



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire unitate producție hidrogen verde și stocare, funcțiuni conexe, amenajare incintă, împrejmuire și organizare de execuție”, beneficiar ROYAL GREEN ENERGY S.R.L.

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.30.771/14.03.2025;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, înregistrat la nr.31.854/17.03.2025;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.121.293/19.12.2025 al Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism;
- avizul Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu nr.30.782/14.03.2025 privind aprobarea documentației de urbanism;
- avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.16.698/12.02.2025;
- Avizul de Oportunitate nr.86.374/28.09.2023 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr.235/08.05.2023;
- cererea nr.21.805/21.02.2024 a ROYAL GREEN ENERGY S.R.L. prin care solicită promovarea pentru aprobarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu a documentației de urbanism;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului agricultură și turism pentru avizare;
- prevederile Legii nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, ale Ghidului GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/2000, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General actualizat al Municipiului Giurgiu, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.89/2021 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.270/ 26.08.2021, prevederile Ordinului MDRT nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.196/2011 care aprobă Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prevederile Legii nr.52/2003 republicată privind transparența decizională în administrația publică și prevederile art.129, alin.(6), lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.139, alin.(3), lit.„e” și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Construire unitate producție hidrogen verde și stocare, funcțiuni conexe, amenajare incintă, împrejmuire și organizare de execuție” generat de imobilul – teren în suprafață de 8.3502 mp., situat în Municipiul Giurgiu, strada Păcii, nr.60, identificat cu nr. cad. 44433, CF 44433, pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.06/2023 de SDH Arhitecture S.R.L., întocmită de urb. Lavinia Elena Oțelea, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire unitate producție hidrogen verde și stocare, funcțiuni conexe, amenajare incintă, împrejmuire și organizare de execuție”, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Construire unitate producție hidrogen verde și stocare, funcțiuni conexe, amenajare incintă, împrejmuire și organizare de execuție” este de 5 ani de la data adoptării prezentei hotărâri, valabilitate ce se extinde de drept pentru acele investiții pentru care a fost începută procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora.

Art.4. Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și nu dă dreptul la construire până la obținerea autorizației de construire.

Art.5. La elaborarea proiectelor pentru emiterea autorizațiilor de construire se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic Zonal „Construire unitate producție hidrogen verde și stocare, funcțiuni conexe, amenajare incintă, împrejmuire și organizare de execuție”, strada Păcii, nr.60, privind regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; precum și condițiile impuse de avizatori.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Oficiului Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, beneficiarului ROYAL GREEN ENERGY S.R.L., elaboratorului documentației SDH Arhitecture S.R.L., Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Ciobanu Lazăr

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 29 mai 2025

Nr. 113

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru, - voturi împotriva și - abțineri,
din totalul de 17 consilieri prezenți



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

bd. București, nr. 49-51,
tel.: 004 0246 211 627/ 215 631
mobil: 004 0372 735 333

cod poștal 080044
fax: 004 0246 215 405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

DIRECȚIA URBANISM

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

nr. 121293/ 19.12.2024

vizat,
PRIMAR,
Adrian ANGHELESCU

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile art. 36 din Legea nr. 350/ 2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, și ale prevederilor Ordinului MDRT nr. 2701/ 2010 *pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, coroborate cu *Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobat prin H.C.L.M. Giurgiu nr. 196/ 25.09.2011;

în vederea aprobării documentației de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal „Construire unitate producție hidrogen verde și stocare, funcțiuni conexe, amenajare incintă, împrejmuire și organizare execuție”**, situate în str. Păcii, nr. 60, identificat prin nr. cadastral 44433 și carte funciară nr. 44433, aflat în proprietatea OLEOMET SA cu drept real de suprafață în favoarea ROYAL GREEN ENERGY SRL cf. Act notarial nr. 137/ 2023 emis de notar public Moraru Raluca Ana; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 235/ 08.05.2023 și Avizul de Oportunitate nr. 86374/ 28.09.2023;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. 06/ 2023 de URBAN CUB-DESIGN SRL, întocmit de urb. Lavinia Elena OȚELEA, urbanist atestat de Registrul Urbanistilor din România pentru categoriile D, D3, Dz0, E, G7 ;

au fost parcurse următoarele etape de informare și consultare a publicului din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea teritoriului, astfel:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 88470/ 04.10.2023 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 05.10.2023-19.10.2023 în fiecare zi de marți și joi, între orele 10:30-14:30 și vineri între orele 10:30 -12:30, sau pe siteul primăriei www.primariagiurgiu.ro, persoană de contact: referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Direcției Urbanism – Serviciul Autorizații și Documentații de Urbanism, interior 208;

- să transmită observații scrise cu privire la reglementările propuse prin PUZ, prin curier la adresa Primăriei Municipiului Giurgiu (bd. București, nr. 49-51, cod poștal 080044), prin e-mail (primarie@primariagiurgiu.ro), prin fax (0246.215405) sau direct prin registratura primăriei; cu mențiunea „pentru Direcția Urbanism”.

Au fost postate împreună cu anunțul, pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor nr. 111294/ 26.11.2024; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe siteul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ

Această etapă informarea și consultarea publicului se va desfășura în conformitate cu respectarea prevederilor art. 6 din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010; respectiv în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/ 2003 *privind transparența decizională în administrația publică* și ale Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

4. Implicarea publicului în etapa monitorizării PUZ

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin H.C.L.M. Giurgiu a planului urbanistic zonal și se supune Legii nr. 544/ 2001 *privind liberul acces la informații de interes public*.

În acest sens vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor planșa de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent care, în conformitate cu prevederile art. 41 din *Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/ 2010 reprezintă informații de interes public.

De asemenea, planul urbanistic zonal va fi postat pe siteul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro), fiind la dispoziția publicului interesat.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului pentru documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) inițiate de investitori privați este referent Bogdan BONTAȘ din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 329/ 19.03.2018.

Prezentul raport:

- se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă;
- a fost întocmit pentru fundamentarea deciziei autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general;
- stă la baza posibilității consiliului local de a solicita modificarea și completarea documentației de urbanism supuse aprobării.

ARHITECT ȘEF,
Ioana Cătălina VĂRZARU

șef serviciu,
Emilia IONESCU

întocmit,
Bogdan BONTAȘ

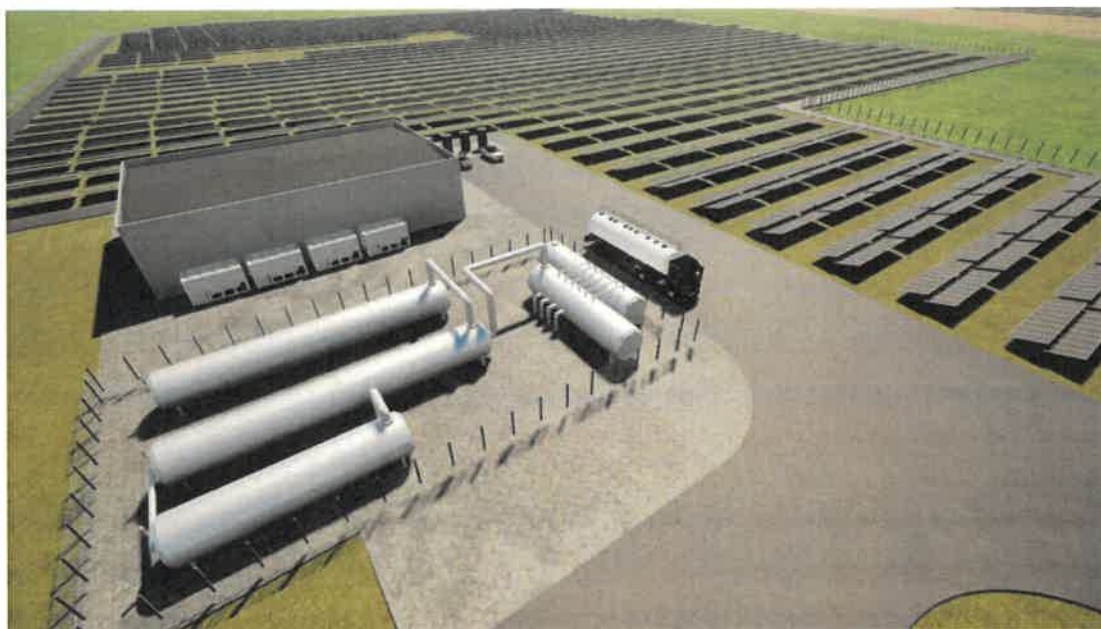
**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

P.U.Z. (nr. cad. 44433)

CONSTRUIRE UNITATE PRODUCȚIE HIDROGEN VERDE ȘI STOCARE,

FUNCȚIUNI CONEXE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE EXECUȚIE



BORDEROU

▪ PIESE SCRISE

MEMORIUL GENERAL

▪ PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
2. ÎNCADRARE ÎN SISTEM SATELIT
3. SITUAȚIA CADASTRALĂ
4. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. GIURGIU
PREVEDERI REGLEMENTĂRI – EXTRAS
5. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
7. MOBILARE URBANĂ
8. REGIM JURIDIC
9. REȚELE EDILITARE



P.U.Z. (nr. cad. 44433)

**CONSTRUIRE UNITATE PRODUCȚIE HIDROGEN VERDE SI STOCARE,
FUNCTIUNI CONEXE, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE
EXECUȚIE**

OPIS

1. Date generale
 - 1.1 Denumirea obiectului de investiții
 - 1.2 Beneficiar
 - 1.3 Amplasament
 - 1.4 Oportunitatea investiției
2. Descrierea situației existente și a lucrărilor propuse
 - 2.1. Regim juridic
 - 2.2. Regim economic
 - 2.3. Echiparea edilitară
3. Prezentarea investiției
 - 3.1. Analiza situației existente și reglementate
 - 3.2. Argument
 - 3.3. Funcțiune conexă – parc fotovoltaic
 - 3.4. Rezolvarea accesurilor, circulațiilor și echipării edilitare.
 - 3.5. Indicatori urbanistici propusi
 - 3.6. Modul de asigurare a utilităților
 - 3.7. Igienă, sănătate și mediu înconjurător
 - 3.8. Scurtă descriere a investiției preconizate
 - 3.9. Probleme de mediu
4. Consecințe economice și sociale
5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale
6. Concluzii

MEMORIUL GENERAL

2 Memoriu Tehnic Explicativ



Proprietar și Inițiator: S.C. ROYAL GREEN ENERGY SRL pentru PĂTRU CRISTIAN FLORIN

Proiectant: Urb. L.E. OȚELEA - Activități Urbanism

Obiectiv: Construire unitate producție hidrogen verde și stocare, funcțiuni conexe, amenajare incintă, împrejmuire și organizare de execuție

Adresa: str. Păcii nr. 60 , IE 44433 Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu

DATA: AUGUST 2023

1. DATE GENERALE:

1.1. Denumirea obiectului de investiții:

**CONSTRUIRE UNITATE PRODUCTIE HIDROGEN VERDE SI STOCARE,
FUNȚIUNI CONEXE, AMENAJARE INCINTĂ, IMPREJMUIRE ȘI
ORGANIZARE DE EXECUȚIE .**

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin Plan Urbanistic Zonal, se dorește o detaliere și o modificare parțială a reglementărilor aprobate și detalierea lor, reglementarea retragerilor minime față de limitele laterale, posterioare, față de aliniament, cât și detalierea funcțiunilor ce se doresc realizate pe teren, cu respectarea reglementărilor impuse prin regulamentul P.U.G..

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, este amplasat în partea estică a M. Giurgiu în apropierea Stadionului Marin Anastasovici și în apropierea "Canalul Plantelor".



Fig. 1 – Amplasarea în cadrul oraşului.

Descrierea lucrărilor: Se doreşte construire unitate producţie hidrogen verde şi stocare şi a unui parc fotovoltaic pe terenul intravilan situat la adresa Str.Păcii nr. 60, Mun. Giurgiu. In acest scop, se vor realiza lucrări de construire a unei hale pe structură metalică ce deserveşte instalaţiile mai sus menţionate, de amplasare a panourilor fotovoltaice şi amenajare în interiorul incintei a unor drumuri tehnologice si pietonale în vederea mentenanţei şi echiparea cu instalaţii conexe dispuse pe platforme pavate.

1.2. Beneficiar:

ROYAL GREEN ENERGY SRL, având sediul social în Municipiul Bucureşti, Sector 5, Str. Scoarţei, nr. 27B, lot 1, Parter, Imobilul C2, CUI 46055489

1.3. Amplasament:

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului Giurgiu, în str. Păcii nr. 60 identificat cu numar cadastral 44433, în suprafaţă de 83502 mp, conform actelor de proprietate.

Terenul are acces la străzile existente: strada Chauncey Hardy în partea nordică, strada Păcii/al. Fabricii de zahăr în partea sudică , iar în est şi vest sunt proprietăţi private.

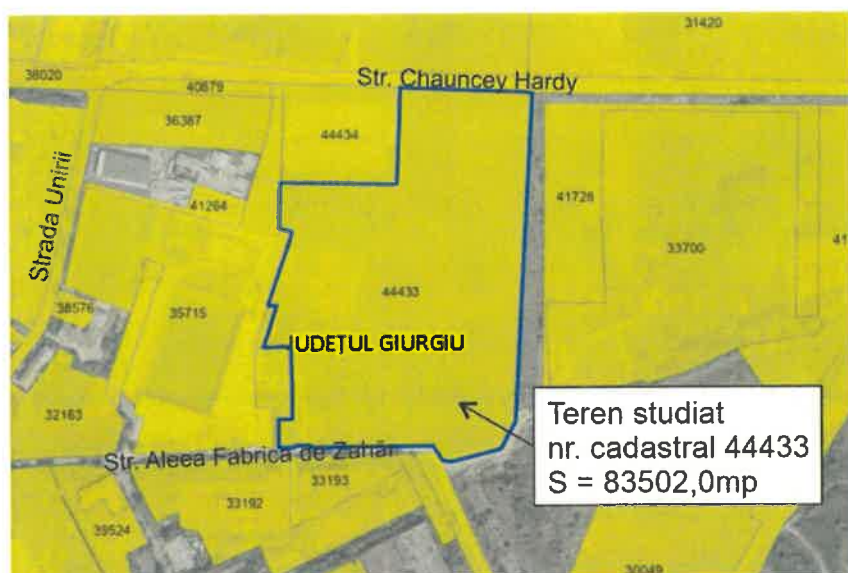


Fig. 2 Sursa: ANCP Geoportal

Terenul pentru care se propune elaborarea PUZ-ului este în intravilan, este înscris în Cartea Funciară nr. 44433 Giurgiu. Conform notărilor din actuala Carte Funciară terenul se află în proprietatea SC OLEOMET SRL, CIF: 5903760 – cota 1/1.

ROYAL GREEN ENERGY SRL, deține drept de suprafață pe o durată de 35 de ani cu posibilitate de prelungire, drept de preempțiune și cu interdicții de înstrăinare, închiriere, grevare cu sarcini, dezmembrare, alipire, prin act notarial nr. 137/ 26.01.2023.

1.4. Oportunitatea investiției:

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin Plan Urbanistic Zonal, se dorește o modificare parțială a reglementărilor aprobate și detalierea lor, reglementarea retragerilor minime față de limitele laterale, posterioare, față de aliniament, cât și detalierea funcțiunilor ce se doresc realizate pe teren, cu respectarea reglementărilor impuse prin regulamentul P.U.G.

Scopul investiției este de a valorifica potențialul solar al județului Giurgiu cu consecințe benefice asupra mediului, prin înlocuirea energiei electrice produse în instalații termoenergetice, cu energie electrică produsă din surse regenerabile. Acest lucru se realizează prin construirea unei unități de producție hidrogen verde prin alimentarea din parcul fotovoltaic adiacent, cu o capacitate de 3.2 Mw, ce va genera o cantitate de energie regenerabilă de circa 3800,00 MWh anual.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria M. Giurgiu a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism nr. 235 din 08.05.2023, realizarea unui P.U.Z. elaborat în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

A fost propusă o zonă de studiu în cadrul căreia se propune reglementarea terenului analizat și accesurile către teren.

Context General – Resurse la nivel European și National

România, ca membru al Uniunii Europene (UE), este angajată în atingerea obiectivelor de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră și tranziția către surse de energie regenerabilă. În acest context, dezvoltarea unor proiecte de producție a hidrogenului verde, alimentate de parcuri solare, reprezintă o oportunitate semnificativă pentru țară.

La nivel european, Pactul Verde European vizează transformarea Europei în primul continent neutru din punct de vedere climatic până în 2050. În conformitate cu acest obiectiv, UE promovează investițiile în tehnologii curate, inclusiv hidrogenul verde, care este văzut ca o soluție cheie pentru decarbonizarea sectoarelor industriale și de transport.

România, beneficiind de resurse solare semnificative și de un cadru legislativ favorabil energiei regenerabile, are un potențial considerabil pentru dezvoltarea parcurilor fotovoltaice și a producției de hidrogen verde. Proiectul de construire a unei uzine de hidrogen verde în Giurgiu, alimentată de un parc solar, se aliniază perfect cu aceste obiective.

Producerea de energie electrică prin conversie fotovoltaică a energiei solare nu provoacă emisii de substanțe poluante în atmosferă și fiecare kWh produs prin sursa fotovoltaică permite evitarea răspândirii în atmosferă a 0,3 – 0,5 kg de CO₂ (gaz responsabil pentru efectul de seră) rezultate din producere a unui kWh prin metoda tradițională termoelectrică. În România circa 60% din producția de energie electrică este produsă prin metode tradiționale.

Energia fotovoltaică este una din principalele surse de energie regenerabilă, fiind valorificată pe scară largă în majoritatea țărilor din Uniunea Europeană.

Totodată, realizarea proiectului propus prezintă și utilitate publică majoră prin crearea de noi locuri de muncă, creșterea veniturilor la bugetul local și al județului Giurgiu precum și prin amenajări de infrastructură și creștere a potențialului turistic.

Detalii ale Oportunității Proiectului

Prin proiect se propune construirea unei unități de producție a hidrogenului verde și stocare, împreună cu funcțiuni conexe, amenajarea incintei, împrejmuire și organizare de execuție.

Scopul principal al acestei investiții este de a valorifica potențialul solar al județului Giurgiu și de a produce energie verde prin intermediul unui parc fotovoltaic cu o capacitate de 3.2 MW. Această capacitate va genera aproximativ 380,000 MWh anual de energie electrică regenerabilă. Utilizarea energiei solare pentru producția de hidrogen verde are multiple avantaje, inclusiv reducerea emisiilor de CO₂ și contribuția la independența energetică a României.

Avantajele Proiectului

1. Beneficii Economice:

- Crearea de noi locuri de muncă în fazele de construcție și operare.
- Creșterea veniturilor bugetare locale și județene prin impozite și taxe.
- Dezvoltarea infrastructurii locale, inclusiv drumuri și rețele electrice.

2. Beneficii de Mediu:

- Reducerea emisiilor de CO2 prin înlocuirea energiei produse în centrale termoelectrice
- Producerea de hidrogen verde care poate fi utilizat în sectoare industriale și de transport, contribuind la decarbonizarea acestor sectoare.

3. Beneficii Sociale:

- Îmbunătățirea calității vieții prin crearea de locuri de muncă și dezvoltarea infrastructurii
- Promovarea sustenabilității și a conștientizării ecologice în comunitatea locală.

Detalii Tehnice și Capacitatea de Producție

Capacitatea de Producție

Uzina de hidrogen verde planificată va avea o capacitate de producție de 750 tone anual. Hidrogenul produs va fi utilizat pentru alimentarea camioanelor și pentru injecția în rețeaua de gaz natural.

Utilizarea Hidrogenului

1. Alimentarea Camioanelor:

- vor fi instalate două posturi de alimentare cu hidrogen pentru autocamioane, cu drumuri pentru trafic greu.
- hidrogenul verde produs va alimenta camioanele, contribuind la reducerea emisiilor de CO2 în sectorul transporturilor.

2. Injecția în Rețeaua de Gaz Natural:

- hidrogenul verde va fi injectat în rețeaua de gaz natural, ceea ce va contribui la reducerea amprente de carbon a gazelor naturale utilizate în industrie și gospodării.
- în prezent, se pot injecta până la 20% hidrogen în rețeaua de gaz natural fără a necesita modificări majore ale infrastructurii existente. Aceasta înseamnă că, pentru fiecare 100 de unități de gaz natural, se pot adăuga 20 de unități de hidrogen.
- pentru o producție de 750 tone de hidrogen anual, aceasta ar însemna că se pot injecta aproximativ 150 de tone de hidrogen în rețeaua de gaz natural, presupunând o rată de injecție de 20%.

Metoda de Injecție

Procesul de injecție a hidrogenului în rețeaua de gaz natural presupune amestecarea hidrogenului produs cu gazul natural în puncte de injecție desemnate. Aceste puncte sunt echipate cu tehnologie avansată de monitorizare și control pentru a asigura un amestec optim și sigur.

Concluzii și Impact

Investiția în uzina de hidrogen verde din Giurgiu reprezintă o oportunitate excelentă de a valorifica resursele solare locale și de a contribui la obiectivele de sustenabilitate ale României și ale Uniunii Europene. Proiectul va aduce beneficii economice, sociale și de mediu semnificative, sprijinind în același timp tranziția către o economie verde și sustenabilă.

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI A LUCRĂRILOR PROPUSE:

2.1. Regim juridic

Terenul unde urmează a se realiza lucrarea “ CONSTRUIRE UNITATE PRODUCȚIE HIDROGEN VERDE ȘI STOCARE, FUNCȚIUNI CONEXE, AMENAJARE INCINTĂ, IMPREJMUIRE ȘI ORGANIZARE DE EXECUȚIE” este situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, în str. Păcii nr. 60, identificat cu număr cadastral 44433, intabulat în Cartea Funciară nr. 44433 și are o suprafață de 83502 mp.

Dreptul de proprietate al terenului, obținut prin adjudecare, este deținut de SC OLEOMET SRL, CIF: 5903760 – cota 1/1.

ROYAL GREEN ENERGY SRL, deține drept de suprafață pe o durată de 35 de ani cu posibilitate de prelungire, drept de preempțiune și cu interdicții de înstrăinare, închiriere, grevare cu sarcini, dezmembrare, alipire, prin act notarial nr. 137/ 26.01.2023.

2.2. Regim economic

Situația existentă:

Terenul are o suprafață de 83.502mp și o deschidere la stradă de 140.41 ml. Accesul se realizează din strada Chauncey Hardy. Terenul are o formă neregulată pe care se situează în prezent 3 construcții însumând 118mp construiți, cu următoarele caracteristici:

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



Fig. 3 Extras din Cartea Funciară

Folosința actuală: teren agricol și curți construcții cf. cadastru

Indicatori urbanistici existenți :

P.O.T. existent – 0.14%

C.U.T. existent – 0.0014

2.3. Echiparea edilitară

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.

3. Prezentarea investiției:

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

3.1. Analiza situației existente și reglementate

Conform – Actualizare PUG Mun. Giurgiu aprobat cu H.C.L. M 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:

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

UTILIZĂRI ADMISE conform PUG - activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijloacele și 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.

V4 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII

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

V5 – COMPLEXE ȘI BAZE SPORTIVE

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 de medicină sportivă și fizioterapie; - stadioane; - 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; - parcaje aferente practicanților sportului și spectatorilor.

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.

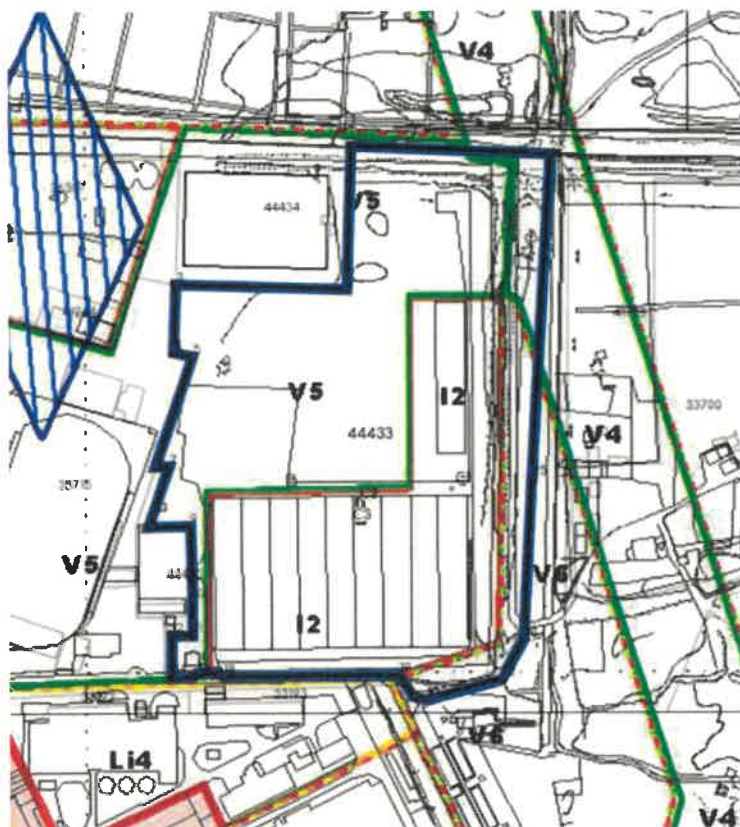


Fig. 4 - Extras P.U.G. – planșa U.T.R.

În afara prevederilor funcționale prezentate mai sus, P.U.G.-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 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 împrejuririle , 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.

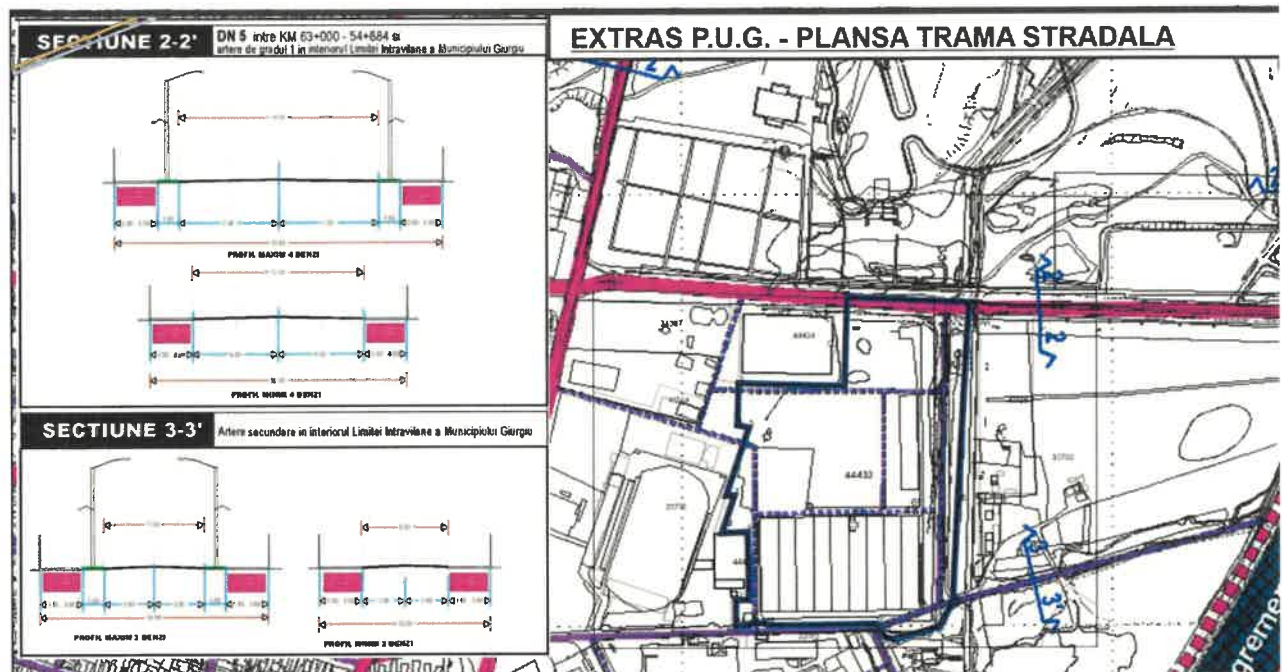


Fig. 5 – Extras P.U.G. – plan trama stradală

- Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Giurgiu pentru perioada 2020 -2027.

Strategia menționează că Municipiul Giurgiu are un potențial ridicat de radiații solare datorat duratei de strălucire a soarelui. Conform STRATEGIEI – Capitolul " PLAN DE ACȚIUNE SDD" pentru perioada 2021 -2027 se are în vedere și " Extinderea și modernizarea rețelelor de distribuție a energiei electrice" prin "Promovarea energiei din surse regenerabile".

În apropiere, sunt prevăzute investiții în zona portului și a șantierului naval ce au potențialul de a reînvia economia locală. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor emise dar și poziția în raport cu Canalul Plantelor și Șantierul Naval, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții ample atât private cât și publice. Asfaltarea străzilor, precum și dorința de a lărgi o stradă , extinderea rețelei de utilități de bază în noile zone intravilane și în zona studiată se adresează atât nivelul general de calitate a vieții, cât și aspecte de siguranță, polarizare socială sau atragere de agenți economici.

Strategia de Dezvoltare a Județului Giurgiu 2021-2027.

Aceasta menționează oportunitățile dezvoltării unei infrastructuri de alimentare cu energie regenerabilă în cantități care pot satisface nevoile industriei materialelor de bază, în scopul furnizării de energie fără emisii de GES, la prețuri competitive și la un nivel ridicat de fiabilitate precum și necesitatea diversificării surselor de energie utilizate la nivelul județului prin promovarea producerii de energie electrică și termică din SRE.

În urma analizei planului de măsuri de dezvoltare a județului pentru perioada de programare 2021-2027, **proiectul propus se corelează direct măsurii M5.3.4.** prin care se vizează **Creșterea investițiilor sectorului privat în producția de energie provenită din surse regenerabile**, datorită obiectivului proiectului de a realiza o intervenție conform punctului **5.3.4.1. Dezvoltarea de noi capacități de producție de energie din surse regenerabile (solar).**

Concluzie: Prezentul P.U.Z. se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității, a Planul urbanistic General al Municipiului Giurgiu oferind funcțiunile concordante cu dezvoltarea propusă și asigurând principiul “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respective protecția proprietății private și apărarea interesului public” prin aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism, neinfluențând alte planuri de dezvoltare în zonă.

3.2. Argument

În cadrul alegerii amplasamentului propus pentru realizarea investiției s-a ținut cont de următoarele criterii:

- Zona de amplasament cu o radiație solară anuală cuprinsă între 1.402,4 și 1.451,1 kWp/mp/an conform Strategiei de Dezvoltare.
- Existența unei infrastructuri rutiere accesibile, ce va asigura transportul facil până la proprietatea beneficiarului pentru materiale, utilaje și personalul ce se va ocupa de execuția lucrărilor.
- Existența în apropierea amplasamentului a rețelilor de transport a energiei electrice ce permite racordarea în condiții optime la Sistemul Energetic Național;

În urma studierii diferitelor amplasamente investitorii s-au îndreptat către acest amplasament pentru a fi utilizat la realizarea unei “Centrale Fotovoltaice” datorită caracteristicilor bune ale terenului atât din punct de vedere al topo-geologiei și caracteristicilor speciale de însorire cât și datorită situării sale într-o zonă accesibilă din punct de vedere al posibilității racordului la S.E.N. (Sistemul Energetic National). Aceasta se va detalia în cadrul DTAC, conform unui aviz tehnic de racordare, parte din Autorizația de Construire.

Nu în ultimul rând, potențialul terenului rezidă și în posibilitatea de racordare a unității de producție energie verde direct la Stația Electrică de Transformare Zahăr.

Astfel, prin prezentul studiu se dorește corelarea și îmbunătățirea condițiilor și parametrilor de construire ale prezentei investiții raportat la regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu.

În prezentul studiu s-au păstrat prevederile reglementate prin P.U.G. Giurgiu ale UTRurilor I2, V4, V6 și CC1. În zona studiată existând și UTR V5 – *subzona verde de agrement și sport* este necesară modificarea UTR V5 în UTR V5i (industrial) -subzona de producție industrială energetică nepoluantă în vederea asigurării posibilității construirii panourilor fotovoltaice (indicatorii urbanistici se vor calcula doar raportați la piciorul panoului fotovoltaic, pe restul suprafeței fiind plantate ierburi aromatice, plante medicinale, gazon și spații verzi specifice UTR-ului de V5 valorificând astfel terenul și contribuind la biodiversitate).

3.3 Funcțiune conexă – parc fotovoltaic

Pentru a putea îndeplini criteriul de energie verde, respectiv parametrii de sustenabilitate la care se raportează și legislația europeană actuală, unitatea de producție va fi alimentată din sursa regenerabilă reprezentată de parcul fotovoltaic propus pe teren. Pentru a asigura capacitatea energetică necesară unei funcționari conforme s-a determinat prin proiect suprafața necesară pentru implementarea rețelei de panouri fotovoltaice și s-au detaliat în prezenta documentație parametrii necesari (**POT maxim 50%**), v. pct.3.5.

Realizarea unei centrale fotovoltaice în locul unui teren care actualmente stă gol și lipsit de viață prezintă avantaje semnificative din perspectiva contribuțiilor sub formă de taxe și impozite deoarece valoarea investiției este mare (ceea ce presupune taxe de autorizare și impozite pe proprietate mare) și implică crearea de noi locuri de muncă (însemnând o creștere a locurilor de muncă, taxe și impozite mai mari), precum și reducerea producției de energie electrică produsă din combustibili fosili.

3.4. Rezolvarea accesurilor, circulațiilor și echipării edilitare.

Tema principală este realizarea unei unități de producție hidrogen verde și ca activitate conexă va fi producția de energie verde din panouri fotovoltaice.

Astfel se propune construirea unei unități de producție hidrogen verde și stocare și funcțiuni conexe, cu regim de înălțime Parter.

- Hala metalică va fi fără pod rulant, cu dimensiunile 20x30m și înălțimea de 5,5 si va adăposti instalația de apă demineralizată, electroizoarele și sistemul de răcire. Amprenta totală la sol a halei va fi de 600mp. Sistem constructiv - structura metalică cu panouri sandwich și acoperiș de tablă profilată.
- Echipamente instalate în hala metalică:
 - * Electroizoare: tip PEM, SOEC sau alcaline, 6x250 Nm³/h sau 3x500 Nm³/h
 - * Instalație de apă deionizată: 6x250 l/h, <1 μS/cm
 - * Compresor (aer comprimat): 6x12 Nm³/h
 - * Instalatie de purificare hidrogen : < 2 ppm O2, < 5 ppm H2O

Pe laturile exterioare ale construcției se vor amplasa posturile de transformare pentru electroizoare 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 detalia la faza DTAC, DTAE zona de servitute tehnologică dacă va fi cazul.

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.

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

Pe terenul vizat se vor realiza aproximativ 770 de structuri de suport pentru panouri fotovoltaice, fiecare cu amprentă la sol de aproximativ 5,00 mp, având dimensiuni în plan 2,50m × 2,00m × 6,0m.

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

Strada Chauncey Hardy (nord), care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propusă la un profil de min. 20,00m, se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,00m din axul străzii. Zona destinată circulației rutiere (în suprafață de 305,57mp), se constituie ca zonă non - aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Accesul pe teren se realizează din strada Chauncey Hardy, dar și din strada Păcii/ al. Fabricii de Zahăr.

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 × 3,6 m (28,8 m²). Amprenta totală 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 (carosabil 7,00m și trotuare de 2,50m), drum propus în P.U.G. mun. Giurgiu, care va lega Strada Chauncey Hardy de str. Păcii/ al. Fabricii de Zahăr. În partea de sud - est în zona intersecției se va păstra o zonă non aedificandi (suprafață rezervată de ~ 5125,0mp), rezervată pentru o eventuală ulterioară expropriere în vederea propunerii de stradă.

Va exista minim un loc de parcare pentru staționarea autospecialelor în intervenții de întreținere (3.00x5.00m), acestea se vor detalia la faza DTAC.

Se va regulariza str. Păcii (va avea un profil de 12,00m - carosabil 7,00m și trotuare de 2,50m - lărgirea se va face de la limita de proprietate spre sud) și se va amenaja în partea sudică, pe terenul în proprietate, o bandă dedicată (bandă de accelerare/ decelerare) pentru staționare, acces în incintă.

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

Edificabilul propus este delimitat prin următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

N: drum acces - Strada Chauncey Hardy - **5,0m** față de viitoarea limită de proprietate.

S: drum de acces - str. Păcii/ al. Fabricii de Zahăr - **5,0m** față de limita de proprietate, respectiv **8,60m** în dreptul accesului auto pe teren.

V: proprietate privată - **3,0m** față de limita de proprietate

E: proprietate privată - **3,0m** față de limita de proprietate

În timpul lucrărilor se vor respecta prevederile Regulamentului de Urbanism și ale Codului civil.

Descrierea lucrărilor:

- Destinația construcțiilor: unitate de producție hidrogen verde și stocare și montarea panourilor fotovoltaice necesare producției de energie electrică și a echipamentelor aferente conexe: echipamente tip transformatoare, construcție temporară tip container cu funcțiunea pază, vestiar.
- Înălțimea construcțiilor: înălțimea maximă a construcțiilor este de 5,5 m.
- Sistemul constructiv a halei: structura metalică cu panouri sandwich și acoperiș de tablă profilată.
- Sistemul constructiv panouri fotovoltaice: structura suport panouri pe structură metalică, pe fundații izolate din piloni metalici.

Element structură de suport:

Element structură	Descriere	Secțiune	Lungime, mm	Material
S-1	Stâlp inferior	C80x40x10x3	520	S355
S-2	Stâlp superior față	C60x40x10x2	360	S355
S-3	Stâlp superior spate	C60x40x10x2	1.099	S355
G-1	Grindă longitudinală	C80x60x18x2,5	10.334	S355
G-2	Grindă transversală	C120x60x20x3,5	3.822	S355
CV-1	Contravântuire longitudinală față	C60x40x10x2	2.682	S355
CV-2	Contravântuire longitudinală spate	C60x40x10x2	2.873	S355
CV-3	Contravântuire transversală față	C50x30x10x1,5	1.025	S355
CV-4	Contravântuire transversală spate	C50x30x10x1,5	1.025	S355
EL	Element de legătură	L80x30x3	385	S355

Încărcări: Panouri fotovoltaice 28 kg

Vânt qb = 0,5 kPa

Zăpadă sk = 2,5 kN/m²

Seism Tc = 1,0 s, ag=0,25*g clasa de importanță III sau IV

În alcătuirea centralei fotovoltaice se propune utilizarea unor invertoare cu o putere nominală de 330kW. Acestea se vor monta pe suporturi speciali, protejate de razele solare și se vor uni în cutii de distribuție și nu au nevoie de fundație la sol.

Panourile fotovoltaice vor fi montate pe o structură din profile metalice și vor fi înclinate la un unghi de 30o, iar azimutul având valoarea de 10,365o. Panourile vor fi grupate în module de câte 12 până la 34 legate în serie și vor fi grupate în șiruri ce se vor conecta la un inverter CC/CA cu o putere de 330kW. Invertoarele vor fi conectate la tabloul de joasă tensiune din postul de transformare proiectat, cu rolul de a ridica tensiunea la 20kV, fiind conectat la rețea prin intermediul unui punct de conexiune ce va intra în patrimoniul operatorului de distribuție,

pentru a asigura un regim de funcționare optim al procesului de distribuție a energiei electrice produse.

Panourile vor fi montate pe o structură metalică ce este prevăzută cu tehnologie de reglare sezonieră a înclinației. Construcțiile de structură și susținere a unui panou se va ancora în sol prin intermediul unui număr definit de ancore metalice cu lungimea cuprinsă între 2000 – 2500mm, prevăzute cu discuri elicoidale necesare fixării în pământ.

Linia electrică provenind de la modulele fotovoltaice va fi legată la pământ prin intermediul unor descărcătoare de supratensiune corespunzătoare, cu indicația optică de nefuncționare, în scopul de a se asigura protecția împotriva descărcărilor atmosferice.

Pozarea cablurilor se va realiza prin șanțuri și se vor poza pe pat de nisip. În urma finalizării execuției traseul se va aduce la forma inițială.

Centrala electrică fotovoltaică se va racorda la S.E.N prin conectarea la stația electrică aflată în apropierea amplasamentului. Aceasta se va detalia la faza D.T.A.C. Racordul se va realiza printr-o linie electrică pozată subteran.

- Amenajare incintă: 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. Acestea se vor detalia la faza D.T.A.C.
- Se propune cultivarea plantelor medicinale în spațiile aflate sub panourile fotovoltaice, dar și între panouri, valorificând terenul și contribuind la biodiversitate. De ex. Se vor planta plante medicinale si aromatice ca: Mentă, mușețel, gălbenele, lămâiță, busuioc, echinacea, oregano, salvie, valeriană, rozmarin, mărar etc. dar și afine, coacăze, specii de plante cu regim mic de înălțime. Acestea se vor detalia la faza D.T.A.C.

Echiparea edilitară

În etapa de exploatare a parcului fotovoltaic nu este necesar racordarea la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare sau distribuție gaze naturale.

Centrala fotovoltaică va fi racordată la rețeaua electrică de interes public de 20kV printr-o conexiune directă în stația electrică aflată în apropiere – lotul 3. Producția de energie electrică va contribui la acoperirea cerințelor consumatorilor, prin intermediul operatorului regional al rețelei de distribuție a energiei electrice.

3.5. Indicatori urbanistici propusi:

În concordanță cu R.L.U. aferent P.U.G. Giurgiu, pentru această zonă reglementările indicatorilor urbanistici sunt următoarele:

- a. **Pentru Construcții definitive** (hala) conform P.U.G.
 - Regim de înălțime maxim: P+2E
 - POT maxim = 50%
 - CUT maxim = 2,4
 - H max. = 15,0m (CTA)

Spațiu verde – minim 20%

Retrageri – se reglementează următorul construibil:

Retragere a platformei de la strada Fabricii de Zahar (str. Păcii) de minim 13,0m, retragere de la limita estica de proprietate de minim 42,0m, și retragere de 115,0m de la limita vestică de proprietate.

- b. Pentru Construcții temporare (panouri fotovoltaice fără fundație BA în conformitate cu investiția propusă) se reglementează următoarele:

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

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,4

H maxim = 15,0m

Spațiu verde - minim 20%

Regim de înălțime – P+ 2 in UTR V5 modificat în UTR V5i (industrial)

POT maxim = fără obiect

CUT maxim = fără obiect

Retrageri – se reglementează următorul construibil:

retragere laterală generală de minim 3,00m

retragere sudică generală de minim 5,00m, respectiv 8,60m în dreptul accesului auto pe teren.

retragere nordică generală de minim 5,00m de la viitoarea limita de proprietate.

Construcțiile si instalațiile propuse se vor amplasa într-un edificabil determinat de retragerile indicate prin planul de situație anexat.

Instalațiile de panouri fotovoltaice și construcțiile conexe se vor amplasa într-un edificabil determinat de retragerile indicate prin planul de situație anexat.

3.6. Modul de asigurare a utilităților

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 solare fotovoltaică necesită energie electrică din rețeaua centralizată pentru funcțiunile uzuale legate 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 pe 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. Pe lot 3, lângă amplasament se află stația electrică la care se va face racord cu viitoarele echipamente.

3.7. Igienă, sănătate și mediul înconjurător

Construcțiile prevăzute în proiect nu generează noxe sau poluanți în mediul înconjurător. Deșeurile menajere si cele de constructie se vor colecta în europubele în spatii special amenajate, iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată pentru ridicarea acestora. În funcție de echipamentele puse, ca orice servitute tehnologică generată de echipamente, aceasta nu va afecta parcelele vecine, se vor lua toate măsurile impuse de legislație în acest sens.

La întocmire proiectul tehnic se va ține cont de prevederile si reglementarile impuse de: Legea 95/2006; Ord. MS 119/2014 modificat si completat cu Ord. MS nr. 994/2018; OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor cu modificările si completările aduse de Legea 310/2004, Ord. 27/2007 pentru modificarea si completarea unor ordine care transpun acquis-ul comunitar de mediu, Ordinul nr, 137/76/84/1284 din 10.02.2010 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice si private, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, Ord. 68/2007 privind prevenirea si repararea prejudiciului de mediu aprobat prin Legea 19/2008 privind repararea prejudiciilor de mediu, Ord. MAPPM 756/1997 privind Reglementarea evaluării poluării mediului.

3.8. Scurtă descriere a investiției preconizate

Prin prezentul studiu se dorește corelarea condițiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor funcțiuni de importanță municipală, specifice zonei. Astfel este necesara schimbarea încadrării funcționale reglementată prin PUG, astfel: UTR I2 rămâne conform P.U.G.

UTR V4 rămâne conform P.U.G.

UTR V5 modificat în UTR V5i (industrial)

UTR V6 rămâne conform P.U.G.

cât și reglementarea suprafețelor de teren afectate de trama stradală propusă prin P.U.G.

Conform propunerii orientative prezentate, propunerea ce va suferi modificări în cadrul etapelor ulterioare de proiectare dar în limita reglementărilor urbanistice stipulate în prezenta documentație, se va realiza următorul bilanț al ocupării terenului la nivelul întregului lot analizat.

Bilanț suprafețe raportat la întregul teren

Suprafața teren	83502 mp	%	
Construcții existente	118mp	0,14%	C1= 9mp, C2=32mp, C3=57mp
Panouri Fotovoltaice	38500mp	46,10 %	770 X panou fotovoltaic cu amprenta la sol 50,00mp (250x200x6m)
Construcții propuse	631,20mp	0,75%	Hală metalică 600mp + construcție tip container funcțiuni conexe 31,20mp
Platforme și echipamente instalații	873,40mp	1,05%	Echipamente instalații pe platformă pavele 750mp + echipamente Chiller și

			instalație de alimentare electrică 123,40mp
Echipamente conexe	130,80mp	0,16%	Echipamente instalații construcție structură ușoară
Drumuri incintă și circulații tehnologice	9931,50mp	11,90 %	Drumuri publice și Circulații tehnologice și pietonale în cadrul incintei pentru mentenanță panouri fotovoltaice
Suprafața teren neafectat	33317,10m p	39,90 %	Teren neafectat - sol natural
TOTAL	83502mp	100%	

Ceea ce implică următorii indicatori urbanistici propuși:
POT propus orientativ = 46,10% rotunjit 47%
CUT propus orientativ = 0,47

3.9. Probleme de mediu

Conform legislației în vigoare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize/ studii de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră necesar.

Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului. Caracteristicile impactului potențial decurg din activitățile de construcție și din modul de funcționare a parcului fotovoltaic. Se poate considera ca impactul în perioada de construcție este pe termen scurt, cel din perioada de funcționare este pe termen lung, iar în intervalul de dezafectare este pe termen scurt.

Concluzii din evaluarea potențialelor efecte ale planului asupra factorilor de mediu

- **Sanatatea populației:** => Neutru / Pe termen lung
- **Sol:** => Negativ nesemnificativ /Pe termen lung
- **Apa:** => Negativ nesemnificativ /Pe termen lung
- **Aer:** => Pozitiv / Pe termen lung
- **Factori climatici :** => Pozitiv semnificativ/ Pe termen lung
- **Peisaj:** =>Pozitiv / Pe termen lung
- **Mediul economic si social** :=>Pozitiv / Pe termen lung
- **Fara efecte asupra mediului in context transfrontalier.**

Zona studiată nu deține valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Zona studiată nu se află în interiorul sau vecinătatea unei arii naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice și nu intră sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.



Fig. 6 Sursa: <https://natura2000.eea.europa.eu>

Valorificarea cadrului natural

Măsurile avute în vedere pentru reducerea poluării atmosferei , aspectul terenului și îmbunătățirea calității aerului în cazul realizării centralei cuprind:

- Refacerea zonelor verzi în cazul în care acestea își pierd viabilitatea, întreținerea și menținerea lor în stare optimă, peisagistic și funcțional cade în sarcina beneficiarului;
- Pe perioada de realizare a investiției/de șantier se vor lua măsuri de reducere a emisiilor de praf și noxe prin limitarea vitezei de circulație a utilajelor, stropirea fronturilor de lucru, spălarea roților autovehiculelor la ieșirea de pe amplasament, acoperirea basculantelor care transportă materiale de construcție sau moloz rezultat din dezafectarea clădirilor propuse spre demolare;
- Îngrădirea amplasamentului cu gard perimetral pentru protejarea investiției;
- Zona studiată nu prezintă elemente naturale deosebite care să fie puse în valoare;
- Este minimizat impactul semnificativ de mediu produs de organizarea de șantier;
- Vor fi luate măsuri necesare pentru a preveni accidentele și a limita consecințele lor;
- Terenul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, teren nisipos, teren inundabil etc. sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

4. Consecințe economice și sociale:

Investiția va fi eficientă economic în sine însă va avea impact pozitiv zonal resimțit pe mai multe paliere:

- La nivel municipal, ca orice investiție nouă va aduce fonduri suplimentare la bugetul Consiliului Local Giurgiu
- Investiția va crea un număr de locuri de muncă aferente execuției
- Prin funcțiunea nepoluantă propusă investiția nu va afecta caracterul liniștit, deja existent în zonă.
- Pe lângă consecințele economice pozitive , proiectul va avea și un impact semnificativ asupra comunității din punct de vedere social. Proiectul parcului fotovoltaic prezintă un impact pozitiv pentru localnici prin crearea de locuri de muncă pe durata perioadei de construcție, în plus, producția de energie electrică va contribui la acoperirea cerințelor consumatorilor, prin intermediul operatorului regional al rețelei de distribuție a energiei

electrice. Utilizarea energiei solare va sprijini eforturile la nivel global de evitare a creșterii emisiilor de gaze cu efect de seră și de diminuare a acestora într-o perspectivă mai lungă.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor defini și detalia în urma consultărilor din cadrul Comisiei de Circulație și a celor din cadrul Comisiei de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, dacă va fi cazul și dacă se va dori amenajarea străzilor.

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- dezvoltarea echilibrată a zonei, respectiv supralărgirea străzilor sau proiectarea lor.
- orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică).

Centrala electrică fotovoltaică este, în sine, o investiție privată (urmând a fi realizată de către investitor), astfel încât toate costurile aferente vor fi suportate de către investitor.

A. Categoriile de costuri – investitor privat

- Costuri de proiectare complexă a investiției
- Pregătirea terenului pentru realizarea investiției (o minimă terasare sistematizare verticală, asigurare a scurgerii apelor meteorice)
- Realizarea obiectivelor propuse și dotarea lor conform standardelor
- Realizarea racordurilor la rețelele tehnico – edilitare municipale și a accesurilor.

B. Din punctul de vedere al autorităților locale, cu incidente asupra investiției în sine, costurile se împart în:

- Costuri realizării OUP (obiective de utilitate publică) modernizare și regularizare tramă stradală

6. Concluzii

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a localității prin valorificarea potențialului ridicat de exploatare a energiei solare pe care îl are M. Giurgiu, fapt ce duce la rezultate benefice asupra mediului și economiei prin înlocuirea energiei electrice produse în instalații termoenergetice cu energie produsă din surse regenerabile.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această documentație sunt:

- Rezolvarea discrepanței dintre utilizarea funcțională curentă a zonei și reglementările planului urbanistic general pentru parcele înconjurată de terenul care a generat PUZ-ul;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- Reglementarea condițiilor de amplasare a instalațiilor de producție a energiei electrice din surse regenerabile pe teren;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.

Considerăm oportună realizarea acestei investiții deoarece beneficiarul prin implementarea prezentului proiect își propune să îndeplinească următoarele obiective specifice:

- Introducerea și dezvoltarea de tehnologii și procedee noi, prin realizarea unei investiții în domeniul producerii energiei regenerabile;
- Creării unor capacități noi pentru producerea energiei electrice din surse regenerabile racordate la Sistemul Național Energetic;
- Protecția mediului prin reducerea consumului de energie produs din surse clasice generatoare de poluare.

Întocmit,

Urb. L.E. Oțelea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE UNITATE PRODUCȚIE HIDROGEN VERDE ȘI STOCARE,
FUNCTIUNI 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,
FUNȚIUNI 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 LEGALĂ A ELABORĂRII

Au fost luate în considerare studii și analize efectuate și realizate în cadrul procesului de avizare:

- Ridicare topografică – cadastrală actualizată
- Studiu geotehnic
- Raport de mediu întocmit de Expert Auditor/ Evaluator de mediu Ilie Nelu Cornelii
- Avize de rețele edilitare

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
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism ind. GM -007-2000;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin legea 265 /2006, cu modificările și completările ulterioare. 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;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/ 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Cadrul legislativ național aferent sectorului energetic a fost îmbunătățit în conformitate cu legislația comunitară în domeniu, producerea energiei din surse regenerabile fiind susținută de următoarele acte normative:

- Legea nr. 13/2007 a energiei electrice;
- Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr 409/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 22/ 2008 privind eficiența energetică și promovarea utilizării la consumatorii finali a surselor regenerabile de energie;
- Hotărârea Guvernului nr. 1069/ 2007 privind aprobarea Strategiei energetice a României pentru perioada 2007 -2020;
- Hotărârea Guvernului nr. 1395/ 2005 privind aprobarea Programului de măsuri existente și planificate pentru promovarea producerii și consumului de energie electrică produsă din surse regenerabile de energie;
- Hotărârea Guvernului nr. 1535/ 2003 privind aprobarea Strategiei de valorificare a surselor regenerabile de energie;
- Ordonanța Guvernului nr.22/ 2008 privind eficiența energetică și promovarea utilizării la consumatorii finali a surselor regenerabile de energie.

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 oraşului Giurgiu, la cca. 4,0KM faţă de centru pe strada Chauncey Hardy - Mihai Viteazul (nord), al Fabricii de Zahăr (sud), având o suprafaţă în formă neregulată, cu suprafaţa de 83502,0 mp (conform măsurători pe planul topografic), în apropierea Stadionului Marin Anastasovici. Terenul se află în zonă cu interdicţie temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z. parcelare şi ierarhizare circulaţiei.

Terenul reglementat în suprafaţă de 83502mp conform actelor, este situat în intravilan şi are categoria de folosinţă intravilan "curţi construcţii + teren agricol" Conform Certificatului de Urbanism nr. 235 din 08.05.2023. Pentru proiect a fost obţinut AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 86374 din 28.09.2023 prin care se menţionează că terenul este cuprins conform PUG M. Giurgiu aprobat în zonele:

CC1 – teren domeniu public zona drum;

I2 – teren mixt industrie/ depozitare/ servicii/ comerţ

V5 – teren spaţii verzi

V4 – zona de protecţie LEA

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

Eventuale servituţi:

V4 – zone de protecţie LEA

Artere propuse conform PUG (suprafaţa 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 distanţă 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 distanţă de minim 6,00m din axul străzii. Aceasta se va lărgi din limita gardului spre sud, conform cu P.U.G.

În partea estică este propusă o stradă conform P.U.G. M. Giurgiu cu un profil de 12,0m. Aceasta este proiectată ținând cont de stâlpul LEA aflat în partea de nord.

Zona destinată circulaţiei rutiere, menţionată mai sus, se constituie ca zonă non – aedificandi, precum şi zona de intersecţie aflată în partea de sud-est, în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumurilor, trotuarelor, spaţiilor verzi, reţelelor 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, respectiv S.E.N.

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

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, electrolizoarele 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 electrolizoare 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**.

Strada Chauncey Hardy (nord), care prin reglementările urbanistice aferente căilor de

comunicații este propusă la un profil de min. 20,00m, se stabilește aliniamentul reglementat-respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 10,00m din axul străzii. Zona destinată circulației rutiere (în suprafață de 305,57mp) , se constituie ca zonă non – aedificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Accesul pe teren se realizează din strada Chauncey Hardy, dar și din strada Păcii/ al. Fabricii de Zahăr.

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 × 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 (carosabil 7,00m și trotuare de 2,50m), drum propus în P.U.G. mun. Giurgiu, care va lega Strada Chauncey Hardy de str. Păcii/ al. Fabricii de Zahar. In partea de sud – est în zona intersecției se va păstra o zonă non aedificandi (suprafață rezervată de ~ 5125,0mp), rezervată pentru o eventuală ulterioară expropriere în vederea propunerii de stradă.

Va exista minim un loc de parcare pentru staționarea autospecialelor în intervenții de întreținere (3.00x5.00m)), acestea se vor detalia la faza DTAC.

Se va regulariza str. Păcii (va avea un profil de 12,00m - carosabil 7,00m și trotuare de 2,50m – lărgirea se va face de la limita de proprietate spre sud) și se va amenaja în partea sudică, pe terenul în proprietate, o bandă dedicată (bandă de accelerare/ decelerare) pentru staționare , acces în incintă.

De asemenea se dorește realizarea lucrărilor de împrejmuire, amenajare exterioară incintă și accese, și 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 apă.
- 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, respectiv 8,60m în dreptul accesului auto pe teren, 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 si trotuare de 1,50m. Față de această stradă propusă clădirile/ panourile se vor retrage la minim 3,00m. se instituie “area non-aedificandi” generată de strada propusă din colțul S-E.

- 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.
Se propune cultivarea plantelor medicinale în spațiile aflate sub panourile fotovoltaice, dar și între panouri, valorificând terenul și contribuind la biodiversitate. De ex. Se vor planta plante medicinale si aromatice ca: Mentă, mușețel, gălbenele, lămâiță, busuioc, echinacea, oregano, salvie, valeriană, rozmarin, mărar etc. dar și afine, coacăze, specii de plante cu regim mic de înălțime. Acestea se vor detalia la faza D.T.A.C.

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. Se va regulariza str. Păcii în zona de intersecție cu artera propusa prin PUG (colț sud-est) și se va amenaja în partea

sudică, pe terenul în proprietate, o bandă dedicată (bandă de accelerare/ decelerare) pentru staționare , acces în incintă.

- 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 lot 3, lângă amplasament se află stația electrică la care se va face racord cu viitoarele echipamente.
- e. Pe cât posibil bransamentele se vor realiza îngropat. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran.
- f. Amplasarea rețelelor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.
- g. 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 înierbează 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.
- c. Se propune cultivarea plantelor medicinale în spațiile aflate sub panourile fotovoltaice, dar și între panouri, valorificând terenul și contribuind la biodiversitate. De ex. Se vor planta plante medicinale și aromatice ca: Mentă, mușetel, gălbenele, lămâiță, busuioc, echinacea, oregano, salvie, valeriană, rozmarin, mărar etc. dar și afine, coacăze, specii de plante cu regim mic de înălțime. Acestea se vor detalia la faza D.T.A.C.

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 împrejuriri, 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 (suprafața 83502 mp), M. Giurgiu, jud. Giurgiu, zona studiată se află în zona cu interdicție temporară de construire (până la elaborare PUG parțiar și ierarhizare circulației). 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 și 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 în **UTR I2** conform P.U.G.

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,4

H maxim = 15,0m (CTA)

Spațiu verde - minim 20%

UTR V4 – SPAȚII VERZI PENTRU PROTECȚIA INFRASTRUCTURII

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

POT maxim = fara obiect

CUT maxim = fara obiect

UTR V5 se modifică denumirea în **UTR V5i (industrial)** – subzona de producție industrială energetică nepoluantă în vederea asigurării posibilității construirii panourilor fotovoltaice (indicatorii urbanistici se vor calcula doar raportați la piciorul panoului fotovoltaic, pe restul suprafeței fiind plantate ierburi aromatice, plante medicinale, gazon și spații verzi specifice UTR-ului de V5 valorificând astfel terenul și contribuind la biodiversitate).

POT maxim propus = fara obiect

CUT maxim propus = fara obiect

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.

UTR V5 conform P.U.G.

Regim de înălțime – P+ 2 în

POT maxim = 40%

CUT maxim = 0,6

H maxim = 15,0m (CTA)

UTR 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 imprejuririle, 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.

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

7. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 12 – 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 FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- cercetare-dezvoltare, formare profesională, servicii 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 acestora;
- 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.

se instituie "area non-aedificandi" generată de strada propusă din colțul S-E, în zona intersecției.

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.

se instituie "area non-aedificandi" generată de strada propusă din colțul S-E, în zona

intersecției.

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 brânșamente 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 – SPATII VERZI PENTRU PROTECTIA INFRASTRUCTURII

Cf. RLU aferent PUG Municipiul Giurgiu

SECTIUNEA 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;

SECTIUNEA II: CONDITII 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 înconjurate 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 se modifică denumirea în V5i (industrial) – subzona de producție industrială energetică nepoluantă în vederea asigurării posibilității construirii panourilor fotovoltaice (indicatorii urbanistici se vor calcula doar raportați la piciorul panoului fotovoltaic, pe restul suprafeței fiind plantate ierburi aromatice, plante medicinale, gazon și spații verzi specifice UTR-ului de V5 valorificând astfel terenul și contribuind la biodiversitate).

PARC FOTOVOLTAIC

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

- spații verzi amenajate precum cultivarea plantelor medicinale în spațiile aflate sub panourile fotovoltaice, dar și între panouri, valorificând terenul și contribuind la biodiversitate. De ex. Se vor planta plante medicinale și aromatice ca: Mentă, mușețel, gălbenele, lămâiță, busuioc, echinacea, oregano, salvie, valeriană, rozmarin, mărar etc. dar și afine, coacăze, specii de plante cu regim mic de înălțime. Acestea se vor detalia la faza D.T.A.C.

- 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 de la viitoarea limită de proprietate, în cazul străzii de categoria I - Chauncey Hardy - Mihai Viteazul (nord), și 3,00m în cazul străzilor de categoria a III-a – valabil atât pentru construcții definitive cât și pentru construcții temporare.

Retragere sudică generală de minim 5,00m de la limita de proprietate.

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" generată 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 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada posterioară.

Fără prescripții pentru panourile fotovoltaice.

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 = fără obiect
- Se poate lua în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând

construcții , cum ar fi platforme, panourile, circulații carosabile și pietonale și va fi de maxim 15,00%.

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

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- CUT maxim = fără obiect
- CUT maxim 0,2 mp ADC/ mp teren.

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

Conform RLU aferent PUG Municipiul Giurgiu

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 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

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 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.

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



PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL