



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie”, beneficiar SUPER KRAFT PAPER 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.98.410/29.08.2025;
- raportul de specialitate al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, înregistrat la nr.98.943/01.09.2025;
- raportul de informare și consultare a publicului nr.97.196/26.08.2025 al Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism;
- Avizul Arhitectului Șef al Municipiului Giurgiu nr.97.605/27.08.2025 privind aprobarea documentației de urbanism;
- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism nr.92.503/11.08.2025;
- Avizul de Oportunitate nr. 85.662/13.09.2024 privind elaborarea documentației de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr.541/01.08.2024;
- Cererea nr.97.552/27.08.2025 a SUPER KRAFT PAPER 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;
- 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 MLPAT nr.176/ N/ 2000, ale 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, ale Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, ale 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;

- 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”, 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 „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie” generat de imobilul – teren în suprafață de 175.966 mp, situat în Municipiul Giurgiu, șoseaua Sloboziei, nr.194, identificat cu nr. cad. 46215, CF 46215; pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr.U16/ 2024 de ARHISFERA CONSULTING S.R.L., întocmită de arh. Pompiliu Ioan Mara, conform Anexei 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul privind Informarea și Consultarea Publicului interesat de aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie”, conform Anexei 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Valabilitatea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie” 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 „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie”, șoseaua Sloboziei, nr.194, 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 SUPER KRAFT PEPER S.R.L., elaboratorului documentației ARHISFERA CONSULTING S.R.L., Primarului Municipiului Giurgiu, Arhitectului-Șef, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism pentru ducerea la îndeplinire și se va posta pe site-ul Primăriei Municipiului Giurgiu pentru a fi aducere la cunoștință publică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Muscalu Ionel

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 30 octombrie 2025
Nr. 232

Adoptată cu un număr de 19 voturi pentru, din totalul de 19 consilieri prezenți



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

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

nr. 97196/ 26.08.2025

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 „Ansamblu de construcții ce formează mașina de hârtie”**, situată în Șos. Sloboziei, nr. 194., identificat prin nr. cadastral 46125 și carte funciară nr. 46125, aflat în proprietatea SUPERKRAFT PAPER SRL; pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 541/ 01.08.2024 și Avizul de Oportunitate nr. 85662/ 13.09.2024;

și pentru care a fost elaborată documentația de urbanism nr. U16/ 2024 întocmită de Arh. Pompiliu Mara – ARHISFERA CONSULTING SRL, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E;

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. 86224/ 16.09.2024 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 16.09.2024-30.09.2024 în fiecare zi de marți și joi, între orele 10:30-14:30 și vineri între orele 10:30 -12:30, sau pe site-ul primăriei www.primariagiurgiu.ro.

- 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 site-ul oficial al Primăriei Municipiului Giurgiu (www.primariagiurgiu.ro) următoarele documente:

- certificat de urbanism nr. 541/ 01.08.2024;
- aviz de oportunitate nr. 85662/ 13.09.2024;
- studiu de oportunitate elaborat de nr. U16/ 2024 ARHISFERA CONSULTING SRL, întocmit de arh. Pompiliu Mara, ce cuprinde: piese scrise (memoriu general – faza oportunitate) și piese desenate (U01.1 Plan

de încadrare în teritoriu; U02 Analiza situației existente; U03 Propunere reglementări urbanistice; U04 Posibilități de echipare edilitară; U05 Cadastru terenuri din zona propunere pentru zona de studiu)

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 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, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Rezultate:

În perioada indicată nu au fost primite observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 1 privind implicarea publicului în etapa pregătitoare cu nr. 101714/ 28.10.2024; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe site-ul primăriei.

2. Implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor.

A fost afișat la avizierul Primăriei Municipiului Giurgiu anunțul nr. 61031/ 20.05.2025 prin care publicul interesat a fost invitat:

- să consulte documentația la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu în perioada 21.05.2025-04.06.2025 în fiecare zi de luni-joi, între orele rezervate programului cu publicul 9:00-15:00 și vineri de la 9:00-13:00, sau pe site-ul primăriei www.primariagiurgiu.ro;

- 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 Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism”.

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

- documentația de urbanism elaborată de Arh. Pompiliu Mara – ARHISFERA CONSULTING SRL, arhitect atestat de Registrul Urbanștilor din România pentru categoriile D, E; ce cuprinde piese scrise (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism) și piese desenate (U01 – plan încadrare în zonă; U02. – plan analiză situație existentă, U03 – propunere reglementări urbanistice; U04 – plan reglementări edilitare; U05 – plan regim juridic-circulația terenurilor, U06 – reglementări urbanistice-posibilități de echipare urbană).

A fost amplasat de către investitor anunțul privind consultarea propunerilor cf. anexei nr. 2 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, pe panouri rezistente la intemperii, în două locuri vizibile, pe teritoriul zonei studiate.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat PUZ conform declarației notariale nr. 1915/ 22.10.2024; privind propunerile din documentația de urbanism, precum și precizarea termenului de 15 zile calendaristice în care pot fi transmise observații și/ sau propuneri, având atașate notificărilor planșa de reglementări urbanistice; astfel:

- PAPER INVEST SRL – BÎLTEANU IONUȚ – notificare nr. 59968/ 19.05.2025 (confirmare de primire – 30.05.2025)

Rezultate:

În urma notificării proprietarilor parcelelor vecine cu parcela ce a generat PUZ, nu au fost primite observații/ sugestii din partea acestora:

În perioada indicată nu au fost primite alte observații și/ sau propuneri din partea publicului.

La finalizarea acestei etape, s-a întocmit Rezultatul informării și consultării publicului – etapa 2 privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor cu nr. 71990/ 18.06.2025; document ce a fost pus la dispoziția publicului la avizier și pe site-ul primăriei.

3. Implicarea publicului în etapa aprobării PUZ.

Această etapă de informare și consultare a 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 site-ul 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 consilier Mădălina CIUBOTARU din cadrul Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism.

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,
Tiberiu RIBIGAN

Șef Serviciu,
Emilia IONESCU

Întocmit,
Mădălina CIUBOTARU

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

Beneficiarul lucrarii:

S.C. SUPER KRAFT PAPER SRL

Proiectant: SC ARHISFERA CONSULTING SRL

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

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. Proiect U16/ 2024

Colectiv de elaborare:

Urbanism : Arh. Pompiliu Mara

Arh Visan Sorin

Plan Urbanistic Zonal

ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA MASINA DE HARTIE

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

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :

ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA MASINA DE HARTIE

Beneficiarii lucrarii:

S.C. SUPER KRAFT PAPER SRL

CUI: RO 49449976 , J40/1180/2024

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

Proiectantul lucrarii :

SC Arhisfera Consulting SRL

Arh Visan Sorin

Arh Mara Pompiliu

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

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

G6-subzona incintelor pentru producerea energiei termice in

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

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

PROPRIETATEA ASUPRA IMOBILULUI

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

Terenul – LOT 2 ce face obiectul PUZ ului are acces prin lotul 1 pe drumul in suprafata de 9.613 mp si pe profil cuprins intre 6,50 si 10m latime.

Regim juridic :

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

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

1.3. Surse documentare

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

1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Incadrare în PUG GIURGIU

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

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

G6 – incinte pentru producerea energiei termice

- UTILIZĂRI ADMISE:

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

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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

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

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

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

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

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

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

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

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

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

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

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

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Conform normelor tehnice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

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

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

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

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

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

- **ÎMPREJMUIRI:**

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

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

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

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

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

V4 - Spații verzi de protecție față de infrastructura feroviara

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

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

Pentru terenul studiat au fost emise :

- **Autorizația de construire nr.265 din data de 05.11.2024 – Construire Clădire tehnică pentru întreținerea sistemelor de producere a energiei termice și electrice.**

-**Autorizația de construire nr.28 din data de 03.07.2025 – Extindere suprafața clădire tehnică și construirea a 2 anexe- Centrala termică și Stație electrică inclusiv Post de Transformare electrică**
După aprobarea PUZ va fi solicitată schimbare de funcțiune a clădirilor autorizate ca și clădiri tehnice și ateliere reparatii în Spații de producție ce formează Fabrica de hartie.

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

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

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

Zona este lipsita de infrastructura – drumuri cu gabarit cf PUG, strazi asfaltate, iluminat public, utilitati.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

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

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

Evaluarea Geotehnica : Categoria geotehnica :1

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

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

2.4. Circulatia

Accesul la teren se face prin lotul 1 prin drum de acces in suprafata de 9613 mp avand constituit drept de uz si servitute pentru lotul ce a generat PUZ , drum cu latimea cuprinsa intre 6,50m si 10m ce porneste din Sos Sloboziei.

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

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

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

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

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

Posibilitati de acces la teren:

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

1. Prin drumul de servitute cu acces din Sos Sloboziei – Dn5C (NOD 1) , **drum propus a fi cu sens unic spre terenul studiat.**

Drumul va avea un profil cuprins intre 6,50m(carosabil 5m si trotuar pe o singura parte de 1,50m latime) si 10m(carosabil 7m si trotuare 1,50m de ambele parti)

2. Prin drumul de pamant existent , paralel cu linia de cale ferata pe latura de Sud-Vest a terenului.(NOD 2)

Iesirea autovehiculelor se propune a fi facuta spre Nord prin drum cu sens unic, prin modernizarea drumului de pamant existent, drum ce va fi racordat la breteaua prevazuta in proiectul Centurii de Vest. Astfel fluxul auto va fi directionat catre Sensul giratoriu Km 9+051, intersectia Sos Alexandriei(DJ504) cu Centura de Vest a Mun Giurgiu.

2.5.Ocuparea terenurilor

Pentru terenul studiat au fost emise de catre Primaria Giurgiu :

- **Autorizatia de construire nr.265 din data de 05.11.2024 – Construire Cladire tehnica pentru intretinerea sistemelor de productie a energiei termice si electrice.**

-**Autorizatia de construire nr.28 din data de 03.07.2025 – Extindere suprafata cladire tehnica si construirea a 2 anexe- Centrala termica si Statie electrica inclusiv Post de Transformare electrica Bilant teritorial cf. A.C. nr.265 /05.11.2024 si Ac nr.28 /03.07.2025:**

<i>Suprafata teren</i>	= 175.966 mp
<i>Suprafata construită clădiri</i>	= 10.107,40 mp
<i>Suprafata drumuri in incinta si platforme betonate</i>	= 60.100 mp
<i>Suprafata spații verzi</i>	= 53.000 mp(>30%)
<i>Suprafata teren rezervat extindere constructii</i>	= 59.744 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA	= 10.107,40 mp, P.O.T.existent =5,74%
SUPRAFATA DESFASURATA	=14.323,40 mp, C.U.T. existent =0,08
Regim de inaltime : P+2^E, H max = 23 m	

Dupa aprobarea PUZ va fi solicitata schimbare de functiune a cladirilor autorizate ca si cladiri tehnice si ateliere reparatii in Spatii de productie ce formeaza Fabrica de hartie.

Bilant teritorial situatia actuala – Teren UTR G6- incinte pentru producerea energiei termice

<i>Suprafata teren</i>	= 175.966 mp
<i>Suprafata teren afectat de modernizare trama stradala</i>	= 3.390 mp

V4 – zona spatii verzi de protectie fata de infrastructura feroviara -20m din ax cale ferata

Suprafata de teren = 7.786 mp

G6 – incinte pentru producerea energiei termice

<i>Suprafata de teren</i>	= 164.400 mp(100%)
<i>Suprafata construita</i>	= 82.200 mp - P.O.T MAX = 50%
<i>Suprafata desfasurata</i>	=164.400 mp C.U.T. MAX = 1

DESTINATIE	SUPRAFATA	PROCENT
CC1 – Zona transporturilor rutiere	3,390 mp	
UTR V4 – Spatii verzi de protectie fata de infrastructura feroviara	7.786 mp	
G6 – incinte pentru producerea energiei termice	164.400 mp	100%
Suprafata construita	82.200 mp	50%
Suprafata spatii verzi	32.880 mp	20%
Drumuri in incinta , platforme betonate	49.320 mp	30%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	175.966 mp	

2.6. Echiparea edilitara

In apropierea terenului se regasesc urmatoarele retele edilitare :

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

Terenul lot 2 nu este traversat de linii aeriene de electricitate sau de alte rețele de utilități, conform avizelor obținute de la furnizorii de utilități.

Pentru bransarea imobilului la rețeaua de energie electrică soluția dată este de bransament aerian cu amplasarea unui stâlp de înaltă tensiune LEA110Kv pe teren, spre latura de Nord-Est și realizarea unei stații electrice și a unui post de transformare.

2.7.Probleme de mediu

Conform situației existente problemele de mediu constau în existența pe teren a resturilor din construcții, moloz, lipsa vegetației, iar dezvoltarea propusă, incinta industrială de producție și depozitare, vine să rezolve problemele prin ecologizarea zonei, rezolvarea problemelor de infrastructură- străzi, iluminat public, utilități, spații verzi.

Pentru tratarea apelor pluviale de la nivelul parcarilor se va instala un separator de hidrocarburi și un bazin retenție apă pluvială

Apa rezultată din procesul de fabricare a hârtiei va fi tratată într-o stație de epurare modulară amplasată pe colțul de Sud-est și apoi apa va fi reintrodusă în procesul tehnologic.

2.8.Optiuni ale populației

Ansamblu de construcții propus ce formează Mașina de hârtie, pe un teren proprietate privată, vor avea un **caracter nepoluant** atât pentru mediu cât și pentru vecinătăți, va ajuta la dezvoltarea economică a zonei și va duce la înființarea a noi locuri de muncă pentru populația din zonă, estimând în prima fază crearea a 100-150 de noi locuri de muncă.

Se va avea în vedere dezvoltarea unei trame stradale corelate cu trama strădala propusă în PUG Giurgiu, asigurarea necesarului de spații verzi, asigurarea utilitatilor pentru construcțiile propuse.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor PUG Giurgiu terenul se încadrează în :

UTR G6 – incinte pentru producerea energiei termice

P.O.T. max = 50%,

C.U.T. max = 1

H max – cf normelor tehnice

Se propune schimbarea destinației terenului în

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

P.O.T. max = 40%,

C.U.T. volumetric max = 7 mc/mp teren

H max = 23 m

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Pentru subzona I4

GENERALITATI:

CARACTERUL ZONEI - zona construcțiilor cu cladiri maxim P+5 niveluri și înălțimea maximă de 20,0m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități posibil a fi amplasate pe terenuri poluate sau pe terenuri slabe, activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

SECIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- *pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismică;*

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

- *localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia*
- *localizarea unitatilor care produc poluarea aerului solului si apei in zona de frontiera;*
- *lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,*
- *orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea i colectarea apelor meteorice.:*

SECIUNEA II: CONDIII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

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

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

- *cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornie, dar nu mai puțin de 6.00 metri*
- *retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornie, dar nu mai puțin de 6.00 metri;*

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

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

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII I ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;
- pentru norme specifice pe activitati vezi capitolul 9 Parcaje din cadrul Prescriptiilor generale.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distana de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafete dimensionate si dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Stationarea vehiculelor : in incinta

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

- activitati desfasurate pe o suprafata de pana la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.pentru vizitatori

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la reelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publica de canalizare sau, pana la marirea capacitatii rețelilor publice, la un bazin de retentie situat in incinta proprietatii;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

ARTICOLUL 13.-SPATII LIBERE SI SPAII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafata incintelor si se vor amplasa de regula perimetral

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm;

in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere - spatiile libere vizibile din circulaiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;

minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje;

din acelasi motiv se recomanda utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme; - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20m inaltime.

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2.20 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,20m.

- in cazul necesitatii unei protectii sporite este permisa amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu inaltimea maxima de 2,50 m, intre cele doua garduri fiind obligatorie plantarea densa cu arbori sau arbusti

- poturile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 40 %**

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

.

3.4. Modernizarea circulatiei

Trama stradala propusa :

- **Acces cu sens unic** , prin **drumul de uz si servitute** prin lot 1, drum cu latimea cuprinsa intre 6,50m- 10m .

Drumul pe zona cea mai ingusta de circa 77m lungime, va avea profil de 6,50m compus din carosabil de 5,00m si trotuar de 1,50m amplasat pe o singura parte.

In rest drumul de acces va avea profil de 10m compus din carosabil 7m si toruare de 1,50m.

- **Realizare strada cu profil 12m**(carosabil 7m, trotuare 1,50m , spatiu verde 1m) pe latura de Nord-Est a terenului **prin extinderea profilului drumului actual spre interiorul proprietatii terenului reglementat** ,
Suprafata de teren afectata de largire strada=3.390 mp
- **Modernizare drum de pamant existent pe latura de Sud-Vest la profil 12m** – teren apartinand domeniului public, drum ce se propune a avea sens unic spre breteaua Centurii de Vest a mun Giurgiu.
- **Drumurile propuse in interiorul incintei vor avea un profil de 10m**- carosabil 7m si trotuare de 1,50m.

Prezenta pe latura de Sud-Vest a caii ferate(momentan inutilizabila) , poate prezenta pe viitor o cale de acces pentru materia prima si transportul produsele finite .

Pentru modernizarea acesteia si legarea ei la sistemul national de caii ferate se vor face demersuri pentru preluarea in administratia Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Pentru amplasarea in zona de protectie, calea ferata existenta nefiind in administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A. , nu este nevoie de aviz al Ministerului Transporturilor.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA :

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

CC1 – Zona transporturilor rutiere

V4 – Spatii verzi pentru protectia infrastructurii

CIRCULATIA TERENURILOR

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

BILANT TERITORIAL/ ZONA STUDIATA / ZONIFICARE

DESTINATIE	SUPRAFATA	PROCENT
CC1 – Zona transporturilor rutiere	3,390 mp	
UTR V4 – Spatii verzi de protectie fata de infrastructura feroviara	7.786 mp	
UTR I4 - PRODUCTIE si DEPOZITARE	164.400 mp	100%
Suprafata construita – P.O.T.max =40%	65.760 mp	40%
C.U.T. Volumetric max propus = 7, Volum max	1.150.800 mc	
Suprafata spatii verzi	49.320 mp	30%
Drumuri in incinta , platforme betonate	49.320 mp	30%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	175.966 mp	

ETAPIZARE INVESTITIE

Investitita se va desfasura in 2 etape : etapa imediata si Etapa viitoare .

In prima etapa se vor finaliza constructiile autorizate si se vor construi suplimentar constructii

Productie/Depozitare , Anexe utilitati si Statia de Epurare.

In etapa viitoare se preconizeaza construirea unei a doua Fabrici de Hartie cu Anexele utilitati si noi capacitati de depozitare aferente celei de adoua fabrici.

Bilant propus pe functiuni

ETAPA IMEDIATA

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA(mp)	H max(m)	VOLUM(mc)
PRODUCTIE	15.000	23	345.000
DEPOZITARE	6.000	20	120.000
ANEXE UTILITATI	12.000	10	120.000
BIROURI	2.000	10	20.000
TOTAL	35.000		605.000

ETAPA VIITOARE

FUNCTIUNEA	SUPRAFATA(mp)	H max(m)	VOLUM(mc)
PRODUCTIE	14.760	23	335.000
DEPOZITARE	5.000	20	100.000
ANEXE UTILITATI	9.000	10	90.000
BIROURI	2.000	10	20.000
TOTAL	30.760		545.000
TOTAL GENERAL	65.760		1.150.000

- Reglementari urbanistice pentru zona studiata

INDICI URBANSITICI I4:

P.O.T. MAXIM = 40%

C.U.T. VOLUMETRIC MAX = 7

Inaltimea maxima a cladirilor:

- pentru zona de amplasare spatii productie : Rh= P+2E , H max = 23 m
- Pentru zona de amplasare depozitare : Hmax 20 m
- pentru zona de amplasare a anexelor si utilitatilor : Rh= P+1E, H max = 10 m
- pentru zona de amplasare a dotarilor pentru personal : Rh= P+1E, H max = 10 m

Aliniament stradal : retragerea minima 6m

Alinierea fata de drumurile din incinta :

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

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

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

Accese in incinta

Accesul in incinta se va face din Sos Sloboziei :

1. Prin drum de acces avand servitute de trecere prin lotul 1, drum avand profil cuprins intre 6,50 si 10,00m.

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

Pentru circulatia in interiorul incintei – drumuri incinta cu profil de 10m, compus din carosabil 7m, si trotuare de 1,5m.

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

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

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

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

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

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

- activitati desfasurate pe o suprafata > 1.0000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 200 mp.

Spatii verzi : Se vor amenaja spatii verzi in **suprafata de min 30%** din suprafata parcelei .

Terenul non edificandi, avand latimea 6m fata de aliniamentul strazilor perimetrale respectiv 10m fata de latura de Nord-Vest, 20m fata de axul caii ferate, va fi plantat cu arbori cu rol de bariera verde .

Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

3.6 Echipare edilitara

INSTALATIA ELECTRICA :

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

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

Tot aici se va amplasa o statie electrica si un post de transformare. Zona de protectie fata de statia electrica avand tensiunea maxima de 110Kw este de 20m.

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

INSTALATIA DE APA si CANALIZARE:

- Statia de epurare de tip modular

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARAMETRII INTRARE

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

PARAMETRII APA TRATATA

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

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

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

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

Apele pluviale de la nivelul parcarilor vor fi colectate separat.

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

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

3.7 Protectia mediului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru o zona de productie si depozitare, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

• apa

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

Apa potabilă

Se va racorda la rețeaua de apă a Orașului Giurgiu.

Apa uzată

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

• Aerul

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

→ Surse mobile – autovehiculele.

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

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

→ Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

• Solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

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

- Surse specifice perioadei de execuție
- ♦ deseuri depozitate necontrolat

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

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

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori

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

• Zgomotul și vibrațiile

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

• Radiațiile

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

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

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

Managementul deșeurilor

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

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

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

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

Deșurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile angajaților.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșuri.

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

• Protecția calității apelor

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

• Protecția calității aerului

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

• Protecția solului

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

4 CONCLUZII

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

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

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

Ca o consecință directă a aspectelor prezentate anterior și coroborat cu prevederile Regulamentului Local pentru zona studiată este de subliniat faptul că arealul analizat poate deveni în urma intervențiilor rezultate conform unei gândiri de ansamblu, un model de bună urbanizare, bine venită în structura orașului.

Intocmit
Arh Pompiliu Mara

REGULAMENT AFERENT PUZ

ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA MASINA DE HARTIE

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 1.

PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1 PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

Amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi;

Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

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

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

Respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru zona :

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

Respectarea aliniamentelor și a spațiilor verzi impuse.

1.3.RECOMANDĂRI PRIVIND ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

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

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

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

CAPITOLUL 2. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

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

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

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

2.1. I4 - Subzona de productie si depozitare in zone de reconversie si/sau ecologizare

CARACTERUL ZONEI - zona constructiilor cu cladiri maxim P+2 niveluri si inaltimea maxima de 23,0m cuprinzand activitati posibil a fi amplasate pe terenuri poluate sau pe terenuri slabe, activitati productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru productie, distribuire si comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal si clienti. Toate acestea sunt asigurate cu spatii de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv si reprezentativ din punct de vedere al prestigiului.

SECIUNEA I : UTILIZARE FUNCIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- *Preponderent activitati industriale productive si de servicii, desfășurate în construcii industriale mari ,mijlocii si mici,*
- *depozitarea si distributia bunurilor si materialelor*
- *cercetare-dezvoltare, formare profesionala*
- *servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare*
- *comert cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros si en gros;*
- *showroom*
- *statii de întreținere si reparatii auto si pentru utilaje;*
- *statii de alimentare cu carburanti;*
- *birouri, alimentatie publică si servicii personale pentru salariați in proportie de **maxim 10% din totalul suprafetei desfasurate admise***
- *parcage la sol si multietajate;*
- *spatii libere pietonale;*
- *spatii plantate*
- *fasii de protectie;*
- *locuinte de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.*

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

- *pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismică;*

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

- *localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora*
- *localizarea unitatilor care produc poluarea aerului solului si apei in zona de frontiera;*
- *lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spaiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente,*
- *orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.:*

SECIUNEA II: CONDIII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp si un front minim la stradă de min. 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu min. **6,0 m în cazul strazilor de categoria a III-a**
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de **limitele laterale** vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de **6.00 metri**
- retragerea față de **limitele posterioare** va fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidaiti, risc tehnologic);
- nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe), a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului

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

clădirile vor respecta între ele **distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte**, dar nu mai puțin de **6.00 metri**; în cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m dacă zona dintre cele două clădiri nu servește circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un **acces carosabil de minim 4.00 metri** latime dintr-o circulație publică **în mod direct sau prin drum de uz și servitute**.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Stationarea vehiculelor : în incintă .

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

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

- activități desfasurate pe o suprafață de până la 100 mp, un loc de parcare la 50 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 75 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, 1 loc / suprafață de 100 mp.
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 10.000 mp, 1 loc / suprafață de 250 mp, dar cu condiții ca numărul astfel rezultat să fie mai mare decât numărul de angajați.

În Suprafața activității desfasurate nu vor fi incluse suprafețele spațiilor tehnice și ale spațiilor auxiliare pentru utilități sau a spațiilor de depozitare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-se va respecta înălțimea maximă ale clădirilor de **23,0 metri** pentru construcții industriale de producție, **20m** pentru depozitare, **10m** pentru birouri și anexe utilități.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- înălțimile maxime vor fi concentrate cît mai în interiorul parcelei .
- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, pînă la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- Apele pluviale de la nivelul parcarilor vor fi preepurate printr-un separator de hidrocarburi.
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13.-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta **minim 30%** din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral

- 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 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- din același motiv se recomandă utilizarea dalelor ecologice pentru parcajele pentru autoturisme;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare .

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,50 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,50m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 3,00 m, 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 incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECIUTNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 40 %**

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

- CUT volumetric maxim = 7mc/teren**

2.2. V4 -Spatii verzi pentru protectia infrastructurii feroviare

SECIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Spatii verzi amenajate

Alei

Mobiler urban

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI – nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECIUNEA II: CONDII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- *Zona V4 – zona de protectia a infrastructurii feroviare se intinde pe latimea de 20m masurata din axul celei mai apropiate caii ferate.*

ARTICOLUL 4 – AMPLASAREA CLADIRILOR

- *Doar cu avizul Ministerului Transportului.*

ARTICOLUL 13– SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

SECTIUNEA III: POSIBILITĂ_I MAXIME DE OCUPARE _I UTILIZARE A TERENULUI

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

- *fara obiect*

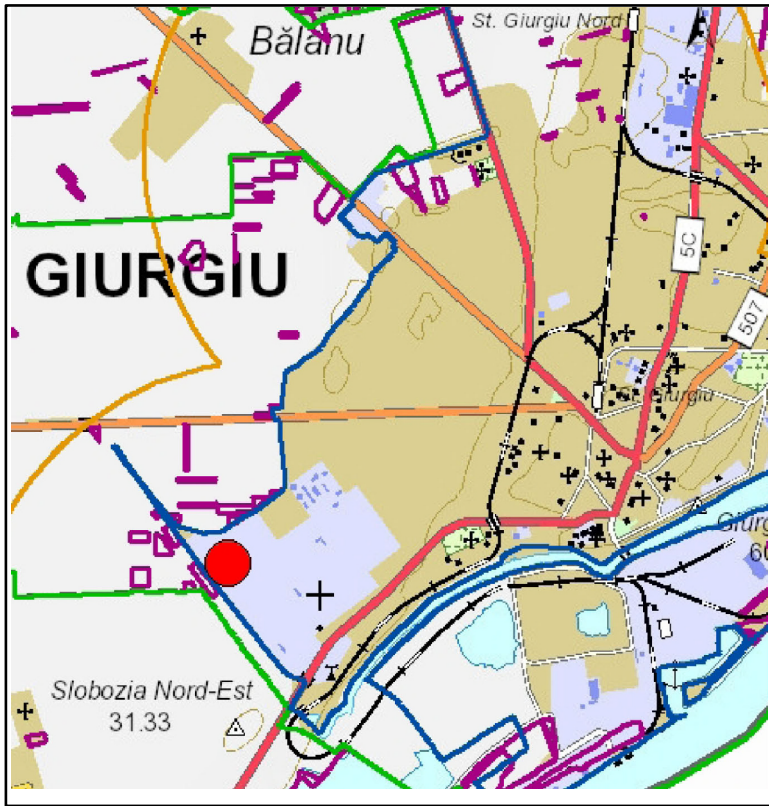
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- *fara obiect*

CAPITOLUL 3.BAZA LEGALA

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

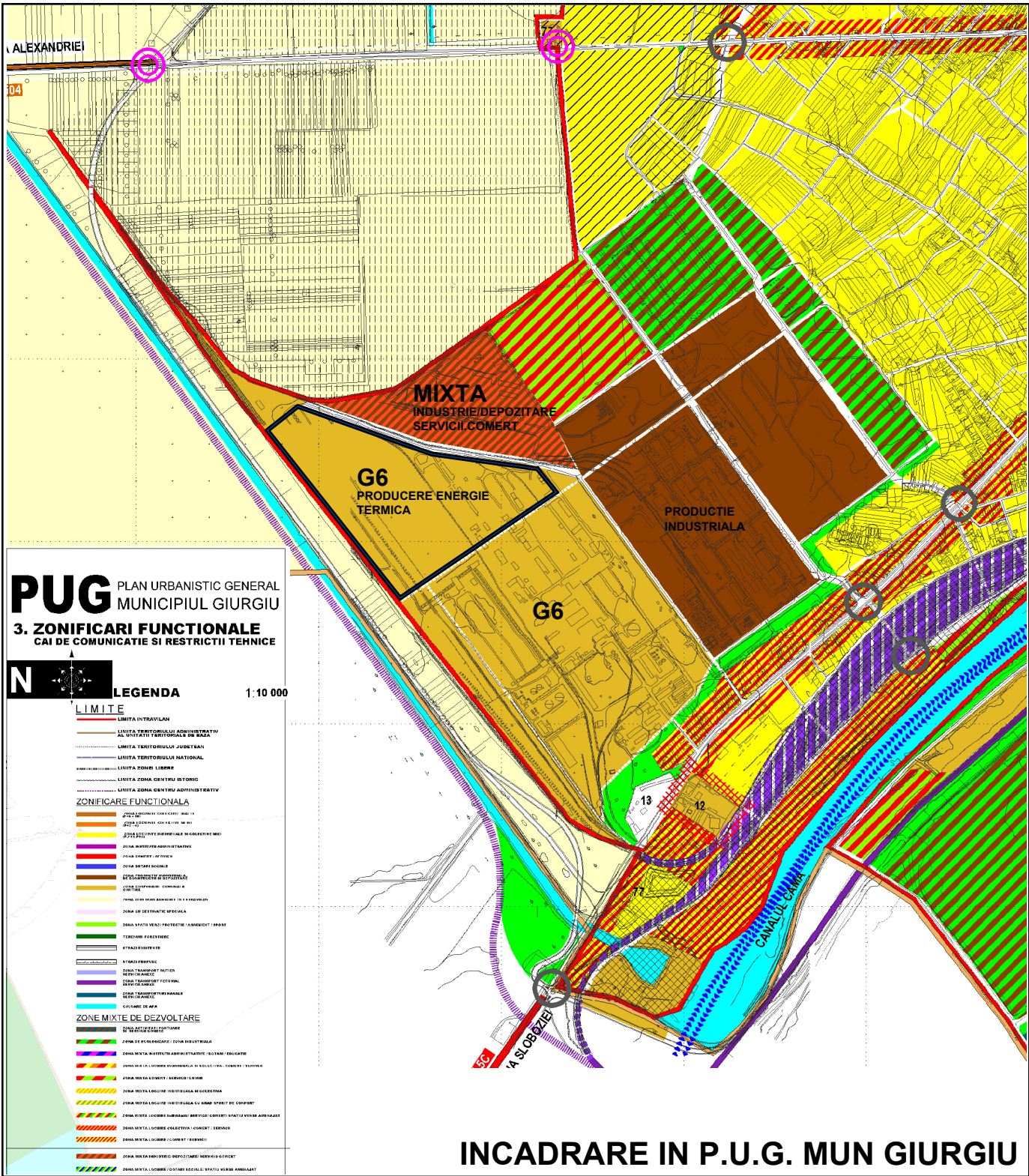
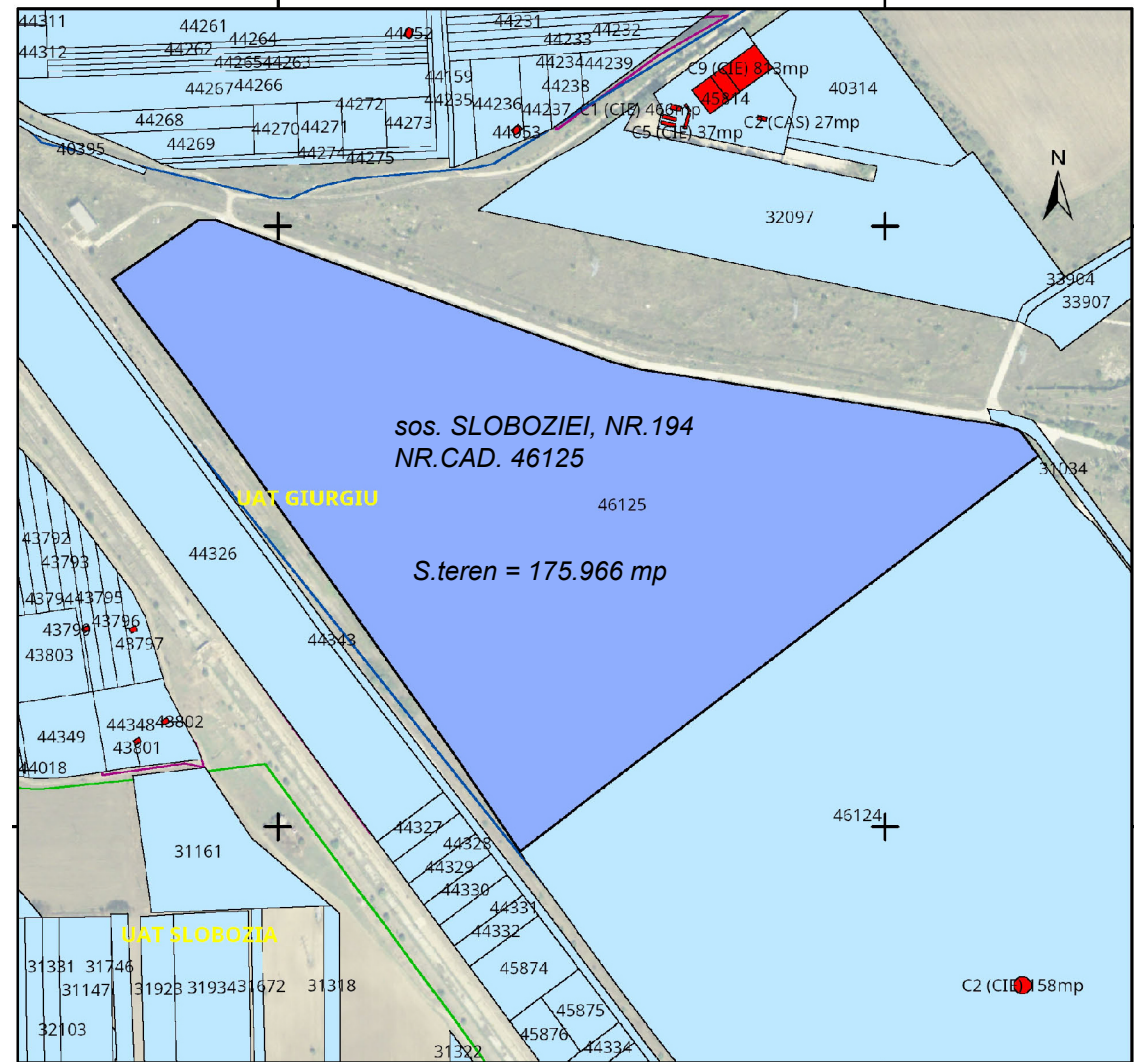
Intocmit
Arh Pompiliu Mara



INCADRARE IN ZONA
Teren afla in partea de Vest a Mun Giurgiu
la limita intravilanului

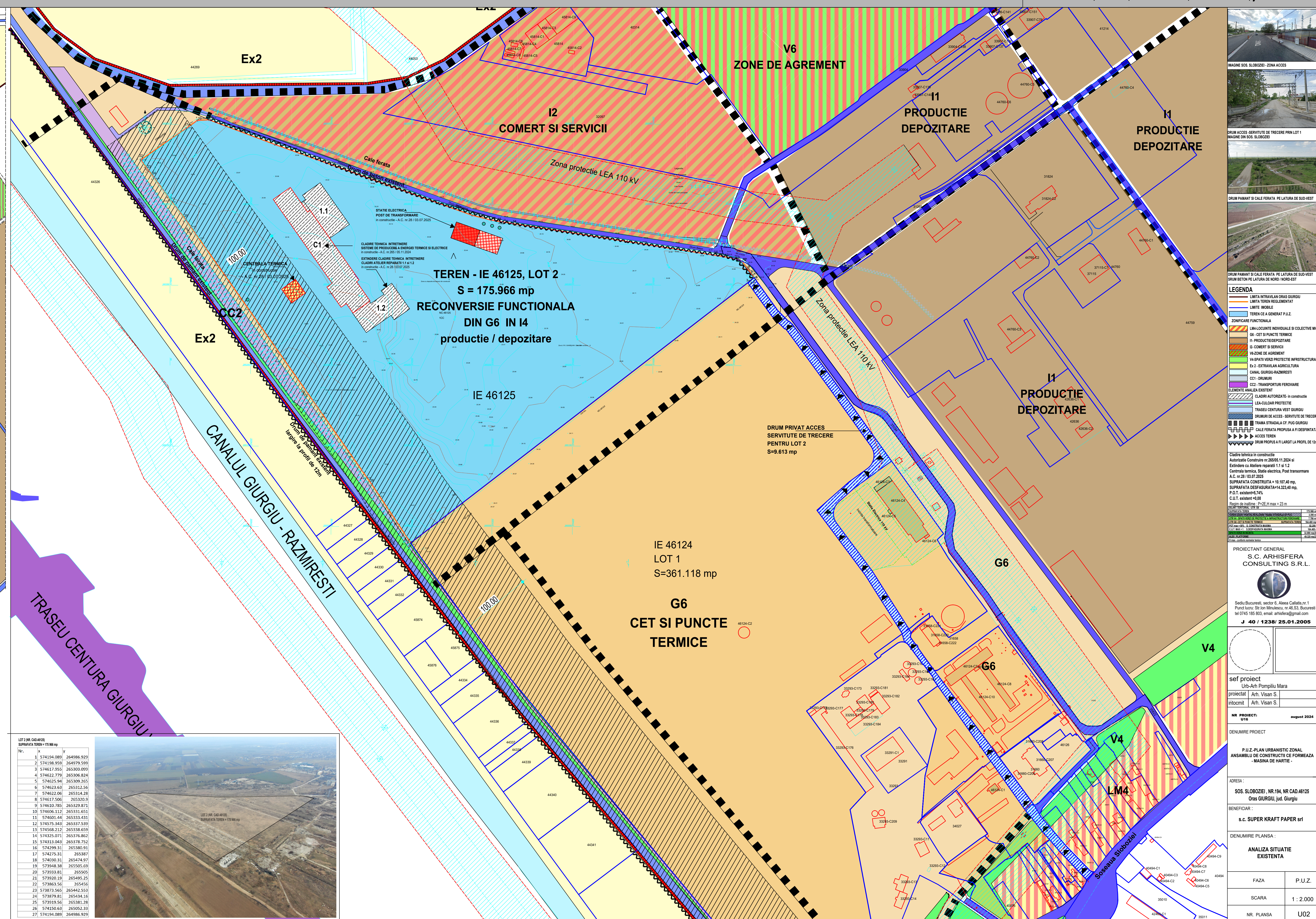


Teren intravilan, in suprafata de 175.966 mp, incadrat in
UTR -G6 INCINTE PENTRU PRODUCEREA ENERGIEI TERMICE



INCADRARE IN P.U.G. MUN GIURGIU

PROIECTANT GENERAL		DENUMIRE PROIECT		NR. PROIECT:	
S.C. ARHISFERA CONSULTING S.R.L.		P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL		U16	
		ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA		august 2024	
		- MASINA DE HARTIE -			
Sediu:Bucuresti, sector 6, Aleea Callatis,nr.1		ADRESA :SOS. SLOBOZIEI , NR.194, NR CAD.46125			
Punct lucru: Str.Ion Minulescu, nr.46,S3, Bucuresti		Oras GIURGIU, jud. Giurgiu			
tel 0745 185 803, email: arhisfera@gmail.com		BENEFICIAR :s.c. SUPER KRAFT PAPER srl			
		DENUMIRE PLANSA :			
		INCADRARE IN ZONA			
sef proiect		SCARA		NR. PLANSA	
Urb-Arh Pompiliu Mara		1 : 5000		U01	
proiectat		FAZA		FORMAT: A3	
Arh. Visan S.		P.U.Z.			
intocmit		Arh. Visan S.			
J 40 / 1238/ 25.01.2005					



1. Acces din Sos Sloboziei(DN 5C) pe drumul de servitute
- SENS UNIC
2. Acces din Sos Sloboziei(DN 5C) pe drum public,
drum de pamant existent ce urmeaza a fi modernizat
3. Iesire spre Nord avand drum de pamant existent si
bretea de legatura paralela cu Centura Vest,
bretea prezenta in proiectul Centurii de Vest

LOT 2 IN CAD AREA SARAJEVO TRAMWAY 1000000		
Nr.	X	Y
1	574194.089	264986.929
2	574198.955	264979.599
3	574617.955	265003.099
4	574622.739	265006.824
5	574625.94	265009.265
6	574623.63	265012.364
7	574622.06	265014.28
8	574617.506	265032.0
9	574610.785	265239.871
10	574606.112	265331.651
11	574601.44	265333.431
12	5745.75	265337.539
13	574568.212	265337.539
14	574325.071	265376.762
15	574313.043	265378.752
16	574299.31	265380.91
17	574275.31	265387
18	574030.31	265474.97
19	573948.38	265505.69
20	573933.81	265505
21	573920.19	265495.25
22	573863.56	265456
23	573873.565	265442.53
24	573879.81	265434.16
25	573919.56	265381.28
26	574150.63	265052.33

[illegible][illegible]

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHISFERA

Sediu: Bucuresti, sector 6, Aleea Callisti, nr.1
Punct lucru: Str. Ion Minulescu, nr.46, S3, Bucuresti
tel 0745 185 803, email: arhisfera@gmail.com

sef proiect

Urb-Arh Pompiliu Mara		
proiectat	Arh. Visan S.	

Intocmit	Am. Visah S.	
NR. PROIECT:		

DENUMIRE PROIECT

D.1.3. PLAN URBANISTIC ZONAL

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

ADRESA :

SOS. SLOBOZIEI, NR.194, NR CAD.46125
Oras GIURGIU, jud. Giurgiu

BENEFICIAR :

RECEIVED 12 SEPTEMBER 1994

ANALIZA SITUATIE

EXISTENTA

FAZA	P.U.Z.
------	--------

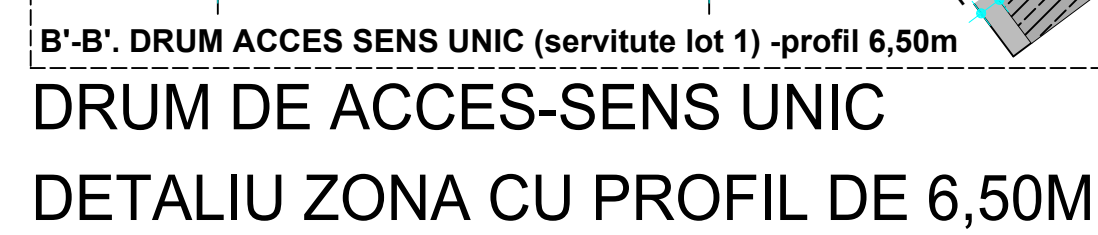
SCARA	1 : 2.000
-------	-----------

NR. PLANSĂ	U02
------------	-----



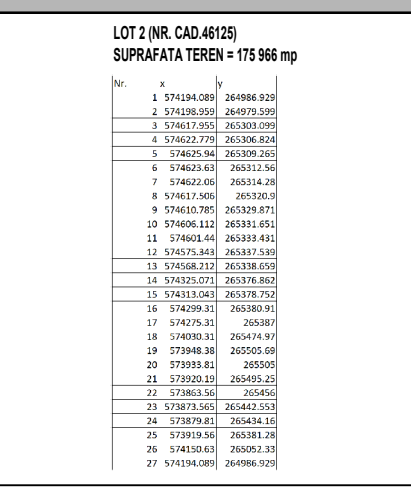
DRUM DE ACCES-SENS UNIC
DETALIU ZONA CU PROFIL DE 6,50M

DRUM DE ACCES-SENS UNIC
DETALIU ZONA CU PROFIL DE 6,50M



NOD B - acces din DN 5C prin drum uz si servitute

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA		DENUMIRE PROIECT	
SUPRAFAȚA TEREN		175.986 m ²	
TERENUL NECESEZAT PENTRU REALIZAREA TRAMAI STRADALE CF CUG		3.330 mp	
UTRĂ VA. SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE		7.786 mp	
UTRĂ GE- CĂȘI SI PUNCTE TERMICE		SUPRAFAȚA TEREN	
POT max = 90% S. CONSTRUITA MAXIMA		82.200 mp	
C.U.T. MAX = 1 S. DESAFURATA MAXIMA		164.400 mp	
SPAȚII VERZI IN INCINTA		32.880 mp(20%)	
ALEII - PLATFORME		49.320 mp(20%)	
H max - conform normelor tehnice			
BILANT TERITORIAL- PROPUNERE RECONVERSIE FUNCTIONALA IN H		DENUMIRE PLANȘA :	
SUPRAFAȚA TEREN		175.986 mp	
TERENUL NECESEZAT PENTRU REALIZAREA TRAMAI STRADALE CF CUG		3.330 mp	
UTRĂ VA. SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE		7.786 mp	
UTRĂ LI- PRODUCȚIE SI DEPOZITARE		SUPRAFAȚA TEREN	
POT max = 40% S. CONSTRUITA MAXIMA		65.760 mp	
C.U.T. VOLUMETRIC MAX = 7		VOLUM MAXIM	
SPAȚII VERZI IN INCINTA		1.150.000 mc	
ALEII - PLATFORME		49.320 mp(30%)	
H max - 23m		32.880 mp(20%)	
		PROPUNERILE REGLEMENTARI URBANISTICE	
		FAZA	P.U.Z.
		SCARA	1 : 2.000
		NR. PLANȘA	U03



 LIMITA INTRAVILAN ORAS GIURGIU
 LIMITA TEREN REGLEMENTAT
 LIMITE IMOBILE
 ALINIERE CONSTRUCTII
 LIMITE EDIFICABIL

 TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
 DRUMURI PUBLICE - PROFIL 12 m
 DRUMURI IN INCINTA - PROFIL 12m

Rețele publice existente

- Rețea alimentară cu apă
- Rețea canalizare
- Rețea gaz
- Rețea energie electrică

 a a Retea alimentare cu apă caldă
 c c Retea canalizare
 g g Retea gaz
 Retea energie electrică

-  Bransament apa
-  Bransament canalizare
-  Statie de epurare
-  Bransament gaz
-  Post de transformare/statie electrica
-  Centrala

TEREN CE A GENERAT PUZ - LOT 2 (INR. CAD.46125)	
SOSEAUA SLOBOZIEI 194	
RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN	
UTR GET SI PUNCTE TERMICE IN	
UTR. H. - PRODUCIE DEPOZITARE	
BILANT TERITORIAL	
SUPRAFATA TEREN	= 175 966 mp
TEREN CEDAT PENTRU REALIZARE	
TRAMA STRADALA C PUG	= 3.39 mp
TEREN ZONA V4	= 7.786 mp
TEREN ZONA 14 PRODUCIE DEPOZITARE	= 16.404 mp(10%)
SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA	= 65.760mp(40%)
SUPRAFAT DESFASURATA MAXIMA	= 263.80 mp
DRUMURI IN INCINTA	= 32.20 mp(20%)
SPATI, ALZI	= 64.400 mp(30%)
PARCARI VERZI IN INCINTA	= 549.320 mp(30%)

PROIECTANT GENERAL
**S.C. ARHISFERA
CONSULTING S.R.L.**



Sediu:Bucuresti, sector 6, Aleea Callatis,nr.1
Punct lucru: Str.Ion Minulescu, nr.46.S3, Bucuresti
tel 0745 185 803, email: arhisfera@gmail.com

14.01.2005

sef proiect		
Urb-Arh Pompiliu Mara		
proiectat	Arh. Visan S.	
intocmit	Arh. Visan S.	

NR PROJECT: U16	august 2024
--------------------	-------------

DENUMIRE PROIECT

P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA
- MASINA DE HARTIE -

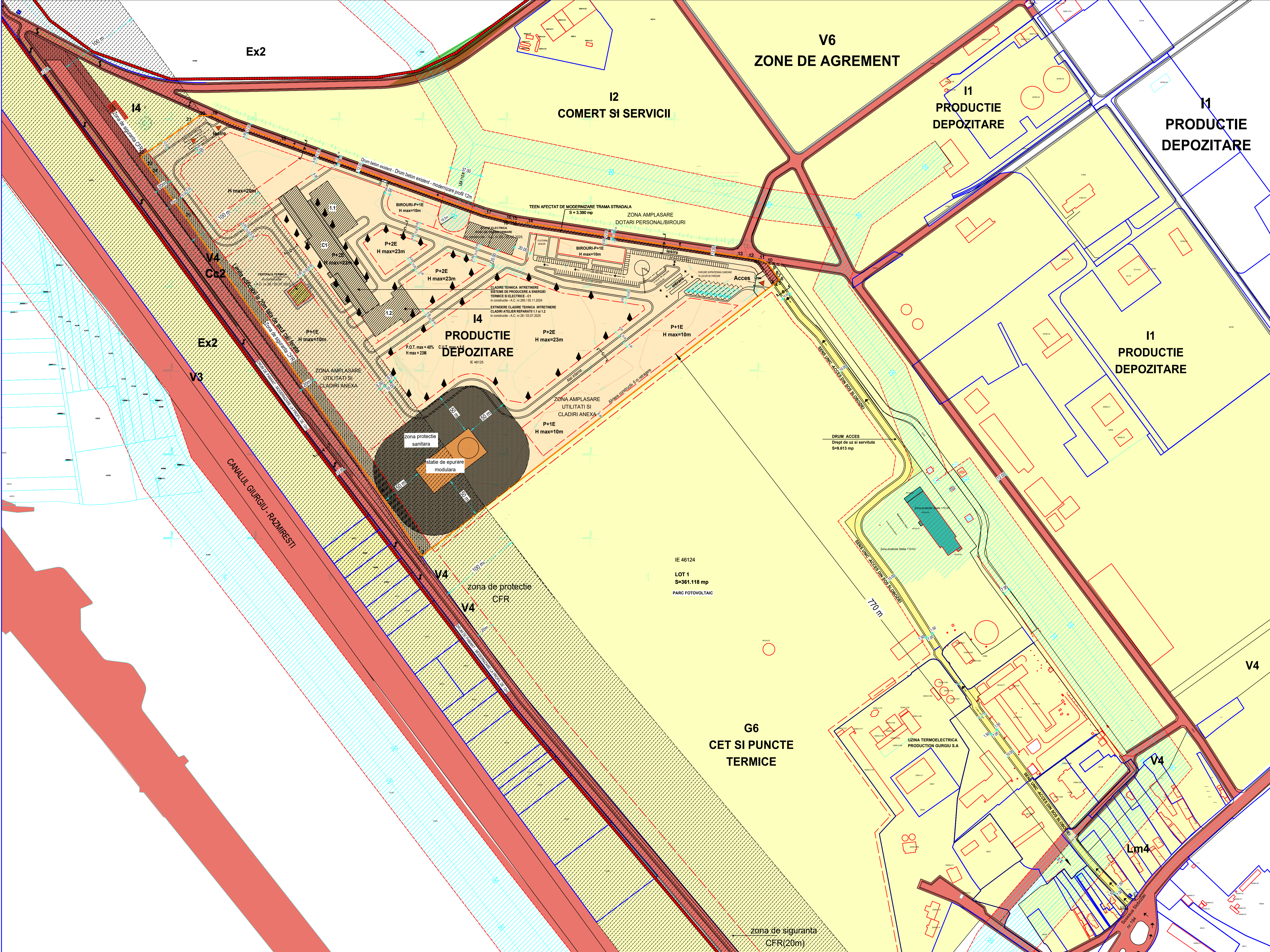
ADRESA :
SOS. SLOBOZIEI , NR.194, NR CAD.46125
Oras GIURGIU, jud. Giurgiu

BENEFICIAR :
s.c. SUPER KRAFT PAPER srl

DENUMIRE PLANSA :

PROPUNERE REGLEMENTARI EDILITARE

FAZA	P.U.Z.
SCARA	1 : 2.000
NR. PLANSĂ	U04



LOT 2 (NR. CAD.46125)
SUPRAFATA TEREN = 175 866 mp

Nr.	X	Y
1	574194.089	264986.929
2	574198.959	264979.599
3	574617.955	265303.099
4	574622.779	265306.824
5	574625.94	265309.265
6	574623.65	265312.56
7	574622.06	265314.28
8	574617.506	265320.9
9	574610.785	265329.871
10	574606.112	265331.651
11	574601.44	265333.431
12	574575.343	265337.539
13	574568.212	265338.659
14	574535.071	265376.862
15	574313.043	265378.752
16	574299.31	265380.91
17	574275.31	265387
18	574030.31	265474.97
19	573948.38	265505.69
20	573933.81	265505
21	573920.19	265495.25
22	573863.56	265456
23	573873.565	265442.553
24	573879.81	265434.16
25	573919.56	265381.28
26	574150.63	265052.33
27	574194.089	264986.929

LEGENDA

—	LIMITA INTRAVILAN ORAS GIURGIU
—	LIMITA TEREN REGLEMENTAT
—	LIMITA MOBILE
—	ALINIERE CONSTRUCTII
—	LIMITA EDIFICABIL

REGIM JURIDIC

—	TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
—	DREPT DE UZ SI SERVITUTE
—	TEREN PROPRIETATE PRIVATA
—	TEREN PROPRIETATEA STATULUI
—	TEREN CEDAT PENTRU REALIZARE
—	TRAMA STRADALA

TEREN CE A GENERAT PUZ - LOT 2 (NR. CAD.46125)
SOS. SLOBOZIEI 194
RECONVERSIE FUNCTIONALA DIN
UTR- I4 - PRODUCTIE DEPOZITARE
BILANT TERRITORIAL
SUPRAFATA TEREN
TEREN CEDAT PENTRU REALIZARE
TRAMA STRADALA CF PUG
TEREN ZONA I4
TEREN ZONA I4 PRODUCTIE DEPOZITARE
SUPRAFATA CONSTRUCTA MAXIMA
SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA
DRUMURI IN INCINTA
PARCARI, ALII
SPATII VERZI IN INCINTA

= 175 866 mp
= 3 390 mp
= 7 786 mp
= 164 400 mp(100%)
= 65 760mp(40%)
= 263 040mp
= 92 280 mp(20%)
= 16 440 mp(10%)
= 546 320 mp(30%)

PROIECTANT GENERAL
S.C. ARHISFERA
CONSULTING S.R.L.

Sediu: Bucuresti, sector 6, Alena Calistea nr.1
Punct lucru: Str. Ion Minulescu, nr.46.S3, Bucuresti
tel 0745 185 803, email: arhisfera@gmail.com

J 40 / 1238/ 25.01.2005

sef proiect	Urb-Arh Pompiliu Mara
proiectat	Arh. Visan S.
intocmit	Arh. Visan S.
NR. PROIECT:	U16
august 2024	
DENUMIRE PROIECT	
P.U.Z.-PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE CONSTRUCTII CE FORMEAZA - MASINA DE HARTIE -	
ADRESA:	SOS. SLOBOZIEI, NR.194, NR.CAD.46125 Oras GIURGIU, jud. Giurgiu
BENEFICIAR:	s.c. SUPER KRAFT PAPER srl
DENUMIRE PLANSA:	REGIM JURIDIC CIRCULATIA TERENURILOR
FAZA	P.U.Z.
SCARA	1 : 2.000
NR. PLANSA	U05



- Ex2**
- 1.1 Hala productie
 - 1.2 Hala preparare
 - 1.3 Benzi alimentare
 - 1.4 Hala materie prima
 - 2.1 Depozit produs finit
 - 2.2 Tunel legatura
 - 3 Centrala termica
 - 4 Statie epurare modulara
 - 5 Statie electrica
 - 6.1 Scanner materie prima
 - 6.2 Depozit exterior materie prima
 - 6.3 Depozit materie prima vrac
 - 7 Depozit refuz
 - 8 Manipulare refuz
 - 9 Cladire chimicale
 - 10 Atelier mecanic intretinere
 - 11 Cladire alimentare apa
 - 12 Rezervor apa proaspata
 - 13 Rezervor apa tratata
 - 14 Rezervor apa bruta
 - 15 Cantina
 - 16 Cladire administrativa
 - 17 Parcare
 - 18 Transformator
 - 19.1 Poarta personal
 - 19.2 Poarta materie prima
 - 19.3 Poarta produs finit
 - A Apa recuperata BKP
 - B Apa recuperata UBKP
 - C Filler
 - D Apa recuperata OCC
 - E Refuz pulpere
 - F Rezervor brac
 - G Rezervor amidon
 - H CaCO3

LEGENDA

LIMITA INTRAVILAN ORAS GIURGIU
LIMITA TEREN REGLEMENTAT
LIMITE IMOBILE
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LIM-LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
- G6 - CET SI PUNCTE TERMICE
- I1- PRODUCIE/DEPOZITARE
- I2- COMERT SI SERVICII
- V6-ZONE DE AGREMENT
- Ex 2 - EXTRAVILAN AGRICULTURA
- CANAL GIURGIU-RAZMIRESTI
- DRUMURI PROPUSE
- DRUMURI EXISTENTE

REGLEMENTARI URBANISTICE

- ALINIERE CONSTRUCTII
- LIMITA EDIFICABIL
- LEA-CULOAR PROTECTIE
- ZONA DE PROTECTIE FERROVIARA-100m din axul caii ferate
- ZONA DE SIGURANTA FERROVIARA-20m din axul caii ferate
- DRUMURI DE ACCES - SERVITUDE DE TRECERE
- STRAZI NOI PROPUSE - PROFIL 12 m
- DRUMURI EXISTENTE - MODERNIZARE LA PROFIL 12 m
- DRUMURI IN INCINTA - PROFIL 10 2m
- SPATIU VERDE/ PLANTATII DE ALINIAMENT
- TEREN CONSTRUCTII PRODUCIE/DEPOZITARE
- TEREN AMPLASARE UTILITATI
- TEREN DOTARI PERSONAL/BIROURI
- ACCENTE INALTIME - H=23m
- ACCES /IESIRE INCINTA

BILANT TERITORIAL- SITUATIA EXISTENTA	
SUPRAFATA TEREN	175 966 mp
TEREN CEAT PENTRU REALIZAREA TRAMA STRADALA CE PUS	3.390 mp
UTR V4 - SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE	7.786 mp
POT max = 50% S. CONSTRUITA MAXIMA	82.200 mp
C.U.T. MAX = 1 S.DESFASURATA MAXIMA	164.400 mp
SPATII VERZI IN INCINTA	32.880 mp(20%)
ALEII , PLATFORME	49.320 mp(30%)
H max - conform normelor tenice	
BILANT TERITORIAL- PROPUNERE RECONVERSIE FUNCTIONALA IN I4	
SUPRAFATA TEREN	175 966 mp
TEREN CEAT PENTRU REALIZAREA TRAMA STRADALA CE PUS	3.390 mp
UTR V4 - SPATII VERZI DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE	7.786 mp
UTR I4 - PRODUCIE SI DEPOZITARE	164.400 mp
POT max = 40% S. CONSTRUITA MAXIMA	65.760 mp
C.U.T. VOLUMETRIC MAX = 7 mc/mp teren	Volum maxim = 1.150.800 mc
SPATII VERZI IN INCINTA	49.320 mp(30%)
ALEII , PLATFORME	49.320 mp(30%)
H max - 23m	

Bilant propus pe functiuni

FUNCTIONEA	SUPRAFATA(mp)	H max(m)	VOLUM(mc)	FUNCTIONEA	SUPRAFATA(mp)	H max(m)	VOLUM(mc)
PRODUCTIE	15.000	23	345.000	PRODUCTIE	14.760	23	335.000
DEPOZITARE	6.000	20	120.000	DEPOZITARE	5.000	20	100.000
ANEXE UTILITATI	12.000	10	120.000	ANEXE UTILITATI	9.000	10	90.000
BIROURI	2.000	10	20.000	BIROURI	2.000	10	20.000
TOTAL	35.000		605.000	TOTAL	30.760		545.000
TOTAL GENERAL				TOTAL GENERAL			