

MEMORIU

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare” jud. Giurgiu, municipiu Giurgiu, strada Portului, nr. 1

CONTINUT:

A - PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Date generale
2. Stadiul actual al dezvoltarii
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica



MEMORIU

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiu Giurgiu, strada Portului, nr. 1

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii: Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”
Beneficiar: SC AZOCHIM SRL
Amplasament: jud. Giurgiu, municipiu Giurgiu, strada Portului, nr. 1
Proiectant general: SC R&T BIROU DE ARHITECTURA SRL
Data elaborarii: septembrie 2018

1.2. Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de activitati agro-industriale.

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

Implementarea proiectului Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare” presupune urmatoarele repere de investitie:

Obiect 1 – Baterie silozuri cereale

Sunt prevazute :

- 4 celule stocare capacitate totala = 5999 mc
- o celula de incarcare capacitate totala/celula = 127 mc
- doua curatitoare cu aer centrifugal
- un curatitor rotativ dublu
- sisteme de preluare
- sisteme de transport (transportoare orizontale, elevator cu lant, elevatoare, cabina comanda

Obiect 2– Copertina descarcare

Bateria de silozuri are prevazute o zona de descarcare protejata de o copertina cu urmatoarele caracteristici:

- deschideri: 10,00 x 20,00 m
- inaltime la streasina = 9,50 m
- inaltime maxima = 11,00 m
- suprafața construită: 200 mp
- Structura: fundații izolate din beton armat sub stalpii metalici și grinzi de fundare perimetrale;
- Suprastructura va fi reprezentată de o structură metalică –cadru metalic (stalpi și grinzi metalice), pane acoperis și rigle pereti din profile laminate.

Obiectul 4 – Hala depozitare

Structura: fundații izolate din beton armat sub stalpii metalici și grinzi de fundare perimetrale;

Suprastructura va fi reprezentata de o structura metalica –cadru metalic (stalpi si grinzi metalice), pane acoperis si rigle pereti din profile laminate.

Acoperis –in doua ape cu panouri tip sandwich, cu izolatie termica in functie de necesitatile tehnologice, montate pe pane metalice; Peretii sunt din panouri de tabla montate pe rigle metalice.

- dimensiuni: 16,00 x 100,00 m
- inaltime la streasina =6,90 m
- inaltime maxima =8,90 m
- suprafata construita: 1600 mp

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 piete 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 dezvolta 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 studiata – strada Portului, zona fostului Santier Naval si zona de activitati industriale si servicii conexe fostului Combinat Chemic 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 studiata se propune transformarea parciala 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 studiata 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 industriala. 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.

1.4. Viziunea dezvoltarii

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 in zone de reconversie si/sau ecologizare propusa au ca scop valorificarea unei tendinte economice sustinute de evolutia economica recenta si progonzata.

1.5. Surse documentare

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

- P.U.G. Municipiu 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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Caracteristici semnificative ale zonei relateionate cu evolutia localitatii

Zona studiata nominalizata ca amplasament pentru zona mixta de servicii si activitati industriale propuse, 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, municipiu Giurgiu, strada Portului, nr. 1.

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

Terenul este parcial 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. Incadrarea 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 strada Portului.

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Coordinatele 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.

2.3.1 CADRU GEOGRAFIC

Municipiu 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.

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.

2.3.2. 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 aplasamentului are caracteristici specifice de lunca, existand un fond aluvionar important.

Aceasta are un soclu rigid format din cristalin metamorfic si roci magmatische 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 cretacea 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)

2.3.3 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 specific de lunca.

2.3.4 PROCESE GEOMORFOLOGICE ACTUALE

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 valugilor: 7-15 grade, lungimea scurta a versatilor: 250m, oscilatiile climatice: iarna - vara) si conditiile de exploatare a solului impun, favorizeaza si dezvolta in zona analizata urmatoarele procese geomorfolologice:

1. Tasarea – ea se manifesta prin excavatii de tipul crovurilor (0.2 ha) si padinelor (30 ha) cu adancimi cuprinse intre 0,5 si 3,0 m, acestea mentin un excès de umiditate primavara – din topirea zapezilor sau ploii – 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 surgerilor 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. Pluviodenudarea si eroziunea in suprafata – apare acolo unde pantele depasesc 10%, in zonele valugilor 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 cu 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.

2.3.12 PRECIPITATII

De-a lungul anilor precipitatiiile 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 torrential si sunt asociate cu caderi de grindina si pot depasi in 24 de ore 100 mm.

2.3.13 STRATUL DE ZAPADA

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. Conditiile locale de relief si durata si intensitate a vantului se produce fenomenul de troienire, care determina disfunctii majore in activitatile antropice in special pentru circulatia rutiera. Ca ordin de marime al acestui fenomen, in iarna 1954, troienele au avut inalimi de 4-6 m.

2.3.14 REGIMUL VINTURILOR

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 viteză medie anuală (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;

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 anticlonului asiatic sau nord african;

2.3.15 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 luna si vale carora le sunt caracteristice:

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

2.3.16 VEGETATIA

Zona analizata se afla la interfata 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, carpensul, scorusu comestibil, plopul tremurator, etc.

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

2.3.17 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.

2.4. Circulatia

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

2.5. Ocuparea terenurilor / Cadru construct

Zona analizata prin prezenta documentatie urbanistica are o suprafata de 10,19ha. Cuprinde urmatoarele functiuni:

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 spatilor 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

2.6. Echiparea editilara

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.

2.6.1. Cursuri de apa

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

2.6.2. Alimentare cu apa

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

2.6.3. Canalizare

Zona si amplasamentul beneficiaza de existenta retelei de canalizare.

2.6.4. 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.

2.6.5. 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.

2.7. Probleme de mediu

Nu se semnaleaza probleme speciale legate de factorii de mediu.

2.8. Populatie / Optiuni ale populatiei

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

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) = 11,42 ha reprezentand 68,26% din suprafata totala studiata.
- proprietate a domeniului public Sdp (apox.) = 5,31 ha reprezentand 31,74% 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 superfcie cu investitorul S.C. Azochim S.R.L.

2.10. Economie

Economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul.

Reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile.

În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă “Zona Liberă” Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul in studiu indeplineste conditiile impuse de tema de proiectare.

3.2. Prevederile P.U.G.

P.U.G.-ul Municipiul Giurgiu prevede in zona studiata in prezent 9 categorii principale de UTR:

FUNCTIUNI EXISTENTE IN TEREN	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.67	15.96
locuinte colective medii P+4E	LI1	0.24	1.43
zona constructii industriale si depozitari existente	I1/I4	8.97	53.62
subzona productie si depozitare (teren care a generat PUZ)	LI1/LI4/IS7	2.21	13.21
Zona studiata		16.73	100.00

FUNCTIUNI 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	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.69	16.08
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/I4	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		16.73	100.00

3.3 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.

3.4. Circulatii

Circulatia auto ce deserveste amplasamentul se face in principal pe strada 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 critica recomandarile PUG. Au fost preluate tipurile de profile stradale si disponerea 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 12 locuri de parcare.

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

3.5. Echiparea editilara

3.5.1. Cursuri de apa

Amplasamentul se afla in proximitatea bacinului Veriga si a Dunarii. In prezent zona este sistematizata corespunzator si nu se produc inundatii. Terenul ce a generat PUZ-ul va fi sistematizat pentru a prelua corespunzator apele meteorice.

3.5.2. Alimentare cu apa

Numarul preconizat de utilizatori ai serviciilor si utilitatilor propuse 4 persoane /zi.
Conform STAS 1343/1/96 si STAS 1478/90 rezulta urmatoarele debite de apa necesare :

1. APA RECE :

1.1. Consumuri pentru nevoi igienico-sanitare :

Q zi med = 0,4 mc/zi ;
Q zi max = 0,8mc/ zi;
Q orar max = 0,07mc/h.

1.2. Consumuri tehnologice (spalat pardoseli, masini, etc) :

Q zi mediu = 0,7 mc/zi ;
Q zi maxim = 0,9 mc/zi ;
Q orar maxim = 0,1 mc/h ;
Debitul de calcul instantaneu :
Suma echivalenilor : E = 0,60 ;
Q calcul = 0,05 l/s ;

Alimentarea cu apa se va realiza din reteaua municipala. In incinta exista bransament a reteaua municipală de alimentare cu apa.

3.5.3.1 Canalizare menajera :

Conform STAS 1846 - 90 debitele de canalizare menajera se calculeaza cu relatia:

$$\begin{aligned}Qu &= 0,8 \times Qs. \\Q u \text{ zi med} &= 0,8 \times 0,4 = 0,32 \text{ mc/zi} \\Q u \text{ zi max} &= 0,8 \times 0,8 = 0,64 \text{ mc/zi} \\Q u \text{ orar max} &= 0,8 \times 0,11 = 0,09 \text{ mc/ora.}\end{aligned}$$

3.5.3.2 Canalizare pluviala

Apele pluviale vor fi dirigate catre spatiiile verzi existente in incinta. Suprafata spatiiilor verzi propuse este de circa 30% din totalul lotului ce a generat PUZ-ul – 22096 mp. Aceasta suprafata poate prelua precipitatii in intregime.

3.5.4. Instalatii de incalzire

Spatiile destinate personalului vor fi incalzite electric.

3.5.5. Instalatii electrice

Pentru alimentarea cu energie electrica a viitorilor consumatori se propune un proiect de alimentare (PA) ce este alimentat din LEA situata in exteriorul lotului.

3.5.6. Telefonizare

Legaturile telefonice urmand sa fie realizate prin retea GSM.

3.6. Protectia mediului

Surse de poluanți și instalatii de reținere, evacuare și dispersie a poluantilor în mediul:

1. Protectia calitatii apelor.

Activitatiile aferente depozitului de cereale, silozurilor si a spatiilor tehnice anexe acestora - nu presupun probleme majore de mediu in ceea ce priveste calitatea apelor uzate.

Evacuarea apelor uzate:

Apele menajere uzate provenite din spatiul vestiarului se vor scurge printr-o conducta de PVC-KG cu Ø110 cu rigiditatea nominala SN 4 KP in canalizarea menajera din incinta prin intermediul careia vor ajunge in canalizarea municipala.

Parametrii apelor evacuate sunt suspensii 300mg/l; CB05 300mg/l; detergenti biodegradabili 30mg/l; PH 6,5 – 9.

Alimentarea cu apa se va face reteaua municipală, prin intermediul bransamentului existent.

Orice echipare/dezvoltare editilara se va realiza astfel incat sa nu fie un obstacol in scurgerea apelor, si sa nu fie o sursa de poluare a apelor subterane sau de suprafata.

2. Protectia aerului:

Spatiile de depozitare nu vor fi incalzite.

Incalzirea spatiilor destinate personalului se va realiza exclusiv electric nefiind necesara centrala termica cu ardere.

Nu vor exista degajari de gaze arse si nici reziduri de ardere.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

La executia instalatiilor se vor lua masuri de reducere a zgomotului astfel :

- fixarea conductelor se va face cu bratari cu garnituri elastice intre acestea si conducte.
- trecerea conductelor prin pereti si planse se va face cu mansoane, iar spatiul dintre mansoane si conducta va fi umplut cu materiale izolatoare.

Zgomotul produs de instalatiile tehnologice se afla in limitele admisibile legale, utilajele fiind agrementate tehnic.

4. Protectia impotriva radiatiilor: Nu este cazul.

5. Protectia solului si a subsolului: Nu este cazul.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice: Nu este cazul.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public: Nu este cazul.

8. Gospodarirea deseuriilor generale pe amplasament: Deseurile menajere vor fi evacuate de o unitate de salubrizare in baza unui contract incheiat de beneficiar. Se vor produce deseuri menajere, deseuri ce nu pun probleme deosebite de gestiune. Deseurile vor fi colectate in eco-pubele si depozitate pe o platforma exterioara betonata, prevazuta cu scurgere si punct de alimentare cu apa.

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Depozitul va depozita exclusiv produse cerealiere, in conformitate cu normele in vigoare.

3.7. Regim juridic si obiective de utilitate publică

Investitia propusa se va realiza integral in limitele terenului propriu detinut in proprietate privata. Documentatia curenta nu presupune schimbari de regim juridic in zona studiata, neafectand sub nicio natura proprietatea care a generat studiul sau cele alaturate cuprinse in studiu.

3.8. Zonificarea functionala. Reglementari. Bilant teritorial. Indicatori urbanistici

Prezenta documentatie prevede pentru terenul ce a generat studiul incadrarea in unitatea teritoriala de reglementare UTR I4'- Subzona de productie si depozitare in zone de reconversie si/sau ecologizare.

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 transporturi navale si servicii conexe

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)

Functiuni 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	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.69	16.08
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		16.73	100.00

FUNCIUNI REGLEMENTATE PRIN PUZ CURENT	Reglementare propusa prin PUZ	Ha	%
zona transporturi rutiere	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.67	15.96
locuinte colective medii P+4E	LI1	0.24	1.43
zona constructii industriale si depozitari existente	I1	8.97	53.62
subzona productie si depozitare	I4'	2.21	13.21
Zona studiata		16.73	100.00

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTII

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE

- cale ferata – in exteriorul lotului – 2m 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

INDICATORI URBANISTICI

Propus: P.O.T. =40,0%
 C.U.T. =1,6
 C.U.T. (volumetric) =8,0 mc/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%

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

Indicatori propusi:

	Suprafata	Procent
Arie construita maxima	8838,40mp	40%
Spatii verzi	6628,80mp	30%
Platforme carosabile,parcari	6628,80mp	30%
TOTAL	22096,00mp	100%

Conform plansei de reglementari si propunerii vom avea urmatoarele retrageri:

- 6,00 m N proprietate privata SC CONSIG SA
- 0,00 m S proprietate privata
- 3,00 m V proprietate privata, drum acces din Strada Portului
- 6,00 m E proprietate privata

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 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 aprobatte conform legii.

Intocmit,
 Urb. Razvan ILIESCU

