PUZ NR CAD 31272 "SCHIMBARE FUNCTIUNE TEREN DIN ZONA DE LOCUINTE SI ZONA MIXTA(LOCUINTE SI SERVICII) IN ZONA LOGISTICA, INDUSTRIAL NEPOLUANTA, BIROURI SI LOCUINTE"

3. REGLEMENTARI URBANISTICE — 3

LOCALIZARE: intravilan com. Joita, jud. Giurgiu
IDENTIFICARE: T45,46,47,52,53. nr.cad.31272
PROPRIETAR: SC AIMS CORP SRL
SUPRAFATA TEREN : 437762 mp (acte 436600 mp)

UTILIZARI ADMISE

M1- Subzona locuinte individuale si servicii aferente locuirii;

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice, cum ar fi:
  - unitati de invatamant (scoala, gradinita, liceu, etc);
  - unitati sanitare (dispensar uman, spital,etc);
  - unitati de cultura (casa de cultura, biblioteca, etc);
  - unitati de culte (biserici de diverse rit-uri); etc).
  - unitati administrative (primarie, politie,
- sedii ale unor firme de mici dimesiuni, in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- comert alimentar, nealimentar;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- locuinte individuale cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care include spatii pentru profesiuni liberale;
- sport si recreere in spatii acoperite ;
- spatii verzi amenajate, spatii de odihna , agrement, locuri de joaca pentru copii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se permite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia pastrarii acestei functiuni in proportie de minim 30% din aria construita desfasurata.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici.
  -pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- cresterea animalelor in numar mai mare de 4 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

ID - ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ID: - sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare ale diferitelor tipuri de intreprinderi existente; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si / sau este necesara schimbarea destinatiei se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

ID - se admit:

- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
  - servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare;
  - activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, si activitati comerciale;
- activitati industriale si depozitare (parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale);
- birouri aferente functiunii industriale si de depozitare;
- depozitare en-gros;
  - statii de intretinere si reparatii auto;
  - statii de benzina;
- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite depozitare comerciala si comert in suprafata maxima de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafata de vanzare) per unitate si/sau amplasament;
- in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate;
- in cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuintelor si a serviciilor aferente locuirii.
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.
- se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

COORDONATE CONTUR

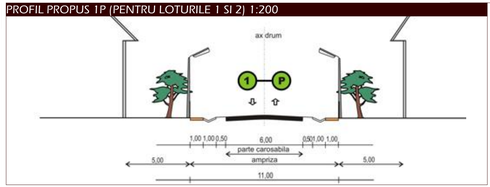
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
1	330312.026	569084.604	66.816
2	330363.174	569041.613	9.472
3	330371.416	569036.945	11.706
4	330382.354	569032.775	14.655
5	330396.558	569029.167	15.617
6	330412.028	569027.027	7.640
7	330419.448	569028.848	9.652
8	330426.648	569035.283	8.602
9	330430.621	569042.913	14.947
10	330433.099	569057.653	28.558
11	330434.168	569086.191	13.679
12	330436.701	569099.633	21.403
13	330441.430	569120.507	19.333
14	330447.632	569138.818	12.879
15	330454.692	569149.590	11.742
16	330462.543	569158.321	28.006
17	330481.343	569179.079	201.250
18	330620.577	569324.391	24.796
19	330639.998	569339.807	16.037
20	330653.402	569348.612	13.035
21	330664.970	569354.620	8.669
22	330673.256	569357.168	12.193
23	330685.078	569360.151	13.301
24	330697.739	569364.226	12.386
25	330708.978	569369.431	11.366
26	330718.384	569375.811	19.108
27	330732.873	569388.268	13.778
28	330742.159	569398.447	15.040
29	330754.100	569407.591	13.179
30	330765.655	569413.929	9.550
31	330774.766	569416.791	12.704
32	330787.401	569418.117	12.865
33	330800.096	569416.030	7.592
34	330807.458	569414.176	11.627
35	330818.062	569409.406	12.232
36	330828.297	569402.708	12.750
37	330836.626	569393.055	18.806
38	330849.806	569379.640	21.437
39	330867.752	569367.914	14.634
40	330881.038	569361.779	7.804
41	330888.481	569359.433	9.535
42	330897.772	569357.290	7.722
43	330905.492	569357.121	37.175
44	330942.653	569358.146	17.999
45	330960.538	569360.173	19.708
46	330980.223	569359.225	22.145
47	331002.257	569357.007	10.953
48	331012.781	569353.972	11.796
49	331023.666	569349.426	16.323
50	331037.483	569340.735	10.491
51	331045.366	569333.813	17.315
52	331056.488	569320.542	7.457
53	331060.653	569314.356	12.824
54	331063.303	569301.809	10.132
55	331064.962	569291.814	14.561
56	331066.380	569277.322	14.473
57	331067.074	569262.866	33.481
58	331068.417	569229.412	16.054
59	331071.294	569213.618	9.831
60	331074.982	569204.505	9.966
61	331080.248	569196.044	16.434
62	331090.580	569183.264	9.079
63	331097.754	569177.699	25.937
64	331120.443	569165.131	11.196
65	331131.213	569162.072	13.423
66	331144.488	569160.087	11.482
67	331155.968	569159.897	32.257
68	331187.851	569164.797	7.975
69	331195.813	569165.250	22.198
70	331218.002	569164.618	31.212
71	331249.210	569164.133	16.167
72	331264.873	569160.129	12.192
73	331275.406	569153.989	10.625
74	331284.306	569148.186	24.650
75	331304.682	569134.313	165.435
76	331448.512	569216.055	34.981
77	331473.638	569240.393	49.686
78	331517.584	569263.576	70.108
79	331579.111	569297.185	110.378
80	331677.209	569347.783	69.949
81	331739.077	569380.421	36.926
82	331733.508	569416.925	31.027
83	331728.327	569447.516	28.681
84	331723.513	569475.790	14.551
85	331721.349	569490.179	19.377
86	331718.112	569509.284	15.849
87	331715.199	569524.863	30.502
88	331710.046	569554.927	3.320
89	331709.482	569558.199	51.724
90	331659.112	569546.440	192.029
91	331626.141	569735.617	20.276
92	331620.747	569763.374	1.350
93	331619.947	569764.461	4.639
94	331616.020	569767.005	12.170
95	331604.231	569763.983	9.395
96	331602.101	569773.133	4.392
97	331601.334	569777.458	13.237
98	331599.022	569790.492	1.183
99	331597.862	569790.260	28.215
100	331570.201	569784.694	63.824
101	331509.104	569766.236	65.145
102	331484.693	569826.634	5.798
103	331479.505	569824.046	16.771
104	331464.497	569816.560	213.059
105	331271.710	569725.856	194.875
106	331097.833	569637.862	111.204
107	330999.148	569586.601	79.916
108	330928.026	569550.156	119.255
109	330821.927	569495.707	245.798
110	330603.657	569382.680	19.288
111	330586.434	569373.996	94.419
112	330501.949	569331.839	92.213
113	330419.471	569290.600	3.031
114	330416.760	569289.244	104.617
115	330322.900	569243.038	57.128
116	330271.596	569217.908	139.300

S(I)=437762mp P=4018.683m

BILANT TERITORIAL

nr. tot	functiune	suprafata
1 C1		5828.55
2 C2		5201.94
3 ID		394633.30
4 M1		1273.63
5 M1		814.76
6 M1		855.31
7 M1		894.69
8 M1		935.38
9 M1		979.13
10 M1		1023.88
11 M1		691.09
12 M1		708.39
13 M1		755.62
14 M1		802.84
15 M1		850.06
16 M1		897.28
17 M1		944.51
18 M1		1269.93
19 M1		935.16
20 M1		508.31
21 M1		499.28
22 M1		499.28
23 M1		499.28
24 M1		499.28
25 M1		499.28
26 M1		499.28
27 M1		499.28
28 M1		499.28
29 M1		499.28
30 M1		499.28
31 M1		499.28
32 M1		499.28
33 M1		496.81
34 M1		485.76
35 M1		850.08
36 M1		376.62
37 M1		431.60
38 M1		486.58
39 M1		541.56
40 M1		596.53
41 M1		651.51
42 M1		651.36
43 M1		377.82
44 M1		407.10
45 M1		436.37
46 M1		465.65
47 M1		494.93
48 M1		375.74
49 M1		400.91
50 M1		426.08
51 M1		451.84
52 M1		475.83
53 M1		530.85
TOTAL		437762.00

PROFIL PROPUS 1P (PENTRU LOTURILE 1 SI 2) 1:200



INDICATORI URBANISTICI REGLEMENTATI

LOTURI		P.O.T. REGLEMENTAT	C.U.T. REGLEMENTAT	C.U.T. VOLUMETRIC	REGIM MAXIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA
3	ID - ZONA DEPOZITARE SI PRODUCTIE INDUSTR	50	2	6		14/18
4 – 53	M1 - ZONA MIXTA LOCUINTE SI DOTARI AFERE	40	1		P+2E	10

halelor industriale; se vor respecta inălțimi maxime de 14,00 metri pentru hale industriale/depozitare;

FOLOSINTA TERENURILOR

A >> CC
A >> DR

PROPUNERE SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN CURTI-CONSTRUCTII
PROPUNERE SCHIMBARE CATEGORIE DE FOLOSINTA DIN ARABIL IN DRUMURI

TEREN PROPUS PENTRU CEDARE IN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA STRAMUTARE CAROSABILE T1 SI T2 (S= 11027.49)

functiune	suprafata	pondere
zona mixta	32098.21	7.33
logistica	394633.30	90.15
drumuri	11030.49	2.52
TOTAL	437762.00	100.00

SUBZONE FUNCTIONALE CF. PUG

M - ZONA MIXTA
M1- Subzona locuinte individuale si servicii aferente locuirii;
L - ZONA DE LOCUIT
L2 - Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+3 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite;
ID - ZONA DE ACTIVITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
A - ZONA DE ACTIVITATI AGROZOOTEHNICE
V - ZONA SPATIILOR VERZI
V2- Subzona spatii verzi - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica
C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERE
G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA.
G1 - Subzona constructiilor aferente lucrarilor tehnico-edilitare (ARCLADA ,aducturi, frontul de puturi, zonele de protectie sanitara cu regim sever,etc);

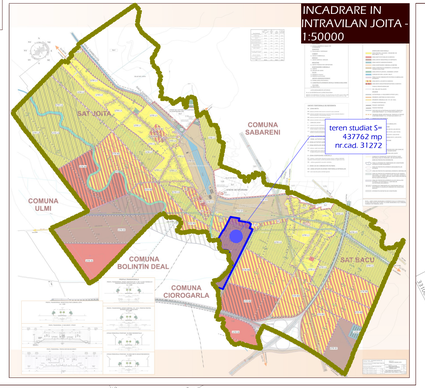
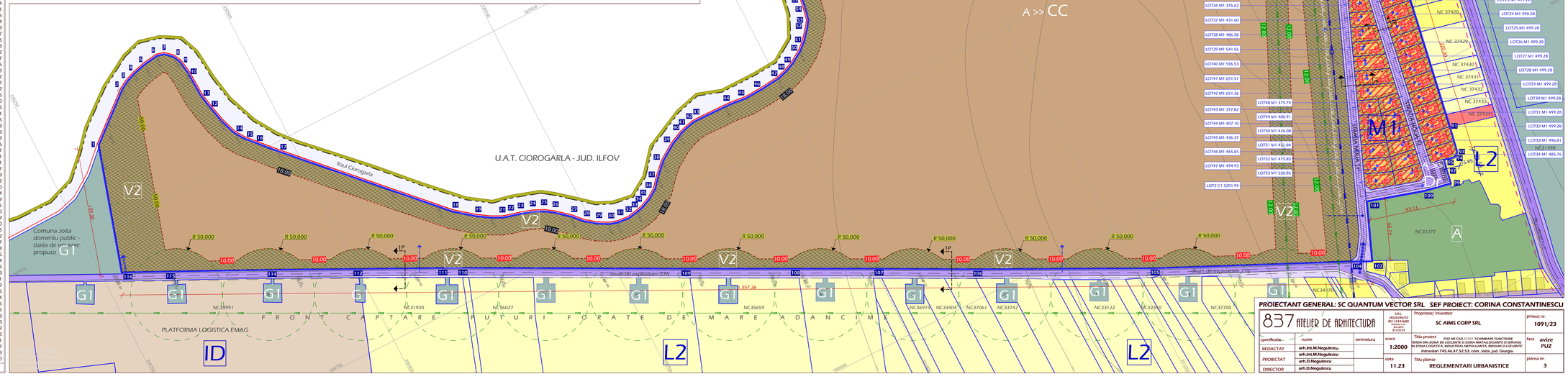
CONSTRUIBIL

AREA NON-AEDIFICANDI
RETIREGERE TEHNOLOGICA FATA DE CONDUCTA GAZE NATURALE (INCLUSA IN ZONA PROTECTIE A ZI)
RETIREGERE TEHNOLOGICA FATA DE LEA INALTA SI MEDIE TENSIUNE
RETIREGERE CONSTRUIBIL FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE
RETIREGERE DE PROTECTIE A CURSURILOR DE APA
RETIREGERE IGIENICO-SANITARA FATA DE STATIE EPURARE CONTAINERIZATA MODULARA PROPUSA
RETIREGERE ZONA DE PROTECTIE IGIENICO-SANITARA FATA DE PUTURI FORATE - FRONT CAPTARE
RETIREGERE IMPREJMUIRE (IMPLICIT CONSTRUIBIL) FATA DE DRUM JUDETEAN IN INTRAVILAN

FUNCTIUNEA TERENURILOR

TEREN LOCUIRE INDIVIDUALA
TEREN ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
TEREN DOTARI LOGISTICA - PRODUCTIE INDUSTRIALA
TEREN PRODUCTIE AGRICOLA
TEREN DOTARI COMERT-SERVICII
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (ampriza/ zona drum)
TEREN ZONA MIXTA LOCUIRE - DOTARI PUBLICE, COMERCIALE SI DE SERVICII

LEGENDA (limite, retele, acces)

TEREN STUDIAT (31272)
LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
LIMITA U.A.T. JOITA
LIMITA U.A.T. JUD. GIURGIU
LIMITE CADASTRALE EXISTENTE O.C.P.J/ neinradoate
ACCES IN TERENUL STUDIAT
ACCES IN LOTURILE PROPUSE
ACCES TEHNOLOGIC INTRETINERE SI CONTROL
LINIE ELECTRICA AERIANA/STALP 20KV
LINIE ELECTRICA AERIANA/STALP 1/0KV
CONDUCTA SUBTERANA GAZE NAT

INCADRARE IN INTRAVILAN JOITA - 1:50000