare container în cazul amenajării unei locuințe de serviciu, dacă va fi cazul.

- utilaje, dotări și echipamente necesare în fluxul tehnologic. Șiruri de panouri fotovoltaice, Structura metalică aferentă acestora, invertoare poziționate izolat sau pe structura panourilor, trasee de cabluri electrice în canalizație, săpătură sau aeriene
- Drumuri pentru intervenție și întreținere din piatră concasată
- Benzi cu rol drenat din pietriș.
- platforme de garare la intervenție și de a manevra, platforme parcare autovehicule în intervenție.
- Platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor tehnologice până la preluarea lor de către firme specializate
- alei, amenajări odihnă, mobilier urban;
- Împrejmuiri, sisteme de supraveghere video a incintei, instalații de iluminat exterior etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- fundația structurilor metalice (panourile) poate fi realizată cu ploturi de beton cu condiția ca acestea să nu depășească o adâncime de 1m și un cubaj de 0,25mc, posibil a fi extrase cu utilaje de mediu tonaj.
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice altă utilizare ce nu ține de producție energetică fotovoltaică.

Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;

Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000mp și fără limită de front la stradă. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00m în cazul străzii de categoria I - Chauncey Hardy - Mihai Viteazul (nord), și 3,00m în cazul străzilor de categoria a III-a – valavil atât pentru construcții definitive cât și pentru construcții temporare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retragere laterală de 3,00m

Pentru toate construcțiile (definitive și temporare) se instituie "area non-aedificandi" generat[de banda de siguranță a LEA 110kV – 38,00m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Șiruri de panouri fotovoltaice, acestea vor fi detaliate în cadrul unui proiect D.T.O.E., P.T., D.D.E. aferentă investiției.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

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

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum

de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

În timpul funcționării parcului fotovoltaice nu se prevede accesul vehiculelor de tonaj mare; pentru execuție accesul și manevrarea panourilor în cadrul terenului vor fi detaliate în cadrul unui proiect D.T.O.E., P.T., D.D.E. aferentă investiției.

Se reglementează necesitatea realizării unor drumuri pentru întreținerea panourilor fotovoltaice ce vor realiza accesul către fiecare capăt de rând.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației.

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15m) cu excepția utilajelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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 posterioară.

Fără prescripții pentru panourile fotovoltaice.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, după necesitate.

Instalațiile de producție a energiei electrice vor fi racordate la rețeaua electrică de interes public de 20kv printr-o conexiune direct în stația electrică 110/20kV aflată pe teren.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei.

Conform specificului tehnologic pe teren nu se vor planta arbori, ce ar putea umbri panourile fotovoltaice și ar afecta eficiența de captare a radiației solare.

Se va menține vegetația existentă în locurile în care nu periclitează funcționarea funcțiunii principale.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

Porțile de intrare 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- POT maxim propus = 40,00%

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- CUT maxim propus = 0,6 (ADC / mp.teren)

UTR V6 – ZONE DE AGREMENT, CU CONCENTRARE DE REGULĂ ÎN VECINĂTATEA APEI

Conform RLU aferent PUG Municipiul Giurgiu

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- săli de sport polivalente sau specializate, bazine de înot acoperite;
- săli de antrenament, săli de întreținere și recuperare fizică;
- cabinete medicale și de fizioterapie;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber, patinoare în aer liber;
- vestiare, anexe administrative;
- spații verzi amenajate;
- alei, amenajări odihnă, agrement, mobilier urban;
- porturi de agrement;
- debarcadere;
- ștranduri;
- popicărie, bowling, biliard;
- parcuri de distracție (recomandabil tip aqua park);
- cluburi nautice;
- cluburi – în general;
- terenuri de sport, bazine de înot în aer liber;
- parcaje la sol și multietajate

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit spații comerciale și servicii conexe;
- se admit spații pentru alimentație publică;
- se admit activități manufacturiere care nu produc dezagremente în zonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizări;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se va păstra forma și dimensiunea curentă a parcelei.
- Se acceptă dezmembrări de parcele pentru înscriere de servituți, dacă va fi cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform studiului, nu sunt propuse clădiri în zona de protecție a infrastructurii LEA, cu excepția instalațiilor, a stalpilor existenți.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiului, nu sunt propuse clădiri in zona de protectie a infrastructurii LEA, cu excepția instalațiilor, a stalpilor existenți.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform studiului, nu sunt propuse clădiri in zona de protectie a infrastructurii LEA, cu excepția instalațiilor, a stalpilor existenți.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publică. Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, echipamente) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației. Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specific.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri (H max = 15m) cu excepția utilajelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, după necesitate.

Instalațiile de producție a energiei electrice vor fi racordare la rețeaua electrică de interes public de 20kv printr-o conexiune direct în stația electrică 110/20kV aflată pe teren.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile plantate vor reprezenta minim 30% din ansamblul incintei.

Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

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 1,2m înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,2m cu un soclu opac de cca. 0,3m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,2m.

În cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,5m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbuști.

Porțile de intrare 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- POT maxim propus = 40,00%

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- CUT maxim propus = 0,6 (ADC / mp.teren)

Mobilarea urbanistică, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare: S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.

Intocmit
Urb. L. Oțelea