

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE
SI DE PRODUCTIE**

STR. MOLIDULUI NR. 5, GIURGIU

**Amplasament: judetul Giurgiu, loc. Giurgiu, str. Molidului nr. 5, NC / CF 41233
Giurgiu**

Beneficiar: SC M FOOD INDUSTRIE SRL

Proiectant: SC ELIPSOID PROJECT SRL - Arh. Jarcău Sorin

BORDEROU DOCUMENTATIE

- PLAN URBANISTIC ZONAL -

DOCUMENTE

- 1. CERERE PENTRU EMITEREA AVIZULUI PUZ**
- 2. FOAIE DE CAPAT**
- 3. BORDEROU**
- 4. CERTIFICAT DE URBANISM: Nr. 770 din 24.11.2021 si Plan anexa**
- 5. ACTE DE PROPRIETATE: Act Notarial Alipire**
- 6. COPIE CUI FIRMA**
- 7. IMPUTERNICIRE PERSOANA DELEGATA**
- 8. COPIE CI PERSOANA DELEGATA**
- 9. EXTRAS DE CARTE FUNCARA: Nr. Cadastral / Nr. Carte Funciara 41233**
- 10. PLANURI CADASTRALE DE SITUATIE SCARA 1:500 (2x)**
- 11. PLANURI CADASTRALE DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 (2x)**
- 12. EXTRAS ORTOFOTOPLAN (2x)**
- 13. AVIZE**
- 14. DOVADA ACHITARE TAXA RUR**

PIESE SCRISE

- 1. VOLUM I - MEMORIU PREZENTARE PUZ**
- 2. VOLUM II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

PIESE DESENTATE

- 3. U.01 INCADRARE LA NIVELUL ORASULUI GIURGIU**
- 4. U.02 INCADRARE IN PUG GIURGIU - UTR**
- 5. U.03 INCADRARE IN PUG GIURGIU - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- 6. U.04 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - FOND CONSTRUIT SI UTILIZARE TEREN**
- 7. U.05 REGLEMENTARI URBANISTICE - REGIM JURIDIC**
- 8. U.06 REGLEMENTARI URBANISTICE - RETELE EDILITARE**
- 9. U.07 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA**
- 10. U.08 REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANISTICA PROPUNERE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE
SI DE PRODUCTIE**

STR. MOLIDULUI NR. 5, GIURGIU

VOL. I – MEMORIU GENERAL

2022

CUPRINS

1. INTRODUCERE:

- 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRARI
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. ACCESIBILITATEA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - SITUATIA EXISTENTA
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI.
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

VOL. I – MEMORIU GENERAL

2022

CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea documentatiei: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC DE ACTIVITATI CU
FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE**

Proiect: **Nr. 4 din 16.06.2021**

Beneficiar: **SC M FOOD INDUSTRIE SRL**

Proiectant general: **SC ZFR INSTAL SRL**

Proiectant de specialitate: **SC ELIPSOID PROJECT SRL - ARH. JARCĂU SORIN**

Subproiectanti / colaboratori: **SC GEODETIC SYS SRL (Ridicare topografica)
SC GEOSCAN SERVICE SRL (Geotehnic preliminar)
SC STRUCT QUALITY AND BUILDING SRL (Trafic)
PFA HUTU ANA-MARIA (Coordonare retele edilitare)**

Amplasament: **judetul Giurgiu, loc. Giurgiu, str. Molidului nr. 5, NC / CF 41233
Giurgiu**

1.2. OBIECTIVUL DOCUMENTATIEI

Necesitatea si oportunitatea lucrarii PUZ

Ca pozitie in cadrul localitatii, zona de studiu abordata prin documentatia PUZ se afla in partea de Nord a Municipiului Giurgiu, adiacent axei sale majore de circulatie Bulevardul București, la o distanta de cca. 200 m fata de aceasta.

Prezenta documentatie **PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE**, este o etapa intermediara de initiere a proiectului, pentru a sustine demersurile beneficiarului in vederea autorizarii si realizarii de lucrari de **Construire a patru Hale de depozitare logistica P inalt si o Hala de productie P inalt, Corp administrativ P+1E, Anexe tehnice, reabilitare Casa pompe si Bazin apa, amenajari exterioare si imprejmuire, reglementare accesuri, racorduri si bransamente utilitati si organizare executie.**

Se urmareste asigurarea unui cadru de dezvoltare controlata a acestui fragment de tesut urban din zona de Nord a orasului Giurgiu, prin pastrarea caracterului functional al zonei, de activitati de productie si depozitare, aflate momentan intr-un declin considerabil si impulsionearea acestui potential de dezvoltare al mediului de afaceri local cu efecte benefice si pe plan social. Limitele zonei de studiu s-au stabilit in functie de caracteristicile arealului studiat, de cadrul natural si reseaua stradala existenta.

Datele de mai jos prezinta intr-o forma sintetica principalele reglementari specifice UTR aferente PUG Mun. Giurgiu, cuprinse in zona de studiu:

LI 5 - Subzona mixta destinata locuintelor colective si individuale

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 30 %;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp teren

INALTIME MAXIMA

- RMH = P + 2 - 4E, H maxim = 15 m, D = H
- conditionat poate fi adaugat suplimnetar un nivel

LM 4 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 40 %;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1,2 mp ADC / mp teren

INALTIME MAXIMA

- RMH = P + 2E (+M), H maxim = 12 m, D = H
- conditionat pot fi adaugate suplimnetar unul sau doua niveluri

CC 1 - Zona transporturilor rutiere

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50 %;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT volumetric maxim = 7,5 mc / mp teren

INALTIME MAXIMA

- $H = D$ si nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinte adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor:

- Studiul de oportunitate in vederea dezvoltarii unui Parc de activitati functiuni logistice si de productie, str. Molidului nr. 5, NC / CF 41233 Giurgiu, cu avizul de initiere nr. 12823 din 18.03.2022, premergator documentatiei in discutie;
- PUG Planul Urbanistic General si RLU Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Giurgiu (proiect nr. 11128DU366/2009, elaborat de SC MINA-M-COM SRL, actualizat si aprobat prin HCLM 37/2011);
- Certificatul de urbanism nr. 770 din 24.11.2021;
- Acte de proprietate;
- Documentatii cadastrale, topografice, geotehnice preliminare, analiza de trafic si precoordonare retele edilitare;
- Deplasari in teren;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu modificarile si completarile ulterioare (HG nr. 855/2001 privind modificarea HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism);
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile ulterioare; Legea nr. 453/2001 privind modificarea si completarea Legii nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor (republicata), cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, (mod. prin Legea nr. 159/1999), cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordin al ministrului transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordonanta nr. 58/21.08.1998 privind organizarea si desfasurarea activitatii de turism in Romania (M.Of. nr. 309/26 aug. 1998);
- HGR 930/11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea I – Retele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea II – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea III – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea IV – Reteaua de localitati;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea V – Zone de risc;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Sectiunea a VIII – a – Zone turistice;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - Reglementare tehnica, indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000;
- Metodologie privind continutul-cadru al documentatiilor de urbanism in concordanta cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul - Pr. 222/2001/ INCD.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si in conformitate cu HG 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea, s-a avut in vedere Reglementarea tehnica – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM - 010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000.

CAPITOLUL 2. - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul care face obiectul prezentei documentatii PUZ - PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE, se afla in domeniul privat al persoanelor juridice, respectiv in proprietatea SC M Food Industrie SRL, fiind identificat cu:

- **NC / CF 41233** Giurgiu, rezultat in urma alipirii a doua terenuri (NC / CF 38951 si 40843 conform Actului Notarial nr. 2068 / 17.03.2021 emis de Popovici Alexandra si Incheierea nr. 24024 / 18.03.2021).

Zona din proximitate apartine zonei industriale de Nord a municipiului Giurgiu, in vecinatate existant numeroase hale, dar si locuinte individuale in partea de Sud a zonei studiate.

La nivelul orasului, este localizat in partea de Nord in imediata vecinatate a Bulevardului București (DN5), la cca. 200 m distanta, aproape de limita cu localitatea Remus, avand o forma neregulata, cu o deschidere stradala de cca. 371 m.

Situat in intravilan, in zona fiscala B conform HCL Giurgiu nr. 173 / 2007, folosinta actuala este de teren A - arabil cu destinatia Cc - Curti constructii, nu este situat in zona protejata, fara interdictii de construire si este grevat de sarcini conform extrasului CF nr. 24024 / 18.03.2021.

Pe acesta parcela cu o **suprafata totala de 119.433 mp** sunt in prezent amplasate mai multe corpuri de cladire parter, cu inaltimi variabile si amenajari exterioare (platforme si un drum de incinta betonate, canal + bazin colectare, gard beton si put forat), aflate intr-o stare inaintata de degradare, care urmeaza sa fie demolate, dezafectate (identificate in planurile cadastrale cu codurile constructiilor cuprinse de la C1 la C28, respectiv de la C27 la C30 pentru platforme si drum de incinta) sau reabilite in cazul Casei de pompe si bazinului rezerva de apa (codul constructiei C15). In acest sens s-a obtinut Autorizatia de Desfiintare nr. 281 din 19.11.2021.

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM Giurgiu 37/2011, terenul este amplasat partial, intr-o pondere foarte redusa, in subzona LM 4 - subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici, precum si serviciilor, in subzona CC 1 - zona transporturilor rutiere ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transporturile rutiere, si preponderent in subzona LI 5 - subzona mixta, destinata locuintelor colective si individuale, situata in zone neconstruite, de dezvoltare si in zone de restructurare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier.

In prezent, zona este subutilizata, are caracter destructurat, partial agricol si partial de productie si este ocupata cu constructii aflate intr-o stare fizica precara, destinate activitatilor de productie industriala, de constructii si depozitare, lucru semnalat ca o disfunctie si in PUG Municipiul Giurgiu in vigoare, prin neutilizarea terenurilor conform functiunilor indicate.

Insa, prin intermediul documentatiei PUZ - PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI

LOGISTICE SI DE PRODUCTIE propuse in prezentul demers, se doreste reabilitarea si continuarea profilului prezent, reglementarea functiunilor cat mai aproape de utilizarea actuala a terenului prin dezvoltarea unui parc modern de activitati de depozitare logistica si de productie. Mai mult, conform dezvoltarii propuse, aferente incadrarii din PUG Municipiul Giurgiu (subzona LI 5), amplasamentul nu se afla in vecinatatea centrelor de cartier, ci la marginea orasului, astfel, tinand seama si de vecinatatea imediata cu o artera de importanta sporita ce face legatura cu Bucurestiul la cca. 65 km distanta de acesta (Bulevardul Bucuresti - DN5 / E 70 / E 85), cu Zona Liberă Giurgiu si de punctul de vama Giurgiu-Ruse de la granita cu Bulgaria, este mai oportuna dezvoltarea unor activitati ce ar putea profita de aceasta pozitie, si anume de activitati logistice si de productie.

In ciuda reglementarilor ce doreau o dezvoltare rezidentiala a zonei si desi s-au scurs aproape 12 ani de cand PUG Municipiul Giurgiu este in vigoare, nu a existat interes pentru dezvoltarea in acest sens a zonei. Mai mult, aceasta si-a pastrat caracterul, e drept ca activitatile de productie si depozitare fiind destul de reduse ca intensitate in prezent.

Astfel, se poate observa ca tendinta de dezvoltare a orasului nu s-a aliniat cu actualele reglementari, tinzand in mod firesc sa continue functiunile desfasurate in trecut si nu cele impuse in mod artificial.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Municipiul Giurgiu este situat in judetul Giurgiu, capitala de judet ce dispune de o retea densa de cai de comunicatii.

Ca pozitie in cadrul localitatii, terenul studiat se afla in partea de Nord a municipiului, adiacent axei sale majore (Bulevardul Bucuresti - NC 39145). Este identificat prin numar cadastral si carte funciara NC / CF 41233, fiind amplasat in imediata apropiere a limitei intravilane, aproape de limita cu localitatea Remus.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - strada Molidului identificat cu NC 37596;
- la Sud - terenurile in proprietate privata, identificate cu NC 39005, 40821, 41383, 40795, 38949, etc.;
- la Est - terenurile in proprietate privata, identificate cu NC 41286 si 41131;
- la Vest - terenul in proprietate privata, identificat cu NC 39005.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Giurgiu, reprezinta o aglomerare urbana relativ concentrica (usor alungita pe directia nord). Fiind un oras tipic de campie, situat in extremitatea sudica a Câmpiei Române, ii sunt specifice influentele climatului tipic continental - temperat al acesteia.

Din punct de vedere geomorfologic zona Municipiului Giurgiu se incadreaza in marea unitate structurala denumita Câmpia Română - subunitatea "Platforma Moesica", caracterizata printr-un relief relativ plat, brazdat de cateva cursuri de apa si de vai largi. Teritoriul orasului Giurgiu este situat la contactul dintre silvostepa si lunca, iar ca microzona formele de relief din Municipiul Giurgiu sunt in special lunca si terasa inferioara de pe malul stang a fluviului Dunărea, si contactul cu zona inalta a Campiei Burnasului, zona de terasa inferioara a Dunării fiind aria pe care se dezvolta in mare parte Municipiul Giurgiu.

Rolul moderator al Culoarului Dunării se resimte in oras cu precadere in jumatatea sa

sudica. Din acest punct de vedere, toamna este ceva mai cald decat in zonele limitrofe, iar primavara usor mai rece. Pe de alta parte orientarea albiei Dunării in acest sector determina si orientarea curentilor de aer, predominanti din sectorul sud-vestic si nord-estic.

Avand in vedere recomandarile din documentatia PUG Municipiul Giurgiu, in relatia cu conditiile de mediu si de clima, din punct de vedere arhitectural trebuie avut in vedere faptul ca eventuala extindere a orasului trebuie facuta in sectorul nord-nord estic si chiar estic. De asemenea, plantarea spatiilor verzi este indicata a fi facuta cu precadere spre nord-est si sud-vest iar obiectivele industriale care vor fi construite sa fie amplasate preponderent in vestul, nord-vestul orasului.

Zona municipiului nu exceleaza in domeniul faunei, fiind o zona puternic antropizata. Flora spontana este si ea restransa mai mult la zona insulelor Mocanu si Mocanasu.

2.4. ACCESIBILITATEA

Amplasamentul beneficiaza de o pozitie privilegiata din punct de vedere al accesibilitatii: Strada Molidului situata pe latura de Nord a proprietatii, face legatura directa cu Bulevardul București, axa majora de circulatie a orasului Giurgiu, dat fiind si caracterul propus al dezvoltarii, de parc logistic si de activitati de productie.

Mai mult, aceasta artera beneficiaza de o pozitie favorabila in reseaua nationala si europeana de cai de comunicatie si poate face conexiunea, pe de o parte cu Municipiul București si mai departe cu Nordul tarii (DN 5), la nivel local/ national si pe de alta parte cu coridoarele paneuropene (la intersectia a doua dintre cele mai lungi coridoare de transport european: Coridorul VII-Dunărea si coridorul IX-Nord-Sud), la nivel regional/ continental. La nivelul Regiunii Sud-Muntenia, majoritatea cailor de acces rutier sunt pe axul Nord-Sud (in afara de Autostrada Soarelui), fapt care face un punct geostrategic relevant din municipiul Giurgiu. De subliniat si apropierea de punctul de vama Giurgiu - Ruse de la granita cu Bulgaria (Euroregiunea Danubius Giurgiu - Ruse), la o distanta de doar 1 km, ca parte integranta din rutele București - Sofia - Atena sau București - Istanbul.

Aceste conditii fac ca acest amplasament (parte din Zona Industrială Nord) sa aiba un avantaj din punct de vedere al circulatiei carosabile, fata de restul zonelor industriale ale orasului, legatura cu punctul de trecere al granitei cu Bulgaria (vama de frontiera Giurgiu-Ruse) fiind cea mai directa si scurta si tranzitand foarte putin din tesutul urban al orasului in afara zonei centrale.

Vecinatatea orasului cu fluviul Dunărea la Sud (coridorul european VII naval), este un alt aspect important pentru circulatia navala si fluviala, Dunărea facand legatura cu Marea Neagra si Marea Nordului (Canalul Rin – Main - Dunăre), pe parcursul traseului parcurgand mai multe state europene de la Est la Vest (Proiectul Donauregionen). Amplasamentul este situat la cca. 3 km de portul Dunărean din Giurgiu.

Magistrala feroviara europeana (coridorul European IX rutier si feroviar segment in traseul Helsinki - St. Petersburg - Kiev/ Moscova - Chișinău/ Odessa - București - Dimitrovgrad - Alexandroupolis) care porneste din Ostende trece prin Berlin, Praga, Budapesta, Brașov, București, Giurgiu, Sofia, Istanbul sau prin Salonic, facand legatura cu Atena.

Municipiul Giurgiu se afla la 75 km de Aeroportul International Henri Coandă din Otopeni, judetul Ilfov.

In prezent, platformele si amenajarile destinate circulatiei rutiere si pietonale se afla intr-o stare avansata de degradare; in acest sens s-a depus si obtinut autorizarea

desfiintarii acestora impreuna cu unele imobile, urmand ca ulterior sa se realizeze o noua retea de circulatie ce va deservi constructiile propuse.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul studiat este in proprietatea privata a entitatii juridice S.C. M Food Industrie S.R.L., fiind ocupat partial cu imobile si platforme exterioare ale fostelor unitati de productie, aflate in stare sporita de degradare (majoritatea prevazute spre desfiintare conform Autorizatiei de Desfiintare nr. 281 din 19.11.2021) si partial cu terenuri cu utilizare agricola, in locul fostelor sere ce ocupau pe vremuri amplasamentul, fara a exista o delimitare clara intre aceste activitati.

Din punct de vedere al utilizarii terenului din proprietate, situatia existenta estimativa se prezinta dupa cum urmeaza:

- Utilizare agricola = 65.255 mp - 54,85%;
- Platforme betonate si constructii = 53.908 mp - 45,15%.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

2.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Din punct de vedere al surselor de alimentare cu apa, municipiul Giurgiu se gaseste intr-o situatie favorabila, avand in vedere pe de o parte existenta stratelor acvifere situate in subteran, relativ usor de captat si care sunt folosite pentru alimentarea cu apa potabila, iar pe de alta parte existenta apei de suprafata, in speta fluviul Dunărea, folosita pentru apa industrială de catre marii consumatori industriali.

Sursa pentru alimentare cu apa a orasului este asigurata de apa subterana, care se capteaza cu ajutorul puturilor forate. Apa captata la puturi este trimisa prin pompare (direct de pompele din put) prin intermediul unei retele ramificate de conducte de aductiune la 2 gospodarii de apa. Cele doua gospodarii de apa sunt situate aproximativ una in partea de Sud a orasului, care a fost prima uzina de apa a orasului si o a doua in partea de Nord a acestuia. Apa este pompata si trimisa la consumatori, prin intermediul unei retele de distributie destul de eterogena sub aspectul materialului folosit, a vechimii, a repartizarii in teritoriu si al gradului de uzura.

Agentii economici, in afara consumului de apa potabila, inclusiv pentru scopuri tehnologice, cum ar fi cel din industria alimentara, diversi consumatori industriali se alimenteaza cu apa industrială fie luata din subteran - folosita direct fara tratare ca sursa proprie, fie din Dunăre folosita fie direct fie dupa o prealabila tratare.

SITUATIE EXISTENTA

La nivelul zonei studiate, conform Avizului de amplasament specific (Apa Service SA Giurgiu nr. 6698 din 30.05.2022 si a adresei nr. 11996 din 13.09.2022).

SOLUTIA PROPUASA

Pentru alimentarea tuturor consumatorilor se propune realizarea extinderii pe Strada Molidului a retelei existente in lungul B-dului Bucuresti, de la care prin bransament propriu se vor alimenta obiectivele propuse.

Orice constructie ce urmeaza a se amplasa trebuie sa respecte distantele prevazute

in HGR nr.930/2005 si SR-8591/1997 si anume min. 3,0 metri fata de retelele publice de alimentare cu apa potabila.

Pentru stingerea incendiilor se va avea in vedere realizarea unor statii de pompere pentru incendiu, noi cat si reabilitarea cladirii existente C15 - Casa Pompe, formata dintr-un rezervor si un grup de pompere pentru asigurarea debitului si presiunii de stingere aferenta hidrantilor interior si exteriori.

2.6.2. CANALIZARE SI EPURARE

Sistemul de canalizare a municipiului Giurgiu este de tip divizor (separativ) in care apele uzate menajere sunt colectate si evacuate prin intermediul unei retele distincte de cele meteorice, pentru care de asemenea exista o retea proprie de canalizare.

Reteaua de canalizare menajera colecteaza apele menajere propriu-zise, precum si apele uzate industriale provenite de la o parte din consumatorii de apa potabila folosita in scopuri industriale si anume cele care se incadreaza in conditiile de descarcare a apelor uzate in retelele de canalizare a cartierelor populate.

Reteaua se imparte pe doua zone canalizabile distinct cu retele si statii de pompere proprii, care sunt legate la statia de epurare oraseneasca, dupa cum urmeaza:

- Reteaua aferenta perimetrului zonei de locuit, traseul urmand aproximativ fosta vale a lui Gheorghita care imparte orasul aproximativ in doua jumatati;
- Reteaua aferenta zonei industriale Nord, situate in lungul Bulevardului Bucuresti, la acest colector se racordeaza intreprinderile situate de o parte si de alta a soselei, care detin instalatii proprii de preepurare.

Instalatiile proprii de epurare sunt numai pentru retinerea suspensiilor mecanice si a grasimilor. Statia de pompere ape uzate menajer-industriale Dunareana, aferenta retelei de canalizare menajera din zona industrială Nord, este echipata cu pompe montate in camera uscata. Apele colectate sunt trimise pentru epurare la statia de epurare a orasului.

SITUATIE EXISTENTA

La nivelul zonei studiate, conform Avizului de amplasament specific (Apa Service SA Giurgiu nr. 6698 din 30.05.2022 si a adresei nr. 11996 din 13.09.2022).

SOLUTIA PROPUASA

Se propune realizarea extinderii pe Strada Molidului a retelei existente in lungul B-dului Bucuresti, de la care prin bransament propriu se vor alimenta obiectivele propuse.

Apele uzate incarcate cu grasimi inainte de a fi deversate in retea de canalizare se vor trece prin separatoare de grasimi proprii pentru fiecare obiectiv. Apele menajere colectate in retea de canalizare se vor directiona catre statia urbana de epurare existenta in apropierea zonei studiate.

Apele pluviale de pe suprafata parcajelor vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si impreuna cu cele colectate de pe suprafetele cladirilor vor trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate in canalizare.

Apele menajere evacuate in retea de canalizare vor corespunde conditiilor impuse de NTPA 002/2005. Apele pluviale evacuate in canalizare vor corespunde conditiilor impuse de NTPA 001/2002.

Nu este admisa racordarea directa a subsolurilor la canalizarea publica pentru a evita inundarea acestora.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu caldura pentru incalzirea si prepararea apei calde menajere a cladirilor de locuit colective, a cladirilor de utilitate publica si a celor industriale din Municipiul Giurgiu se face de la o centrala electrica de termoficare, amplasata in zona industriala Nord a orasului si prin diverse surse cu caracter individual.

Deoarece a fost introdusa (partial) alimentarea cu gaze naturale a municipiului exista din ce in ce mai multi consumatori, in primul rand cei din locuintele individuale care utilizeaza centrale proprii cu gaze.

SITUATIE EXISTENTA

La nivelul zonei studiate, conform Avizului de amplasament specific (Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr. 2016 din 25.05.2022).

SOLUTIA PROPUASA

Noul obiectiv va folosi o solutie de incalzire bazata pe centrale cu gaze naturale sau electrice pentru spatiile de birouri administrativ-sociale si pentru zonele de depozit si productie.

2.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Consumatorii de energie electrica de pe raza municipiului Giurgiu sunt deserviti de SRE Giurgiu din statii de transformare 110/20 kV, linii electrice (aerene si subterane) de 20 kV, prin posturi de transformare 20/0,4 kV si linii electrice de joasa tensiune.

In municipiul Giurgiu se gasesc patru statii de transformare 110/20 kV, alimentarea consumatorilor realizandu-se dintr-un numar de 204 posturi de transformare prin linii de medie tensiune (20 kV).

Din numarul total de posturi de transformare cca. 140 deservesc consumatorii casnici (tip aerian sau inglobate in cladire), iar cca. 70 deservesc consumatorii industriali.

Acestia sunt alimentati din urmatoarele statii:

- Statia 110/20 kV Giurgiu Vest;
- Statia 110/20 kV Giurgiu Nord;
- Statia 110/20 kV fosta Fabrica de Zahăr;
- Statia 110/20 kV Zona Liberă Giurgiu.

SITUATIE EXISTENTA

La nivelul zonei studiate, conform Avizului de amplasament specific (Enel Distributie Muntenia nr. 09989004 din 20.05.2022).

SOLUTIA PROPUASA

Noul obiectiv va fi racordat la rețeaua existentă pe strada Molidului, de unde se vor alimenta obiectivele propuse.

Solutia de alimentare cu energie electrica se va definitiva in cadrul fisei de solutie sau studiului de solutie.

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Giurgiu, cu respectarea normelor de protectia muncii specifice.

Se vor respecta distantele de vecinatate fata de liniile electrice aflate in zona – LES 20 Kv FNC, conform normativelor in vigoare. La inceperea lucrarilor se va solicita asistenta tehnica de la U. O. Giurgiu.

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT Giurgiu, cu respectarea normelor de protectia muncii specifice.

Receptoarele de energie electrica constau din: iluminat artificial, prize de uz general si pentru aparate, echipamente si instalatii de climatizare, pompe, ventilatoare, etc.

Alimentarea cu energie electrica a se realizeaza prin intermediul unui post de transformare 20/0,4 kV de putere 400 kVA. Postul de transformare se va monta conform solutiei din avizul tehnic de racordare, ce va fi eliberat de furnizorul local de energie electrica, la solicitarea beneficiarului.

Distributia energiei electrice la exterior se va realiza prin intermediul cablurilor armate din aluminiu ce se vor monta ingropat in pamant, la cota de 0,8 m fata de cota terenului amenajat, in santuri pe pat de nisip. Deasupra se va monta o folie de avertizare pentru marcarea traseelor.

Iluminatul exterior va fi de tip iluminat public decorativ, cu stalpi de metal ce vor fi amplasati in zona de parcare si in jurul aleilor pietonale.

2.6.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In cadrul dezvoltarii infrastructurii orasului Giurgiu a fost inceputa alimentarea cu gaze naturale a municipiului. Prin dezvoltarea retelei de distributie gaze pe principalele artere de transport ale orasului se va asigura accesul neingradit al populatiei si consumatorilor industriali la aceasta infrastruktura.

Realizarea retelei de distributie precum si marirea acesteia va permite cresterea economica a orasului si imbunatatirea confortului populatiei prin alimentarea cu gaze a principalelor puncte termice, asigurandu-se incalzirea si apa calda menajera.

SITUATIE EXISTENTA

La nivelul zonei studiate, conform Avizului de amplasament specific (Distrigaz Sud Retele nr. 8490-317.564.131/05.05.2022/FO GR).

SOLUTIA PROPUASA

Se propune extinderea retelei de alimentare cu gaze naturale existenta in apropierea amplasamentului pe latura de Sud si racordarea contorizata la aceasta a obiectivelor propuse.

Racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale existente in zona se va realiza in baza solutiei tehnice de racordare emise de Distrigaz Sud Retele.

Constructiile si instalatiile subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Amplasarea de obiective noi in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin ordinul ANRE nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

2.6.6. RETELE DE TELECOMUNICATIE

SITUATIE EXISTENTA

La nivelul zonei studiate, conform Avizului de amplasament specific (Orange Romania Communications SA nr. 100/05/03/01/B/GR/0355).

SOLUTIA PROPUSA

Se propune extinderea rețelei existente si racordarea obiectivelor la rețeaua extinsa, cu mentiunea ca in faza de autorizatie de construire se va reveni cu o noua documentatie si se va solicita un nou acord din partea Orange Romania Communications SA, insotita de copii dupa avizul de principiu deja obtinut.

Dupa aprobarea PUZ se va solicita Aviz Tehnic de la Orange Romania Communications SA (fost Telekom Romania Communications SA).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea solului din zona de Nord a municipiului Giurgiu este afectata in mai mica masura decat restul zonelor industriale, deoarece pe platforma analizata, predomina unitati ale industriei alimentare, transporturilor auto si depozitelor de diferite marfuri, in care se desfasoara activitati mai putin poluante, cu o amploare si dinamica diminuate semnificativ la momentul actual. In acest sens, odata cu restrangerea activitatii industriale riscurile antropice s-au redus semnificativ. Mai mult o parte semnificativa a terenului aflat in proprietate are caracter agricol si este utilizat ca atare si in prezent.

Sursa de energie o reprezinta CET Giurgiu care este echipata cu cazane care produc apa supraincalzita distribuita catre punctele termice aflate in oras.

Conform Ordinului comun al MAPPM 214/RT/1999 si MLPAT 16/NN/1999 si ghidului de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt de tipul:

- Relatia cadrul natural - cadrul construit;
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice;
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii utilitare, ce prezinta riscuri pentru zona;
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie;
- Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.

In prezent sunt intocmite Planul de Amenajare a Teritoriului National, Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu. Aceste documentatii, pentru zona studiata, nu evidentiaza probleme privind mediul.

Nu exista vegetatie cu potential peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de constructii, pe terenul studiat.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform documentatiei PUG Mun. Giurgiu, am extras principalele elemente de

disconfort semnalate de populatia municipiului si optiuni ale locuitorilor, ce au legatura cu amplasamentul studiat in documentatia de fata:

- a) Aspecte legate de circulatie:
 - Profile necorespunzatoare (insuficiente) ale drumurilor in unele zone;
 - Starea necorespunzatoare a carosabilului in foarte multe zone.
- b) Aspecte legate de nivelul de dotare:
 - Dotari de agrement sau spatii verzi insuficiente.
- c) Aspecte legate de echiparea edilitara:
 - Lipsa retelelor de apa-canalizare in unele zone.
- d) Aspecte legate de imaginea urbana:
 - Starea de degradare a zonelor industriale;
 - Prezenta deseurilor in locuri neamenajate;
 - Retele aeriene degradate.

Conform documentatiei PUG Municipiul Giurgiu, am extras optiunile autoritatilor ce sunt expuse in principal in Strategia de dezvoltare a municipiului Giurgiu si care fac referire la caracterul amplasamentului studiat:

- a) Dezvoltarea, modernizarea si extinderea infrastructurii, cu valorificarea oportunitatilor oferite de pozitia geo-strategica a municipiului prin:
 - Realizarea in conditii de urgenta a drumului de centura care sa faca legatura dintre viitorul drum expres București-Giurgiu si podul peste Dunăre, liniile de feribot, **platformele industriale Nord** si Sud (realizata pe aproximativ 1/4 din traseu);
 - Modernizarea caii ferate, in special a spatiilor de garare si a conexiunilor acestora cu platformele industriale si cu zona portuara;
 - Modernizarea si extinderea retelelor tehnico-edilitare, care ar permite cresterea activitatii economice prin asigurarea utilitatilor necesare pentru toate unitatile vechi si noi (in curs de realizare).
- b) Sustinerea aparitiei unor activitati economice noi, strans legate de resursele si traditia locala, **dezvoltarea si modernizarea activitatilor existente**, imbunatatirea mediului economic local prin:
 - Rezvoltarea intreprinderilor mici si mijlocii care prelucreaza materii prime oferite de agricultura (au potential de dezvoltare urmatoarele subramuri: morarit si panificatie, conserve de legume, productia de ulei, zahar si bere, prelucrarea carnii si industrializarea laptelui);
 - Sustinerea in continuare a acelor intreprinderi deja existente care fac fata concurentei specifice economiei de piata;
 - Retehnologizarea acelor sectii ale intreprinderilor construite in perioada industrializarii fortate care pot produce tipuri de produse cerute pe piata cu tehnologii nepoluante.
- c) Rezolvarea disfunctionalitatilor din reseaua de alimentare cu apa si canalizare prin:
 - Completari in reseaua actuala, in special pentru arterele principale, inclusiv de interconectare intre cele doua gospodarii de apa, in scopul echilibrarii retelei.
- d) Conectarea orasului la reseaua de distributie a gazelor naturale (etapa 1 realizata).

Conform documentatiei PUG Municipiul Giurgiu, optiunea ferma a primariei de pastrare a caracterului industrial al platformelor din Sud impiedica pe mai departe deschiderea orasului spre Dunăre si nu este de natura sa favorizeze vocatia turistica dorita de autoritatile locale si judetene pentru municipiu. O solutie ar fi **mutarea acestora**

in platformele industriale din Nord, altfel in aceste conditii ramane doar varianta amenajarilor de-a lungul canalelor pentru a face cat mai mult loc activitatilor de loisir si agrement.

Pana la amplasarea noilor industrii este necesara **eliberarea terenurilor de ruine** si realizarea plantatiilor perimetrale, in vecinatatea zonelor cu alte functiuni.

Mizarea pe domeniul productiei nu are foarte mari sanse in conditiile puternicei concurente a unor centre mai mari ca București si Ruse. Sansa Giurgiului este sa concureze in domenii in care detine atuuri importante:

- Un prim domeniu este exploatarea pozitiei geostrategice - la intersectia unor culoare majore de transport. O astfel de pozitie ofera oportunitati in domeniul serviciilor comerciale pentru transporturi: terminale intermodale, **platforme de depozitare si activitati logistice**, etc.

- Ramura sudica a soselei de centura a fost realizata, ramura nordica este in stadiu de proiect, insa realizarea acesteia constituie o urgenta;

- Desfiintarea cailor ferate care brazdeaza orasul, prevazuta prin proiectele autoritatilor locale. Pentru ca propunerile pentru inchiderea inelelor de circulatie rutiera depind in mare masura de desfiintarea liniilor de cale ferata.

Au fost luate in considerare optiunile si cerintele autoritatilor locale si a factorilor interesati cu privire la zona studiata:

- s-a avut in vedere ridicarea standardului urban al zonei si reducerea poluarii vizuale;
- s-a avut in vedere identificarea unor subzone care necesita amenajari speciale ce vor fi detaliate prin proiecte viitoare.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - SITUATIA EXISTENTA

3.1.1. TOPOGRAFIC

Relieful zonei este caracteristic zonei de campie, prezentand o panta generala cu cadere de la Nord spre Sud, spre lunca fluviului Dunărea. Altitudinea locala cea mai inalta este de circa 87 metri in nord, iar cea mai joasa 12-14 metri in albia fluviului Dunărea, panta generala a zonei fiind de 1,1 grade.

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.1.2. GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat in Câmpia Burnazului, subdiviziune a Câmpiei Române.

Pe terenul studiat datorita faptului ca de-a lungul timpului au fost demolate si conform autorizatiei recent obtinute se vor desfiinta si majoritatea constructiilor si a platformelor betonate care inca mai exista la momentul actual pe amplasament, se poate deduce faptul ca se pot intalni zone cu umpluturi heterogene cu grosime si imprastiere neuniforma.

Caracteristicile geotehnice de baza ale terenului de fundare sunt medii, fiind un complex de caracteristic zonelor de terasa joasa, slab consolidate, cu porozitati mari, ce poate provoca tasari diferite la incarcare.

Adancimea de inghet 0,70 - 0,80 m. Din punct de vedere seismic este incadrat in zona de macroseismicitate I = 7 pe scara MSK, in „categoria geotehnica 2”, cu risc geotehnic moderat.

3.1.3. ANALIZA DE TRAFIC

Conform masuratorilor de circulatie efectuate in zona adiacenta proiectului, Bd. Bucuresti deservește un trafic mediu zilnic de aproximativ 16.300 vet, avand o rezerva de capacitate de circulatie de aproximativ 60% la nivelul anului curent (2022). Strada Molidului, deservește un trafic scazut la nivel de MZA (sub 700 vet/zi). S-a estimat, prin calculele efectuate ca investitia propusa va genera un trafic orar de circa 184 vehicule/ ora.

Raportand situatia prognozata - 2033 (inclusiv traficul suplimentar generat de obiectiv), la conditiile actuale de circulatie - 2022, pentru Bd. Bucuresti se estimeaza ca se va produce o diminuare a rezervei de capacitate cu circa 14%, rezerva disponibila fiind de aproximativ 47%, iar pentru strada Molidului diminuarea de capacitate va fi de aproximativ 38%, rezerva de capacitate fiind suficienta pentru deservirea traficului.

Prin urmare, in ceea ce priveste capacitatea de circulatie in sectiune a drumului

accesat, va exista o rezerva suficienta.

Pentru realizarea accesului catre investitia propusa se recomanda intrarea / iesirea cu viraj de dreapta din / in Bd. Bucuresti. Relatiile de stanga sau intoarcerile se pot efectua în cele doua intersectii giratorii care incadreaza intersectia str. Molidului - Bd. Bucuresti

Analiza impactului produs de traficul suplimentar (generat de investitie), prin metoda microsimularii traficului, arata faptul ca Proiectul nu va contribui la degradarea conditiilor de circulatie, nivelul de serviciu, in cea mai defavorabila situatie, fiind "C" la nivelul orizontului de perspectiva, pentru intersectia in care se propune descarcarea traficului generat in trama majora de circulatii. Accesul propus este conform recomandarilor din normativul AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice) fiind asigurat Nivelul de Serviciu C3 pentru intreaga perioada de analiza a intersectiei. Prin urmare, aceasta investitie se considera oportuna.

3.1.4. PRECOORDONARE RETELE UTILITARE

Identifica amplasamentul retelelor edilitare si a posibilitatilor de extinderea si racordare/bransarea la acestea.

3.1.5. AMPLASAMENT

Propunerea de fata este in acord cu directiile de dezvoltare, astfel conform recomandarilor in urma analizei si concluziilor din PUG Municipiul Giurgiu, se propune mutarea activitatilor din zona industriala de Sud spre cea de Nord si conversia acestor terenuri in activitati ce pot pune in valoare potentialul dat de apropierea de Dunăre.

Altfel, dezvoltarea unui nod intermodal si sau a unei platforme logistice in zona de Sud si pe teritoriul Zonei libere va crea puncte de conflict intre circulatia rutiera, pietonala si de biciclisti care accede spre port si zona sa de promenada si traficul rutier greu si traficul feroviar care acced in nodul intermodal.

3.1.6. ECONOMIE

Activitatile economice ce se desfasoara in Zona liberă, in Parcul Industrial si din celelalte zone industriale vor trebui sustinute si incurajate pe mai departe, fiind inasa de preferat relocarea acestora catre zona industriala de Nord.

In acest domeniu, Giurgiu trebuie sa valorifice atat patrimoniul existent cat si mana de lucru calificata de care dispune. Acestea trebuie sa includa activitati din sfera productiei, depozitarii, transporturilor si serviciilor aferente, cu impact redus asupra mediului.

Mai este de observat ca in perspectiva desfiintarii statutului de "Zona liberă" terenul respectiv are un insemnat potential pentru terminale intermodale si platforme logistice, dupa cum urmeaza:

- Dezvoltarea activitatilor productive in cadrul platformelor industriale existente (sunt de preferat activitati din domenii de varf, cu grad inalt de prelucrare si nivel scazut de poluare a mediului si deci este necesara crearea unui mecanism de stimulare selectiva a investitiilor, de asemenea fiind de dorit valorificarea materiilor prime locale, in primul rand a produselor agricole, stiut fiind ca Giurgiu este un judet cu

- profil predominant agricol);
- Inlocuirea activitatilor productive si logistice din zona de Sud cu activitati legate de agrement, practicarea sporturilor in aer liber (inclusiv pe luciul de apa), turism, etc.;
 - Dezvoltarea productiei mici, inclusiv artizanale, care utilizeaza de regula materiale locale, are impact nesemnificativ asupra mediului, poate fi diseminata in teritoriu si sa ocupe resurse insemnate de munca.

In prezent, zona este utilizata doar partial pentru culturi agricole, zona alocata productiei fiind ocupata cu constructii si platforme betonate aflate intr-o stare fizica precara, fara a mai putea fi utilizate pentru activitatile prevazute.

3.1.7. PRINCIPII DIRECTOARE SI LINII DE FORȚA

Organizarea urbanistica a municipiului urmareste principiile dezvoltarii durabile. La stabilirea directiilor de dezvoltare s-a avut in vedere in primul rand Strategia de dezvoltare durabila a municipiului, elaborata si aprobata de autoritatea locala si Strategia UE pentru Dunăre.

Dezvoltarea municipiului Giurgiu trebuie privita in context global, european si regional si avuta in vedere vocatia sa de oras-port dunărean, de oras industrial si de poarta a comerțului international la intretaiera culoarelor de transport pan-europene.

Domeniile principale in care Giurgiu s-ar putea afirma in domeniul serviciilor la nivel zonal ar fi serviciile pentru transporturi (inclusiv componenta de depozitare logistica) si cele pentru agrement, prin:

- Fructificarea oportunitatii amplasarii la intersectia culoarelor de transport feroviar, rutier si naval prin dezvoltarea unui terminal intermodal si a platformelor logistice aferente;
- Utilizarea cresterii amplitudinii activitatii portuare pentru revitalizarea santierului naval;
- Dezvoltarea activitatilor industriale prelucratoare in zone industriale beneficiind de infrastructura existenta (Parcul industrial Giurgiu Nord si Zona liberă).

3.1.8. ANALIZA CRITERIALA

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI / AVANTAJE	PRIORITATI
Cadru natural si Clima	Analizele anterioare sublinieaza ca eventuala extindere a orasului trebuie facuta spre Nordul orasului. Partial terenul este utilizat si in prezent pentru culturi agricole, in rest fiind acoperit cu platforme betonate si constructii in stare precara, cu vegetatie putina si dezvoltata spontan.	Realizarea unor zone verzi amenajate, in procent minim de 20% din aria proprietatii in buna relatie cu fondul construit propus si cu un grad de atractivitate sporit prin cresterea valorii peisagistice a ansamblului, va duce la imbunatatirea conditiilor de mediu.
Circulatie si accese	Strada Molidului situata	Se propune

	pe latura de Nord a proprietatii, face legatura directa cu Bulevardul București axa majora de circulatie a orasului Giurgiu, la o distanta de cca. 200 m de aceasta, in acord cu propunerea de parc cu caracter logistic.	modernizarea strazii Molidului conform reglementarilor PUG, pentru a ajunge la un profil de 12 metri latime (categoria a III-a) si realizarea unei retele de circulatie in incinta in acord cu tipologia functiunilor propuse.
Fond construit si Utilizarea terenurilor	In prezent, zona este subutilizata, are caracter destructurat, partial agricol si partial de productie fiind ocupata cu constructii si platforme betonate aflate intr-o stare fizica precara, destinate activitatilor de productie industriala, de constructii si depozitare. PUG Municipiul Giurgiu in vigoare, semnaleaza acest lucru ca o disfunctionalitate prin neutilizarea terenurilor conform functiunilor indicate.	Conform autorizatiei de demolare deja obtinute, se vor desfiinta aceste constructii, pregatindu-se terenul pentru realizarea proiectului vizat prin PUZ, cu constructii actuale si amenajarile aferente respectivelor functiuni, organizate intr-un mod echilibrat si coerent (inclusiv reabilitarea unora). Activitatile propuse sunt in acord cu recomandarile PUG si cu ceea ce in mod traditional a fost prevazut sa se desfasoare in aceasta zona, si anume activitati cu caracter economic.
Economic	In prezent, zona este utilizata doar partial pentru culturi agricole, zona alocata productiei fiind ocupata cu constructii si platforme betonate aflate intr-o stare fizica precara, fara a mai putea fi folosite pentru activitatile prevazute.	Este evident cumulul de avantaje ce se obtin din realizarea investitiei propuse, care are un caracter pronuntat de activitati ce vizeaza functiuni strans legate de activitati economice (productie si depozitare logistica), atat la nivelul de dezvoltare general al orasului (infrastructura si fiscalitate) cat si ca impact social (generare de locuri de munca).
Rețele edilitare	In acord cu activitatile desfasurate in trecut, terenul a detinut rețelele utilitare	Este prevazuta modernizarea, extinderea si racordarea la rețelele

	necesare, insa neutilizarea acestora pentru o perioada lunga de timp a dus in mod sigur la degradarea acestora.	edilitare din zona pentru a deservi optim investitia propusa.
Protectia mediului	Prin natura activitatilor economice desfasurate initial si prin faptul ca de ceva timp acestea au incetat in totalitate, ramanand doar utilizarea agricola partiala a incintei, nu exista urme sau surse actuale de poluare.	Odata cu realizarea investitiei in acord cu respectarea cerintelor legale pentru activitatile prevazute, propunerea nu va prezenta niciun fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural inconjurator sau activitatile invecinate.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

LI 5 - Subzona mixta destinata locuintelor colective si individuale

POT max. = 30% *;

CUT max. = 1,5 *;

RMH = P + 2-4, H max. = 15,00 m *; conditionat poate fi adaugat un nivel suplimentar.

* se reglementeaza prin documentatie PUZ

LM 4 - Subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici, precum si serviciilor

POT max. = 40%;

CUT max. = 1,2;

RMH = P + 2 (+M), H max. = 12,00 m; conditionat poate fi adaugat unul sau doua niveluri suplimentare.

CC 1 - Zona transporturilor rutiere

POT max. = 50 %;

CUT volumetric max. = 7,5 mc / mp teren;

H = D si nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinte adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese si caracteristici geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari

semnificative.

Investitiile propuse pe parcela studiata au un impact peisagistic pozitiv si pot contribui la animatia zonei iar conditiile de clima nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin aceasta investitie nu se produce nici un fel de poluare asupra factorilor de mediu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Optimizarea relatiilor in teritoriu:

- Realizarea autostrazii București - Giurgiu si a podului nou peste Dunăre prevazute in PATN;

- Realizarea in perspectiva a autostrazii București - Giurgiu, cu legaturi la Inelul de Autostrazi al Capitalei constituie un important element de dezvoltare economica legata de transporturi, constructii, turism, servicii, etc.;

- Prin partea nordica a judetului, municipiul Giurgiu are asigurata legatura cu Autostrada TEM, dinspre Timișoara - Craiova;

- Realizarea unor inele de circulatie care sa uneasca penetratiile reprezentate de drumurile judetene si nationale si in primul rand a centurii destinate traficului greu;

- Realizarea arterei de centura (ramura nordica) care va facilita descarcarea tramei stradale de traficului greu si foarte greu si va oferi o ruta ocolitoare pentru autovehicule.

Pe plan local, la nivelul zonei studiate:

- Se va moderniza strada Molidului la profilul prevazut in PUG;

- Se vor amenaja accesele la parcul de activitati si logistic din strada Molidului.

Avand in vedere situarea terenului adiacent la strada Molidului, care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii este propus cu un profil cu latime de 12,0 m, se stabileste aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle, la o distanta de minimum 6,0 metri din axul drumului. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata anterior, se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi aferente, retelelor edilitare, etc.

In ceea ce priveste dezvoltarea neingradita a retelei de circulatie la nivelul intregii zone, s-au prevazut urmatoarele prevederi:

- in cazul realizarii legaturii de circulatie cu rondul giratoriu amplasat pe B-dul Bucuresti, din partea de sud a terenului, fasia de teren de 12,0 m latime, stabilita ca non-edificandi, aflata in incinta proprietatii si care se afla pe traseul acestei legaturi, este prevazuta spre cedarea catre domeniul public;

- in cazul realizarii legaturii de circulatie cu rondul giratoriu amplasat pe B-dul Bucuresti, din partea de sud a terenului, fasia de teren aflata in incinta proprietatii si care se suprapune pe circulatia de incinta orientata Nord-Sud si care face legatura intre strada Molidului si aceasta potentiala legatura cu rondul giratoriu, este prevazuta spre cedarea catre domeniul public.

Planul Urbanistic Zonal PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei si solutiei de trafic.

Totodata, fiind o zona cu industrie trebuie sa se tina cont de toti cei care vor tranzita zona respectiva, fara a crea un disconfort personelor ce locuiesc in proximitate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

I - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

I 1 - SUBZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE

- ARIE TEREN ALOCAT = 20.341 mp;
- POT maxim = 60 %;
- CUT volumetric maxim = 12 mc/mp teren;
- RMH = 20 m.

I 2* - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITarii SI PARCURILOR DE ACTIVITATI

- ARIE TEREN ALOCAT = 99.092 mp;
- POT maxim = 50 %;
- CUT volumetric maxim = 10 mc/mp teren;
- RMH = 20 m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Nivelul de dotare cu utilitati a zonei corespunde standardelor urbane, existand retele electrice, de transport gaze naturale, canalizare, alimentare cu apa, etc. conform avizelor de amplasament specifice.

Beneficiarul isi va asuma responsabilitatea solutionarii pe cheltuiala proprie a asigurarii utilitatilor pentru proiectul propus, in incinta zonei aflata in proprietate, avandu-se in vedere racordarea la retelele publice.

Pentru realizarea si exploatarea investitiei vor fi asigurate urmatoarele utilitati:

- Alimentarea cu apa;
- Canalizare;
- Alimentarea cu energie electrica;
- Alimentare cu gaze naturale;
- Telecomunicatie.

In urma obtinerii avizelor de utilitati se vor putea determina posibilitatile de conectare la utilitatile existente in zona. Avand in vedere faptul ca in zona exista imobile edificate (inclusiv in zona de studiu PUZ), zona prezinta retele de utilitati in stare de functiune, dar care datorita neutilizarii si intretinerii, necesita modernizare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Constructiile proiectate nu prezinta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent. Iar in ceea ce priveste poluarea fonica, a aerului sau chiar a solului, se vor lua masuri care sa stopeze cat mai mult toate cele trei tipuri precizate atat in timpul executiei cat si al utilizarii.

Singurul impact pe termen lung pe care il poate avea acest proiect in zona, este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta va putea fi sustinut de reseaua de drumuri existenta si propusa.

Colectarea gunoiului se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (fractie

umeda - resturi menajere si fractie uscata - separat sticla, hartie, plastic, metal etc. in vederea reciclarii), containerizate si preluate de firme specializate ce activeaza in zona, in baza contractelor de prestari de servicii pe care le va incheia investitorul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Propunerile sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual si totodata nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zona functionala sa dispuna de echipamentele necesare pentru o buna functionare si asigurarea tuturor necesitatilor viitorilor utilizatori. Astfel, se propune modernizarea strazii Molidului si latirea acesteia la un profil de 12,0 metri latime.

Oportunitatea obiectului de investitie este oferita de faptul ca functiunea propusa este de depozitare si activitati de productie nepoluanta si continua prin reglementare si modernizare, caracterul zonei.

Realizarea investitiei propuse va avea cateva consecinte benefice, din punct de vedere economic, dar si din punct de vedere social:

- Cresterea patrimoniului edilitar-gospodaresc al zonei prin aparitia de imobile si amenajari noi;
- Aparitia unor investitii, care contribuie in ceea ce priveste nivelul de trai, cat si pentru incurajarea de investitii noi in Municipiul Giurgiu.

Planul Urbanistic Zonal PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE va lista obiectivele de utilitate publica din zona de studiu, existente sau propuse, dupa caz. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publica;
- Terenuri proprietate privata (de interes national, judetean si local);
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul in discutie este oportun investitiei propuse, de parc de activitati cu functiuni logistice si de productie, continuand profilul activitatilor desfasurate in trecut prin dezvoltarea si actualizarea la cerintele unei platforme moderne, si conform multiplelor recomandari PUG Giurgiu, raspunzand viziunii de dezvoltare a orasului prin migrarea activitatilor de acest fel din zona de Sud catre cea de Nord.

In mod concret, se doreste reglementarea amplasamentului pentru a putea permite ulterior realizarea unui parc de activitati, cu doua zone distincte - de productie si pentru servicii logistice si de depozitare, prin amplasarea de constructii tip hala specifice, cu anexele tehnice si administrative aferente, racordate la utilitatile necesare, cu platforme si circulatii carosabile, parcaje, circulatii pietonale si spatii verzi amenajate.

Documentatia PUZ va avea in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona, din proximitatea acestuia si de asemenea, una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare, prin implementarea reglementarilor stabilite in aceasta.

Nu exista posibilitatea unei interventii generale la nivelul intregii zone, insa este posibila o dezvoltare urbanistica treptata si punctuala, la nivel de proprietati individuale, care sa urmareasca insa o strategie generala bine fundamentata, prin care sa se incerce valorificarea potentialului de dezvoltare al zonei.

In acest sens, in acord cu prevederile PUG Giurgiu si pentru a permite dezvoltarea neingradita a retelei de circulatie la nivelul intregii zone, s-au prevazut urmatoarele prevederi:

- in cazul realizarii legaturii de circulatie cu rondul giratoriu amplasat pe B-dul Bucuresti, din partea de sud a terenului, fasia de teren de 12,0 m latime, stabilita ca non-edificandi, aflata in incinta proprietatii si care se afla pe traseul acestei legaturi, este prevazuta spre cedarea catre domeniul public;
- in cazul realizarii legaturii de circulatie cu rondul giratoriu amplasat pe B-dul Bucuresti, din partea de sud a terenului, fasia de teren aflata in incinta proprietatii si care se suprapune pe circulatia de incinta orientata Nord-Sud si care face legatura intre strada Molidului si aceasta potentiala legatura cu rondul giratoriu, este prevazuta spre cedarea catre domeniul public.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se face in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.



Intocmit,

arh. Urb. Jarcău Sorin
arh. urb. Jarcău-Văleanu Gabriela

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE
SI DE PRODUCTIE**

STR. MOLIDULUI NR. 5, GIURGIU

VOL. II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2022

CUPRINS

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR I 1 - SUBZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE

UTR I 2* - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITarii SI PARCURILOr DE ACTIVITATI

VOL. II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2022

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

ARTICOLUL 1

Regulamentul de Urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL - PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE, in vederea dezvoltarii unui parc de activitati cu functiuni logistice si de productie.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

ARTICOLUL 2

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 3

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate conform LEGII 50/1991 anterior intrarii sale in valabilitate si care nu au fost abrogate prin Hotarari ale Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prezentul Regulament Local de Urbanism preia si nuanteaza tipurile de UTR-uri reglementate prin PUG Municipiul Giurgiu aprobat prin HCL ale carui criterii ce raporteaza definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta la trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) inaltimea maxima admisa.

Obiectul principal care a stat la baza initiativei acestei documentatii PUZ - PARC DE ACTIVITATI CU FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE este pastrarea si reabilitarea profilului functional major al zonei, in acord cu reglementarile PUG Municipiul Giurgiu pentru astfel de zone functionale.

Tabelul de mai jos ilustreaza UTR-urile existente in PUG si propuse prin PUZ:

SUBZONE EXISTENTE (conform RLU aferent PUG)	SUBZONE PROPUSE (prin RLU aferent PUZ)	POT	CUT Vol.	H Max.
LI 5 - SUBZONA MIXTA REZERVATA LOCUINTELOR COLECTIVE SI LOCUITELOR INDIVIDUALE	I 1 - SUBZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE	60%	12 mc/mp	20 m
LM 4 - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI PRECUM SI SERVICIILOR	I 2* - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITarii SI PARCURILOR DE ACTIVITATI	50%	10 mc/mp	20 m
CC 1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE				

I - ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE

I 1 - SUBZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE

- ARIE TEREN ALOCAT = 20.341 mp;
- POT maxim = 60 %;
- CUT volumetric maxim = 12 mc/mp teren;
- RMH = 20 m.

I 2* - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU

RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITarii SI PARCURILOR DE ACTIVITATI

- ARIE TEREN ALOCAT = 99.092 mp;
- POT maxim = 50 %;
- CUT volumetric maxim = 10 mc/mp teren;
- RMH = 20 m.

DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire, aliniere, POT, CUT si regim de inaltime.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- situarea speciala a parcelei in cadrul orasului intr-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului.

Derogarea este posibila cu avizul Comisiei de Urbanism si Lucrari Publice si Amenajarea Teritoriului a Consiliului General al Municipiului Giurgiu In baza referatului Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Giurgiu.

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari cu privire la: regimul de construire, functiunile admise, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile, respectand prevederile legale, in baza unui PUZ avizat de Ministerul Culturii si Patrimoniului National;
- modificarea privind accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural - volumetrica, modul de ocupare a terenului sunt posibile, respectand prevederile legale, in baza unei documentatii PUD insotit de ilustrare urbanistica si de aviz din partea Ministerului Culturii si Patrimoniului National.

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I	ZONA ACTIVITATILOR ECONOMICE
----------	-------------------------------------

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activitati productive de bunuri (productie "concreta" incluzand toate categoriile de activitati industriale conform CAEN) si servicii (productie "abstracta" cuprinzand activitati manageriale, comerciale si tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distributie, expunere si comercializare, la care se adauga diverse alte servicii pentru salariatii si clienti, etc.). Din aceasta zona fac parte atat unitatile existente care se mentin, se afla in proces de restructurare presupunand conversie in profile industriale diferite sau in profile de servicii pentru industrie, distributie si comercializare, cat si terenurile rezervate pentru viitoare activitati productive si servicii.

I 1	SUBZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE
------------	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor, echipamentelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitati de productie: depozitare, servicii specializate pentru productie, distributie si comercializare la care se adauga diferite servicii pentru personal si clienti;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activitati industriale productive si de servicii, desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii;
- depozitarea si distributia bunurilor si materialelor;
- cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială si logistica, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto si pentru utilaje;
- statii de alimentare cu carburanti;
- comert, alimentatie publica si servicii personale pentru uzul salariatilor (inclusiv tip catering);
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor;
- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in zona sudica, expusa inundatilor, orice constructii noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea masurilor de protectie la inundatii;
- activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii noxelor pana la incadrarea in normele de mediu in termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unitatilor de invatamant, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste nivelurile permise in zonele cu functiuni protejate;
- amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **3.000 mp** si un front minim la strada de **30,0** metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior, este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de **5** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10,0** metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim **6,0** metri in cazul strazilor de categoria a III-a.

Avand in vedere situarea terenului adiacent la strada Molidului, care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii este propus cu un profil cu latime de 12,0 m, se stabileste aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle, la o distanta de minimum 6,0 metri din axul drumului.

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12,0** metri pe strazi de categoria I, a II-a si de **6,0** metri pe strazi de categoria a III-a.

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

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5,0** metri;
- retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5,0** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limita respectiva a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5,0** metri;
- nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta in special servicii publice si locuinte), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

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

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de **5,0** metri; in cazul in care fatadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati care necesita lumina naturala se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **3,0** metri daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi **capitolul 9 - Parcaje** din cadrul **Prescriptiilor generale** aferente RLU PUG si anume pentru Constructii Industriale cu activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, cate un loc de parcare la fiecare 100 mp suprafata construita desfasurata, iar pentru Constructii Administrative si Birouri, cate un loc de parcare la fiecare 50 mp suprafata construita desfasurata;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Se vor respecta inaltimei maxime ale cladirilor de **20,0** metri, cu exceptia utilajelor +, echipamentelor si instalatiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim **20%** din suprafata incintelor. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 metri inaltime si diametru tulpinii peste 15,0 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in incinta sau in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere.

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin **1** arbore la **10** locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim **2,20** metri cu un soclu opac de cca. **0,30** metri iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim **2,20** metri;
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. **4,0** metri spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de **2,50** metri, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti;
- in cazul incintelor pentru depozitari de materiale refolosibile si platformelor de precolectare a deseurilor urbane imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada;
- portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in 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 = 60 %.

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

- CUT volumetric maxim = 12 mc/mp teren.

I 2*	SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITarii SI PARCURILOR DE ACTIVITATI
-------------	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 niveluri si inaltimea maxima de 20,0 metri (cu exceptia accentelor utilajelor, echipamentelor), cuprinzand activitati de depozitare, productive legate in general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru productie, distributie si comercializare la care se adauga diferite servicii pentru personal si clienti. Toate acestea sunt asigurate cu spatii de parcare, amenajari peisagistice, mobilier urban care confera un aspect atractiv si reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activitati industriale productive si de servicii, desfasurate in constructii industriale mari, mijlocii si mici;
- depozitarea si distributia bunurilor si materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesionala, servicii manageriale;
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare;
- showroom;
- moteluri;
- statii de intretinere si reparatii auto si pentru utilaje;
- statii de alimentare cu carburanti;
- comert, alimentatie publica si servicii personale pentru uzul salariatilor (inclusiv tip catering);
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate - scuaruri, fasii de protectie, paduri de protectie;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- in zona sudica, expusa inundatilor, orice constructii noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea masurilor de protectie la inundatii;
- in parcurile de activitati se recomanda activitati productive care se situeaza in zona tehnologiilor de varf;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;

- activitati comerciale en detail, mic gros si en gros sau servicii publice cu raza mare de servire, comert de tip hyper sau super market, ce pot genera supra-aglomerarea circulatiei carosabile din zona;
- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unitatilor de invatamant, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste nivelurile permise in zonele cu functiuni protejate;
- amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de **3.000** mp si un front minim la strada de **30,0** metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. In cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior, este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de **5** ani de la data aprobarii prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- constructiile vor fi retrase de la aliniament cu minim **10** metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim **6,0** metri in cazul strazilor de categoria a III-a;

Avand in vedere situarea terenului adiacent la strada Molidului, care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii este propus cu un profil cu latime de 12,0 m, se stabileste aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle, la o distanta de minimum 6,0 metri din axul drumului.

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim **12,0** metri pe strazi de categoria I, a II-a si de **6,0** metri pe strazi de categoria a III-a.

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

- cladirile se vor amplasa in regim izolat, retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5,0** metri;
- retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de **5,0** metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat **A**, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limita respectiva a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin

de **5,0** metri;

- nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte), a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

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

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte, dar nu mai putin de **5,0** metri; in cazul in care fatadele ambelor cladiri prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati care necesita lumina naturala se admite reducerea distantei la un sfert din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **3,0** metri daca zona dintre cele doua cladiri nu serveste circulatiei carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in cazul realizarii legaturii de circulatie cu rondul giratoriu amplasat pe B-dul Bucuresti, din partea de sud a terenului, fasia de teren de 12,0 m latime, stabilita ca non-edificandi, aflata in incinta proprietatii si care se afla pe traseul acestei legaturi, este prevazuta spre cedarea catre domeniul public;
- in cazul realizarii legaturii de circulatie cu rondul giratoriu amplasat pe B-dul Bucuresti, din partea de sud a terenului, fasia de teren aflata in incinta proprietatii si care se suprapune pe circulatia de incinta orientata Nord-Sud si care face legatura intre strada Molidului si aceasta potentiala legatura cu rondul giratoriu, este prevazuta spre cedarea catre domeniul public.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice, cu o pondere pentru Constructii de depozitare logistica cu activitati desfasurate pe o suprafata de peste 3.000 mp, de cate un loc de parcare la fiecare 300 mp suprafata construita desfasurata;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **250** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Se vor respecta inaltimei maxime ale cladirilor de **20,0** metri, cu exceptia utilajelor, echipamentelor si instalatiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- cladirile de birouri se vor orienta spre circulatiile publice.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim **20%** din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,0** metri inaltime si diametru tulpinii peste **15,0** cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in incinta sau in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere.

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin **1** arbore la **10** locuri de parcare.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim **2,20** metri cu un soclu opac de cca. **0,30** metri iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiuri opace de maxim **2,20** metri;
- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. **4,0** metri spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de **2,50** metri, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in 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 = 50 %.

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

- CUT volumetric maxim = 10 mc /mp teren.

Intocmit,

arh. Urb. Jarcău Sorin
arh. urb. Jarcău-Văleanu Gabriela

