



R & T - Birou de Arhitectura
CUI Ro16938291 J40/18377/12.11.2004
www.rtba.ro office@rtba.ro
0767.800.677, 0767.800.678, Tel/Fax 031/411.62.39

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii de Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2, nr. cad. 641

Beneficiari:

• SC AZOCHIM SRL

Proiectant Urbanism:

- S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.



**P.U.Z. „Construire Spatii de Depozitare”
JUD. GIURGIU, MUNICIPIU GIURGIU**

CONTINUT PROIECT

A - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1. - Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. - Obiectul lucrarii
- 1.3. - Argumentarea Investitiei propuse
- 1.4. - Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. - Evolutia zonei
- 2.2. - Incadrare in localitate
- 2.3. - Incadrare in zona
- 2.4. - Incadrare in PUG
- 2.5. - Circulatia
- 2.6. - Ocuparea terenurilor
- 2.7. - Probleme de mediu
- 2.8. - Echiparea edilitara
- 2.9. - Regim juridic asupra terenurilor

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. - Propuneri ale P.U.Z.
- 3.2. - Valorificare cadru natural
- 3.3. - Circulatia
- 3.4. - Zonificare functionala si bilant teritorial
- 3.5. - Regim juridic si obiective de utilitate publica
- 3.6. - Mod de utilizare al terenului
- 3.7. - Retrageri fata de aliniamente si limite de proprietate
- 3.8. - Mod de autorizare

4. ANEXE (Certificat de Urbanism, acte de proprietate, etc.)

5. Regulament Local de Urbanism



B - PIESE DESENATE

0	- Incadrare in teritoriu	
1	- Analiza situatiei existente	sc.1/1000
2	- Propuneri si reglementari	sc.1/1000
3	- Reglementari retele tehnico-edilitare	sc.1/1000
4	- Regim juridic	sc.1/1000
5	- Lotizare exemplificativa	sc.1/1000
6	- Ilustrare fotografica zona	



P.U.Z. „Construire Spatii de Depozitare”

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Beneficiar:

-
- SC AZOCHIM SRL

Proiectant Urbanism:

-
- S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.

Sef Proiect: Urb.Razvan ILIESCU
Intocmit: Arh.Alexandru RUCAREANU
Desenat: Arh.Alexandru RUCAREANU
Verificat: Arh.Mircea TOMESCU

elaborat: Bucuresti, OCTOMBRIE 2019

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a functiunilor potentiale, pune in valoare pozitionarea, potentialul si tradita fiecarei zone in parte. Dinamica terenurilor – tranzactii imobiliare, puneri in posesie, schimarea statutului juridic, presiunea exercitata de investitii face necesara in anumite zone schimbarea regimului functional.

P.U.G. al Municip. Giurgiu, jud. Giurgiu aprobat prin HCL, prin Regulamentul General de Urbanism prevede ca modificarea zonificarii functionale a unor zone din oras sa se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale** (PUZ) intregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile P.U.G. si este elaborata la faza Plan Urbanistic Zonal, respectand prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.” aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Scopul acestui studiu este de a ajuta la precizarea responsabilitatilor in gestionarea terenurilor in municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu.

Conform temei de proiectare inaintata de investitor, se propune realizarea unei zone mixte de productie si depozitare.

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesara din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unei intreprinderi comerciale, cat si al comunitatii prin aparitia de noi investitii si de locuri de munca –direct implicate si conexe.

1.3. ARGUMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Proiectul se justifica atat din punct de vedere economic – pune in valoare o activitate cu potential – depozitarea cerealelor, in apropierea unei pietee de desfacere importante, cat si social, prin locurile de munca create atat direct, cat si indirect – producatori si distribuitori de material si tratamente folosite in productie, distribuitori, etc. Astfel se dezvoltă o activitate alternativa ce poate genera venituri si locuri de munca.

Prezentul Plan de Urbanism de Zona vine sa propuna o varianta optima de utilizare a proprietatilor in zona studiată – Sos. Portului, zona fostului Santier Naval si zona de activitati industriale si servicii conexe fostului Combinat Chimic Giurgiu.

PUZ-ul curent ofera o solutie distincta fata de propunerea Planului de Urbanism General. In PUG-ul Municipiului Giurgiu, elaborat la nivelul anilor 2007, 2008 si 2009 pentru zona studiată se propune transformarea partiala in zona rezidentiala, partial ramanerea in categoria functiunilor industriale.

In perioada de circa 10 ani de la realizarea Planului de Urbanism General proprietarii de terenuri din zona si investitorii in proiecte rezidentiale nu s-au aratat interesati de dezvoltarea de locuinte colective in zona strada Portului, Bazinul Veriga. Acest fapt a invalidat propunerile Planului de Urbanism General din punct de vedere economic.

Mai mult, extinderea zonei de locuinte propuse ar crea un numar foarte mare de apartamente, numar ce nu poate fi absorbit in prezent sau in viitorul apropiat de catre piata imobiliara din Giurgiu.

Caracterul zonei la momentul intocmirii studiului prezent este pronuntat industrial.

Propunerea Planului de Urbanism General pentru zona studiată contrazice functiunile existente, dorintele proprietarilor de terenuri din zona, ce doresc o continuare a activitatii industriale si mai mult predispune in varianta implementarii in forma actuala la disfunctionalitati majore prin alaturarea locuirii cu zone industriale, fara masuri de protectie a locuintelor fata de zona industrială. Alaturarea locuirii si a industriei este facuta

in planurile de reglementare aferente PUG Municipiu Giurgiu direct, fara interpunerea unor spatii tampon (de exemplu servicii) sau a unor spatii plantate sau zone verzi.

Elaboratorii studiului pleaca de la constatarea faptului ca desi au existat proiecte rezidentiale la nivelul perioadei 2007-2008 pentru zona studiata de documentatia prezenta, acestea s-au dovedit inaplicabile, neexistand cerinta pentru acest gen de dezvoltare pe piata imobiliara.

La polul opus activitatile industriale in zona si din proximitate (de exemplu in Zona Libera Giurgiu) s-au dezvoltat dovedind o tendinta de crestere stabila. Crearea unei zone de activitati mixte se servicii si depozitare, complementara functiunilor existente in zona – Zona libera si portul.

Activitatile industriale - Subzona de productie si depozitare au ca scop valorificarea unei tendinte economice sustinute de evolutia economica recenta si prognozata.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z

- Ridicari topografice vizate de ONCPI Giurgiu
- Documentatii necesare pentru obtinerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism
- Studiu geotehnic realizat de SC. Geoscan S.R.L.
- Studiu insorire realizat de SC. R&T Birou de arhitectura S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata nominalizata ca amplasament pentru zona mixta de productie si depozitare, se afla in sudul Municipiului Giurgiu. Terenul ce a generat prezenta documentatie se afla in intravilanul Municipiului Giurgiu.

Terenul ce a generat prezentul PUZ se afla este proprietatea privata a S.C. SCOP S.A. ce are intocmit un contract de superficie cu investitorul S.C. Azochim S.R.L. Conform PUG Municipiu Giurgiu, terenul este amplasat in UTR LI1, LI4 si IS7.

Terenul este amplasat in **jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr. 2, nr. cad 641.**

In prezent categoria de folosinta a terenului este curti-constructii, situandu-se in intravilanul municipiului Giurgiu.

Terenul este partial construit in prezent, in limitele sale existand doua constructii – halele C1 Ac=560mp si C2 Ac=928mp.De asemenea pe teren exista o constructie cu functiunea anexa avand Ac=251mp.

2.2. INCADRARE IN ZONA

Zona studiata se afla, conform plansei 0, in Sudul municipiului Giurgiu, in partea de Sud a judetului Giurgiu.

Municipiul Giurgiu se situeaza in Sudul Campeii Romane, la confluenta dintre Campia Burnazului si Lunca Dunarii.

Curba altimetrica medie a zonei este cuprinsa intre 18 si 27 m.

Municipiul Giurgiu este deservit de drumurile nationale DN5 (E85) , DN5b si DN5c.

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata se afla in partea de Sud a Municipiului Giurgiu pe teritoriul administrativ al localitatii in intravilan.

Accesul la terenul studiat se face prin latura de Est a terenului, din Soseaua Portului.

Amplasamentul se afla in proximitatea portului si a Zonei Libere Giurgiu.

Amplasamentul este inconjurat de proprietati cu folosinta industrială – baza antrepriza constructii, statie betoane, hale, incinta fostului Combinat Chimic Giurgiu (Verachim).

Vecinatati:

Vecinatate Nord, Est, Vest: SC. CONSIG SA, CIF 1289447, ORC J52/71/1991, Sediul: Str. Libertatii 9, municip. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

Vecinatate Est: SC. AZOCHIM SRL, CIF RO9737422, ORC J52/229/1997, Sediul: Șos București, nr. 103, Com. Călugăreni, jud. Giurgiu

Vecinatate Sud: SC. YJM TRANSPORT SRL, CIF 24031217, ORC J52/509/2008, Sediul: Str. VLAD TEPEȘ, Bl. C3 Sc. A Ap. 7, Camera 2, Municip. Giurgiu, Jud. Giurgiu.

2.4. INCADRAREA IN PUG

Terenul cu nr. Cadastral 641 se afla in intravilanul Municipiului Giurgiu si este reglementat prin intermediul documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

2.5. CIRCULATIA

Circulatia auto in zona studiata se face pe Sos. Portului aflata in Estul terenului.

Circulatia auto ce deservește amplasamentul se face pe urmatoarele artere:

- drumuri existente : Drum de Acces, nedezvoltat corespunzator pentru traficul ce se va dezvolta in zona.

Circulatia in zona serviciilor se va face astfel incat sa deserveasca toate zonele functionale in conditii optime. Valorile de trafic preconizate dupa introducerea noilor functiuni sunt reduse, neducand la perturbari viitoare de fluenta a traficului.

In interiorul terenului ce a generat studiul, prin solutia propusa se asigura un numar de 39 locuri de parcare.

Elaboratorii studiului propun o rezolvare a parcajelor aferente obiectivului adaptata la specificul investitiei.

Pentru functiuni industriale se propun urmatoarele:

- pentru Acd pana in 100mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse intre 100 mp - 1000 mp - 1 loc / 75 mp
- pentru Acd peste 1000mp - 1 loc / 100 mp

Pentru functiunea de depozitare se propun urmatoarele:

- pentru Acd pana in 100 mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse intre 100 mp - 3000mp - 1 loc / 100 mp
- pentru Acd peste 3000 mp - 1 loc / 300 mp

Funciunea de depozitare, spre deosebire de cea industrială, presupune o utilizare a spatiului construit preponderent pentru stocarea temporara a diverselor bunuri, avand zone foarte reduse destinate personalului. Zonele administrative reduse sunt motivate de numarul redus de angajati necesari operarii unui depozit.

Circulatia la interiorul lotului se va face pe o platforma asfaltata.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona analizata prin prezenta documentatie urbanistica are o suprafata de **16,7266** ha. Cuprinde urmatoarele functiuni:

ZONE FUNCTIONALE	ha	%
Zona constructii industriale si depozitari existente	11,69663	69,93
Zona locuinte colective medii P+4E	0,24166	1,44
Zona transporturi rutiere	1,21649	7,27
Zona transporturi feroviare	0,19379	1,16
Zona transporturi navale	2,21893	13,27
Zona culoar apa	1,1591	6,93
TOTAL	16,7266	100

DISFUNCTIONALITATI

CIRCULATIE

- alaturarea in Planul de Urbanism General a zonei de locuinte colective propuse cu zonele reglementate pentru activitati industriale, activitati incompatibile (zgomot, poluare, trafic greu etc.)

- propunerile Planului de Urbanism Zonal in ceea ce priveste circulatiile. Circulatiile propuse sunt dezvoltate fara un studiu detaliat al parcelarului existent, al regimului juridic al terenului si sunt inadecvate utilizarii industriale a zonei

- Strada Portului este asfaltata, insa in prezent necesita reparatii locale.

FOND CONSTRUIT SI OCUPAREA TERENURILOR

Zona are preponderent industrial. In zona a functionat Combinatul Chimic Giurgiu (Verachim), baze ale unor societati de constructii, inclusiv statii de betoane, Santierul Naval Giurgiu. De asemenea in prezent functioneaza in proximitate Zona Libera Giurgiu si Portul Giurgiu – zone carora le corespund un numar mare de spatii industriale si depozitari.

In zona exista si locuinte de serviciu construite inainte de anii '90 ca si dotare complementara a spatiilor industriale existente. Pe strada Portului au fost construite locuinte, functiune ce intra in conflict cu caracterul industrial al zonei.

In zona exista o serie intreaga de activitati industriale functionale, cu potential important de dezvoltare si extindere in viitor: Zona Libera, zona de activitati aferenta portului si santierului naval, inclusiv reconversia incintei fostului combinat chimic.

MEDIU

- zona a fost afectata de activitatea Combinatului Chimic Giurgiu (Verachim), inchis in prezent. Odata cu oprirea surselor principale de poluare din zona s-a constatat o imbunatatire a indicatorilor de mediu.

PROTEJAREA ZONELOR

- nu exista areale protejate in proximitate

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform ordinului comun pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterii a acordului de mediu la planurile de urbanism si amenajare a teritoriului al:

Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului no.214/RT din 15 martie 1999 si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 16/NN din 17 martie 1999, este necesara o prezentare a elementelor de mediu si cadru natural pentru zona analizata de PUZ.

Coordonatele geografice sunt:

25°57'57" longitudine E

45°52'26" latitudine N

Altitudinea medie a terenului este in jur de 21, neexistand accidente geografice notabile.

2.7.1 CADRU GEOGRAFIC

Municipiul Giurgiu se situeaza in Sudul Campeii Romane, la confluenta dintre Campia Burnazului si Lunca Dunarii.

Curba altimetrice medie a zonei este cuprinsa intre 18 si 27 m.

Aceasta zona morfologica (Campia Romana) s-a format prin umplerea zonei respective cu aluviuni aduse de raurile din Carpati si Subcarpati in timpul CUATERNARULUI. Acestea se prezinta fie ca sedimente fluviatil-lacustre, fie sub forma de conuri piemontane sau piemontane-deltaice (sud).

Curbele de nivel descriu in zona arcuri cu convexitate catre E-S-E, indicand sensul de etalare al vechilor conuri de dejectie si depunere al aluviunilor.

2.7.2. CONDITII GEOLOGICE (1)

OROGENEZA

Zona Municipiului Giurgiu supusa analizei, este o zona de interferenta geomorfologica si face parte din punct de vedere geologic din platforma Valaha, parte a platformei Moesice.

Zona apasamentului are caracteristici specifice de lunca, existand un fond aluvionar important.

Aceasta are un soclu rigid format din cristalin metamorfic si roci magmatice peste care se suprapun cateva cicluri de sedimente (550.000 i.Ch)

In timpul orogenezei hercinice acest soclu s-a scufundat peste el depunandu-se depozitele carboniferului (inferior si mediu). In perioada geosinclinului si a orogenului carpatic aceste sedimente ajung la cca. 1000 m i.

In perioada jurasica si cretacica se depun formatiuni calcaroase si gresii nisipoase cu o grosime de aprox. 1000 m); in zona Dunarii acestea sunt chiar sub albie.

Orogeneza laramica creeaza in zona un relief, cu energii de cateva sute de mii, care a fost in timp nivelat de eroziune, creeindu-se peneplena moesica care se afla la o adancime de cca. -1600 m in zona studiului.

In tortonian si romanian urmeaza o perioada scurta de sedimentare (nisipuri, argile, strate subtiri de carbuni) care astazi se gasesc la adancimi de aprox. -300 m in zona supusa analizei.

In cuaternar se stabileste tipologia zonei (uscat, mlastini, zone lacustre) care subzista teoretic pana in zilele noastre.

CONDITII GEOLOGICE (2)

GEOMORFOLOGIA LA SUPRAFATA SOLULUI

Din punct de vedere topografic, terenul studiat este cvasiorizontal, cu panta de 1-2° cu inclinare de la nord vest la sud est. Locatia proiectului are o altitudine de circa 21m.

Din punct de vedere geologic orasul Giurgiu este situat pe un bazin de subsidenta cu sedimente puternic dezvoltate, (circa 2000m grosime) de varsta Miocena, Pliocena si Cuaternara, dispuse discordant peste fundamentul cretacic al Campiei Romane.

Suita sedimentara se incheie cu depozite cuaternare, foarte variate din punct de vedere litologic, reprezentate prin alternante de argile, prafuri si diverse tipuri de nisipuri si pietrisuri. Peste aceste depozite de tip lacustru si fluviatil, in zonele de terasa au fost depuse depozite loessoide de tip eolian, ce ating pe alocuri grosimi de pana la 20m.

In partea superioara a depozitelor cuaternare (circa 200m) au fost delimitate 7 structuri sedimentare caracteristice:

a)- umpluturi: depozite antropice si materiale coezive (0-10m);

b)- nivelul arqilos-nisipos superior: depozite loessoide si lentile de nisipuri argiloase (2-20m);

c)- pietrisuri si nisipuri neuniforme granulometric (20-40m);

d)- complex calcaros Cretacic

Studiul geotehnic a fost realizat pe un teren fara constructii existente, insa acoperit partial de o placa de beton si de umpluturi neomogene. Din istoricul locului, terenul a fost folosit ca si crescatorie de pesti pana in anii 1990. Din acest motiv exista posibilitatea ca sa existe resturi de fundatii ingropate care nu au fost identificate la executia studiului geotehnic. De asernenea, in vecinatatea terenului, a existat o

parcare pentru autocarioane cu bazine de combustibil ingropate. Din acest motiv, in forajele executate (F1 si F2) au fost intalnite infiltratii de produse petroliere.

2.7.3 RELIEF – HIDROGRAFIE

Teritoriul Municipiului Giurgiu este prin excelenta o zona de campie, cu altitudini ce nu depasesc 25-27m, fiind situat pe malul stang al Dunarii, intr-o zona cu relief si vegetatie specifice de lunca.

In forajele executate apa freatica a fost intalnita intre 0,90 - 5,00m adancime la data executiei studiului geotehnic. Pana la adancimea de 5,00m, apa freatica are caracter lentiliform, fara debite importante. De la 5,00m adancime, panza freatica este alimentata de fluviul Dunarea avand caracter permanent.

Cota de inundatii pe fluviul Dunarea este de 640cm. In conditiile existentei digurilor de protectie in zona, consideram ca pericolul de inundatii este mediu fiind limitat de aportul pluvial sezonier care a devenit imprevizibil in ultimii ani.

Structura (loess-ul in grosime de: 3-15 m, adancimea fragmentarii: 1-15 m, densitatea fragmentarii: 0-2,5 km/kmp, pantele reduse: 0-2 grade, panta vaiugilor: 7-15 grade, lungimea scurta a versantilor: 250m, oscilatiile climatice: iarna - vara) si conditiile de exploatare a solului impun, favorizeaza si dezvolta in zona analizata urmatoarele procese geomorfologice:

1. Tasarea – ea se manifesta prin excavatii de tipul covurilor (0.2 ha) si padinelor (30 ha) cu adancimi cuprinse intre 0,5 si 3.0 m, acestea mentin un exces de umiditate primavara – din topirea zapezilor sau ploi – sau in perioadele pluviale (1969-1972, 1974-1977, 1997 in aceste zone panza freatica s-a ridicat pana la nivelul lor); Aceste zone necesita drenarea, in cazul drumurilor este necesara asigurarea scurgerilor si traversarilor lor de catre drenuri;
2. Deflatia – proces mai restrans, in campurile deschise, toamna si primavara, vantul salta particole de praf loessoid de pe campuri si drumurile neasfaltate. Depunerile de praf pot afecta siguranta circulatiei pe drumurile asfaltate necesitand perdele de protectie;
3. Pluviudenudarea si eroziunea in suprafata – apare acolo unde pantele depasesc 10%, in zonele vaiugilor chiar si atunci cand acestea sunt inierbate si mai ales in solele agricole. Lipsa unor prevederi in acest sens poate afecta siguranta circulatiei in zonele unde traseele carosabile intersecteaza transporturile aluvionare;

Procesele de albie si de lunca – sunt acele procese care prin aluvionare pot produce ridicarea albiilor.

Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele innourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta campurilor anticiclonice. 1/2 din zilele lunilor de iarna sunt innourate.

2.7.4. SEISMICITATEA

Cutremurele de pamant: zona de inensitate seismica pe scara MSK este de 7 in zona studiata cu o revenire de cca. 50 ani.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate $I=7.1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93. Din punct de vedere seismologic zona Bucuresti are o structura geologica relativ noua, formata din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de varf a acceleratiei pentru perimetrul dat este $a_g = 0,25g$, conform PI00-1/2013., pentru cutremure avand mediul de recurenta $IMR = 100$ de ani; valoarea perioadei de colt este: $T_c = 1,0$ s, conform PI00-1/2013.

2.7.5. CLIMA

Clima judetului este temperat continentala. Vara este un anotimp cu temperaturi ridicate ce poate duce chiar la seceta, iarna cu geruri si crivat. Precipitatiile medii sunt de 500mm.

Climatul este continental, cu o temperature medie anuala de 10.4°C. luna cea mai rece este ianuarie, cu o temperature medie de -15.0°, iar cea mai calda luna este iulie, avand o temperature medie +22.0°. minima absoluta este de -26.5°, iar maxima absoluta este de +41.0°.

Vanturile dominante sunt reprezentate de Crivatul de est si nord-est cu o frecventa de 20% si Austrul din vest si sud-vest cu o frecventa de 15%.

Precipitatiile medii anuale sunt de 580mm, di care 72% cad in timpul perioadei de vegetatie – lunile mai-iunie. In anotimpul de vara cad numai 35% din totalul precipitatiilor anuale, avand caracter torrential. Frecventa anilor secetosii este foarte mare, de peste 40%. Peioadele de seceta mai frecvente sunt de 10-14 zile in lunile mai-iulie si in jur de 30 zile la inceputul primaverii si mai ales la inceputul toamnei. In general iernile sunt bogate in zapada, care adesea este viscolita.

2.7.6 TEMPERATURA SOL/SUBSOL

Temperatura solului in adancime (medii anuale) are variatii diferite in functie de anotimp, acestea pot fi cuprinse de ex. intre +13,6°C si -4,3°C si este determinata de particularitatile fizico chimice ale solului (cantitatea de apa din sol, structura granulometrica ca si compusii de baza ai solului) care asigura o inertie termica diferentiata acestuia.

Pentru orizontul 0-40 cm minimul termic se produce in ianuarie, pentru adancimi mai mari de 40 cm (intre care primii 30 cm au valori negative) si in februarie, pentru cele sub 40 cm (toate cu valori pozitive). Adica in luna minimului termic la suprafata solului (-5...-6°C) in adancime, la 100 cm aceasta este de +5...+6°C (O. Bogdan, 1980). Minima absoluta a fost la suprafata solului de -31,7°C la Afumati 1963.

Maximul termic la nivelul solului se produce in luna iulie pana la 70 cm adancime si in luna august pana la 100 cm si atinge 20°C. Amplitudinea anuala in subsol are o variatie anuala de max. 15°C.

2.7.7 INGHETUL

Asa dupa cum am aratat regimurile termice de iarna se caracterizeaza prin valori negative ce se constituie in conditii pentru producerea fenomenelor meteorologice specifice (bruma, chiciura, ninsoarea, etc.) influentate bine inteles de particularitatile circulatiei atmosferice si de conditiile locale (vegetatie, altitudine, forma reliefului, etc.).

Conform STAS 6054-85, adancimea de inghet in terenul natural este de 0,70-0,80m.

2.7.8 UMEZEALA

Conform STAS 1709/1-90 cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona la care ne referim se incadreaza la tipul climatic I - moderat uscat, cu regim hidrologic de tip 2a (Fig. 2).

Acest parametru are valori medii anuale de cca. 78%. Cele mai mici medii lunare se inregistreaza in iulie (70%) iar cele mai mari in lunile de iarna (85-90%). Regimul umezelii relative variaza, asadar, in sens invers celui termic, acesta din urma fiind principala lui cauza.

2.7.9 CEATA

Umezeala ridicata a aerului, pe unele suprafete, este pusa in evidenta si de fenomenele de ceata. In zona studiata anual se produc 40-50 zile de ceata.

2.7.10 NEBULOZITATEA

Maximul de nebulozitate se produce in decembrie (noiembrie-martie) 6,5 zecimi, iar cele mai mici valori se produc in august (iulie-septembrie) 4 zecimi.

Zilele cu cer senin sunt cca. 60, iar cele innourate cca. 105.

1/3 din zilele lunilor august si septembrie sunt senine fiind generate de persistenta campurilor anticiclonice. 1/2 din zilele lunilor de iarna sunt innourate.

2.7.11 PRECIPITATII

Inundatii: aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 600 - 650 mm in 24 de ore, cu arii afectate revarsarea fluviului Dunarea.

De-a lungul anilor precipitatiile zonei analizate au inregistrat variatii neperiodice mari. Cu toate acestea, in urma observatiilor multi anuale, se poate deduce o medie anuala de 800-900 mm. In anii de seceta (1945-1946) media lunara a fost intre 300 si 400 mm.

Luna cu cele mai mici cantitati de precipitatii este februarie cu 21,9 mm, iar cele mai mari in lunile mai si iunie peste 200 mm (1969 si 1971). Ploile din timpul verii au caracter torential si sunt asociate cu caderi de grindina si pot depasi in 24 de ore 100 mm.

2.7.12 STRATUL DE ZAPADA

Prima ninsoare cade aproximativ in ultima decada a lunii noiembrie, iar ultima, catre sfarsitul lunii martie. Incarcarea din zapada, conform Normativ CR-1-1-3-2005, este de 2,5 KN/rrl (Fig. 3).

Starea timpului si conditiile locale influenteaza durata de persistenta si grosimea stratului de zapada. In zona analizata durata persistentei acestuia este de cca. 54 de zile. In aceeasi zona grosimea maxima decadica a fost de 16 cm. Conditii locale de relief si durata si intensitate a vantului se produce fenomenul de troienire, care determina disfuncții majore in activitatile antropice in special pentru circulatia rutiera. Ca ordin de marime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut inaltimi de 4-6 m.

2.7.13 REGIMUL VANTURILOR

Pentru zona analizata, valorile maxime ale vitezei si frecventei vanturilor este urmatoarea:

- Vanturile dominante sunt cele de NE (23,3%), urmate de cele de SV (8,1%); Aceste procente dovedesc ca aceste vanturi sunt dominante pentru zona;

- Vanturile din directia NE au si cea mai mare viteza medie anuala (3,3m/s), urmata de directia E (3,2 m/s);
- In perioadele iunie-iulie pot aparea intensificari ale vantului, cu aspect de vijelie (70-100 km/h);
- Pentru aceasta zona este caracteristica o perioada de calm de 39.4% din perioada anului; Vitezele cele mai mari le au vanturile dinspre NE, care pot atinge iarna 125km/h.

Asociat miscarilor de aer pentru zona Campiei Burnazului, ca si pentru intreaga Campie Romana, sunt caracteristice furtunile de praf (de culoare galbena, pulberi de loess autohton sau asiatic sau de nisip saharian) a caror actiune este favorizata de absenta covorului vegetal si de prezenta anticiclonului asiatic sau nord african;

2.7.14 TOPOCLIMATUL ZONELOR DE CAMPIE

Pentru zona analizata topoclimatul caracteristic este topoclimatul de campie cu variantele sale de ogor, de culturi cu talie mica, de miriste, de culturi irigate si neirigate, de lunca si vale carora le sunt caracteristice:

- ventilatie marea aerului;
- raporturi mari de temperatura si umiditate;

2.7.15 VEGETATIA

Zona analizata se afla la interferenta a trei regiuni sau subregiuni ecologice diferite:

Din nord patrunde in zona un areal intrazonal de padure de stejar pedunculat (*quercus robur*), a carei prezenta poate fi observata ca masive plantate raspandite in peisaj (vezi padurea Baneasa).

La est de zona analizat se intinde "regiunea sud-estica" compusa din silvostepa, specifica pentru Baragan si Burnas si stepa;

La sud de zona analizata se dezvolta "regiunea forestiera sudica" - caracterizata prin cer (*quercus cerris*) si garnita (*quercus frainetto*) la nord si silvostepa cu stejar brumariu si pufos in sud;

Zona analizata este totusi preponderent de stepa (94%).

Ca specii arboricole ocazionale mai pot fi amintite:stejarul, frasinul, jugastrul, artarul tataresc, marul si parul paduret, paltinul de camp, teiul argintiu, carpenul, scorusul comestibil, plopul tremurator, etc.

Stratul de arbusti este compus din: gherghinar, lemn cainesc, corn, singer, salba, porumbar, maces, scumpie, etc. Flora ierboasa este saraca, apartinand mai ales gramineelor (*Poa*, *Carex*) ca si unele specii sudice si plante vernale (ghiocei, viorele, toporasi, brebenei, etc.); La acestea se adauga o vegetatie intrazonala si azonala de lunca compusa din salcie, plop, plop negru hibrid, frasin, ulm, s.a.

2.7.16 CONCLUZIE

Aceasta trecere in revista a elementelor de mediu, clima, relief si flora a zonei a orientat proiectantii in alegerea solutiei tehnice optime pentru amenajarea spatiului in zona analizata (Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”) prin pastrarea elementelor naturale valoroase.

2.8. ECHIPAREA EDILITARA

Situatia existenta

In prezent terenul ce a generat prezentul PUZ se afla in UTR LI1, LI4 si IS7 – zone locuire colective medii si inalte si subzona mixta destinata dezvoltarii ulterioare. Adiacent lotului exista o linie de cale ferata.

2.8.1. Cursuri de apa

Amplasamentul se afla in imediata apropiere a Canalului Veriga si a cursului Dunarii.

2.8.2. Alimentare cu apa

Zona si amplasamentul beneficiaza de existenta retelei de alimentare cu apa municipala.

2.8.3. Canalizare

Zona si amplasamentul beneficiaza de existenta retelei de canalizare municipala.

2.8.4. Instalatii electrice

Atat in zona cat si in oras exista retele dezvoltate de electricitate.

La limita estica a lotului exista o linie electrica aeriana de medie tensiune.

2.8.5. Instalatii de gaze naturale

Zona si amplasamentul beneficiaza de existenta retelei de gaze naturale.

2.6.6. Instalatii telefonice

Retelele telefonice sunt realizate utilizand cablaj aerian.

2.9. REGIM JURIDIC SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In prezentul **Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”** zona conventionala de studiu considerata are 16,73 ha, proprietatea terenului fiind distribuita intre domeniul public si cel privat dupa cum urmeaza:

- proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice (Spfj) = **14,1543 ha** reprezentand 84,62% din suprafata totala studiata.
- proprietate a domeniului public Sdp (apox.) = **2,5722 ha** reprezentand 15,38% din suprafata totala studiata, aferenta sistemului de circulatii.

Terenul ce a generat prezentul studiu se afla in intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu, avand nr. cad. **641** si suprafata de **22096 mp**. Terenul ce a generat prezentul PUZ se afla este proprietatea privata a S.C. SCOP S.A. ce are intocmit un contract de superficie cu investitorul S.C. Azochim S.R.L.

Se propune trecerea unei suprafete de teren de 437.27 mp din proprietatea persoanelor fizice si juridice in domeniul public, in vederea extinderii Drumului de acces amplasat in estul proprietatii si al drumului din nordul zonei de studiu al carui profil trebuie actualizat. Astfel, zona de cai de comunicatie rutiera se va mari cu 437.27 mp

Din suprafata totala, se propune trecerea unei suprafete de teren de 217.78 mp din proprietatea SC AZOCHIM SRL in domeniul public, in vederea extinderii drumului de acces amplasat in estul proprietatii studiate, precum si a unei suprafete de 161,86 mp din terenul studiat, utilizat prin contract de superficie de catre SC AZOCHIM SRL.

De asemenea, se propune cedarea de catre proprietari persoane fizice si juridice a unei suprafete totale de 57.63 mp.

2.10. POPULATIE / OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia stabila a Municipiului Giurgiu, conform datelor statistice la nivelul anului 2011, este de 61353, în scadere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69345 de locuitori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PROPUNERI ALE P.U.Z.

Prin prezentul PUZ s-a urmarit:

- Definirea zonei mixte de servicii si activitati industriale
- Adaptarea prevederilor reglementarilor specificela nivel de RLU, cu cele ale PUG urmarindu-se incadrarea lor in acesta.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat este un teren relativ plat propice functiunii de depozitare cereale, siloz – depozitare cereale, fara accidente de relief. Terenul se afla adiacent caii ferate si in proximitatea punctului de frontiera Giurgiu-Ruse si a drumului national DN5, avand acces la cai de comunicatii necesare atat aprovizionarii cat si livrarii cerealelor.

3.3. CIRCULATIA

Circulatia auto ce deserveste amplasamentul se face in principal pe Sos. Portului.

Prezentul studiu urbanistic, preia in general recomandarile Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, adaptandu-le la situatia de detaliu a parcelarului si a regimului juridic.

Elaboratorii studiului au preluat critic recomandarile PUG. Au fost preluate tipurile de profile stradale si dispunerea generala a acestora. Trama propusa a fost adaptata la regimul juridic existent, evitandu-se dezmembrarea unor proprietati existente.

Principiile care au stat la baza adaptarii propunerilor de circulatii in curentul PUZ sunt:

- mentinerea sectiunilor (profilelor de drum) propuse prin documentatia faza PUG.
- Adaptarea si amplasarea circulatiilor, astfel incat sa interfereze cu minime consecinte cu parcelarul existent.
- Reconsiderarea circulatiilor propuse astfel incat sa raspunda cerintelor specifice programului industrial existent in zona si viabil din punct de vedere economic pentru viitorul zonei.

Prin PUG este propusa realizarea unui drum cu prospect 3-3, ce traverseaza proprietatea pe directia est –vest, situat in zona centrala a terenului ce a generat prezentul PUZ. Propunerea elaboratorilor prezentului studiu este de deviere a acestuia, tinand cont de parcelarul existent. Astfel circulatia va fi deviata pe cele doua drumuri, figurate la nord si la sud, fata de terenul ce a generat PUZ.

Circulatia in zona se va face astfel incat sa deserveasca toate zonele functionale in conditii optime. Valorile de trafic preconizate dupa introducerea noilor functiuni sunt reduse, neducand perturbari viitoare de fluenta a traficului.

In interiorul terenului ce a generat studiul, prin solutia propusa se asigura un numar de 39 locuri de parcare.

Circulatia la interiorul lotului se va face pe o platforma betonata.

Elaboratorii studiului propun o rezolvare a parcajelor aferente obiectivului adaptata la specificul investitiei.

Pentru functiuni industriale se propun urmatoarele:

- pentru Acd pana in 100mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse intre 100 mp - 1000 mp - 1 loc / 75 mp
- pentru Acd peste 1000mp - 1 loc / 100 mp

Pentru functiunea de depozitare se propun urmatoarele:

- pentru Acd pana in 100 mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse intre 100 mp - 3000mp - 1 loc / 100 mp
- pentru Acd peste 3000 mp - 1 loc / 300 mp

Functiunea de depozitare, spre deosebire de cea industrială, presupune o utilizare a spatiului construit preponderent pentru stocarea temporara a diverselor bunuri, avand zone foarte reduse destinate personalului. Zonele administrative reduse sunt motivate de numarul redus de angajati necesari operarii unui depozit.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prezenta documentatie prevede pentru terenul ce a generat studiul incadrarea in unitatea teritoriala de reglementare **UTR I1'- Subzona de productie si depozitare**

In zona de studiu al planului de urbanism zonal curent exista in prezent urmatoarea zonificarea functionala:

UTR CC1 – zona transporturi rutiere

UTR CC2 – zona transporturi feroviare

UTR CC3 – zona transporturi navale

UTR CC3' – zona culoar apa

UTR LI1 – subzona locuintelor colective cu inaltime medie –cu P+3-P+4 niveluri

UTR LI4 – subzona mixta, destinata locuintelor colective si locuintelor individuale

UTR IS7 – subzona mixta destinata dotarilor in zonele de dezvoltare (viitoare centre de

cartier)

Funcțiuni reglementate prin PUG	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere existente	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	2.69	16.08
zona culoar apa	CC3'	1.16	6.93
locuinte colective medii P+4E	LI1	1.19	7.11
subzona mixta, destinata locuintelor colective si locuintelor individuale	LI4	3.29	19.67
subzona productie si depozitare	I1	0.77	4.60
subzona mixta destinata dotarilor in zonele de dezvoltare	IS7	1.20	7.17
zona transporturi rutiere propuse prin PUG	CC1'	4.95	29.59
Zona studiata		16.7266	100.00

FUNCTIUNI REGLEMENTATE PRIN PUZ CURENT	Reglementare propusa prin PUZ	Ha	%
zona transporturi rutiere	CC1	1.2164	7.27
zona transporturi feroviare	CC2	0.1937	1.16
zona transporturi navale	CC3	2.2189	13.27
zona culoar apa	CC3'	1.1591	6.93
locuinte colective medii P+4E	LI1	0.2416	1.44
zona constructii industriale si depozitari existente	I1	11.6966	69.93
Subzona productie si depozitare	I1'	2.2096	13.21
Zona studiata		16.7266	100.00

TEREN CARE A GENERAT PUZ	22096mp
I1' - Zona productie si depozitare	22096mp

Prezenta documentatie propune trecerea in zona de productie si depozitare I1' a lotului cu o suprafata de 22096 mp.

3.5. ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE

- cale ferata – in exteriorul lotului – 20m interdictie de constructie fata de ax.
- pentru stabilirea functiunilor si reglementarilor urbanistice pe terenurile libere din zona studiata se vor intocmi documentatii urbanistice PUZ, documentatii care se vor evalua si aviza de Consiliul Judetean Giurgiu
- terenul care a generat studiul este reglementat prin prezentul PUZ

INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – nu e cazul

3.6. MOD DE UTILIZARE A TERENULUI

In zona studiata prin **P.U.Z. „Construire Spatii de Depozitare”**, se propune urmatorul mod de utilizare a terenului:

POT (maxim) = 60,00%
CUT (maxim) = 2,4

CUT volumetric (maxim) = 12,0mc/mp

Acesti indici s-au raportat la suprafata aferenta terenului ce a generat prezentul studiu de : 22096mp. In cadrul lotului ce a generat prezentul PUZ avem urmatorul bilant teritorial:

Indicatori existenti:

	Suprafata	Procent
Arie construita	1739,46mp	7,87%
Spatii verzi	4419,20mp	20%
Platforme carosabile,parcari	15937,34mp	72,13%
TOTAL	22096,00mp	100%

Indicatori propusi:

	Suprafata	Procent
Arie construita maxima	13257,60mp	60%
Spatii verzi	6628,80mp	30%
Platforme carosabile,parcari	2209,60mp	10%
TOTAL	22096,00mp	100%

3.7. RETRAGERI FATA DE ALINIAMENTE SI LIMITE DE PROPRIETATE

Conform plansei de reglementari si propuneri vom avea urmatoarele retrageri:

- **5,00 m** N proprietate privata SC CONSIG SA
- **0,00 m** S proprietate privata SC YJM TRANSPORT SRL
- **3,00 m** E proprietate privata SC CONSIG SA/ SC AZOCHIM SRL/ drum acces din Sos. Portului
- **3,00 m** V proprietate privata SC CONSIG SA/ CFR SA

3.8. MOD DE AUTORIZARE AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea constructiilor se va face in baza legislatiei in vigoare, a PUG – Municipiu Giurgiu, jud. Giurgiu si a P.U.Z pentru „Construire Spatii de Depozitare”

Constructiile ce nu corespund reglementarilor prezentului \ studiu si Regulamentului Local de Urbanism propus, se vor putea amplasa numai in baza documentatiilor de urbanism elaborate si aprobate conform legii.

SEF PROIECT
Urb. Razvan ILIESCU

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii de Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2, nr. cad. 641

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii de Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Soseaua Portului, nr. 2, nr. cad. 641

Beneficiari:

• **SC AZOCHIM SRL**

Proiectant Urbanism:

- **S.C. R&T – Birou de Arhitectura S.R.L.**

Sef Proiect:	urb.	Urb. Razvan ILIESCU
Intocmit:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Desenat:	arh.	Arh. Alexandru RUCAREANU
Verificat:	arh.	Arh. Mircea TOMESCU

elaborat: Bucuresti, octombrie 2019

OBIECTIVELE LUCRARI

Reglementarea prin intermediul P.U.G. a functiunilor potentiale, pune in valoare pozitionarea, potentialul si tradita fiecarei zone in parte. Dinamica terenurilor – tranzactii imobiliare, puneri in posesie, schimarea statutului juridic, presiunea exercitata de investitii face necesara in anumite zone schimbarea regimului functional.

P.U.G. al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu prin Regulamentul General de Urbanism prevede ca modificarea zonificarii functionale a unor zone din comuna sa se realizeze prin **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ)** intregite cu Regulamente Locale de Urbanism (RLU).

Prezenta documentatie se inscrie in reglementarile P.U.G. si este elaborata la faza Plan Urbanistic Zonal, respectand prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z." aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

Scopul acestui studiu este de a ajuta la precizarea responsabilitatilor in gestionarea terenurilor in Municipiul Giurgiu.

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de mixte de servicii.

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesara din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unei locuinte si a anexelor sale, cat si al comunitatii prin crearea de locuri de munca pe durata executiei.

INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiată se afla, conform pl. 0, in Sudul Municipiului Giurgiu, in partea de Sud a judetului Giurgiu.

Municipiul Giurgiu se situeaza in Sudul Campiei Romane, la confluenta dintre Campia Burnazului si Lunca Dunarii.

Curba altimetrica medie a zonei este cuprinsa intre 18 si 27 m.

Municipiul Giurgiu este deservit de drumurile nationale DN5 (E85) , DN5b si DN5c.

INCADRARE IN ZONA

Amplasamentul ce a generat prezentul studiu se afla in partea de Sud a Municipiului Giurgiu pe teritoriul administrativ al localitatii, in intravilan.

Accesul la terenul studiat se face prin latura de Est a terenului, din Soseaua Portului.

Amplasamentul se afla in proximitatea portului si a Zonei Libere Giurgiu.

Terenul analizat si reglementat de prezenta documentatie are o forma poligonala neregulata.

Suprafata conventionala (S_{PUZ}) de **16,7266** ha.

- Terenul care a generat documentatia are o suprafata (S_{lot}) de **2,2096ha** suprafata ce reiese din actele de proprietate si apartine **SC AZOCHIM SRL**.

Prezentul Regulament a fost intocmit tinand cont de terminologia si modul de operare al Regulamentului Local de Urbanism asociat Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu.

UTR I1'- SUBZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 niveluri si inaltimea maxima de 20,0m (cu exceptia accentelor utilajelor), cu regim de construire discontinuu; cu functiuni diverse legate de activitatile productive: depozitare, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii,

- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto si pentru utilaje;
- stații de alimentare cu carburanti;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

in zona sudica, expusa inundatilor, orice constructii noi sau extinderi sunt posibile numai cu luarea masurilor de protectie la inundatii;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor pana la incadrarea in normele de mediu în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizări:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise in zonele cu functiuni protejate;
- amplasarea locuintelor cu exceptia celor de serviciu;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica 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 3000 mp. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități productive. În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3.00 metri în cazul tuturor categoriilor de strazi
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri.
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, 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 față limita respectiva a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- 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 FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

-cladirile 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 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 circulației carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri, cu excepția utilajelor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regula perimetral

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de 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;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime.;

ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,20 m cu un soclu opac de cca 0,30 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,20m;
- 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 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori sau arbusti;

- in cazul incintelor depozitari de materiale re folosibile si platformelor de pre colectare a deșeurilor urbane imprejmuirile vor fi opace, inclusiv spre strada;
- 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;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 60 %.**

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

- **CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren**

Intocmit,
Urb. Razvan Iliescu