

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND

**„ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU
COMERCIAL- SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII CU
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE DRUMURI
DE ÎNCINTĂ ȘI PARCAJE, SPĂLĂTORIE AUTO,
AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE, TEREN, ORGANIZARE DE
ȘANTIER, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE,
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE
PENTRU DEZMEMBRĂRIȘI ALIPIRI DE PARCELE,
CONSTITUIRE SERVITUȚI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
P+M+1E+ET. TEHNIC”**

Strada Unirii, nr. 30, municipiu GIURGIU, județ Giurgiu, nr. cad. 39191

Proiect nr. 102/2022

TITLUL PROIECTULUI:

ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL- SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCAJE, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE, TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRIȘI ALIPIRI DE PARCELE, CONSTITUIRE SERVITUȚI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M+1E+ET. TEHNIC Strada Unirii, nr. 30, municipiu GIURGIU, județ Giurgiu, nr. cad. 39191

FAZA DE PROIECTARE :

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA :

AUGUST 2022

AMPLASAMENT:

Județul Giurgiu, Municipiu Giurgiu, Strada Unirii, nr. 30, Nr. Cadastral: 93191

BENEFICIAR:

S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURĂ construcții, MOBILIER S.R.L.

PROIECTANT URBANISM:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.



LISTĂ DE SEMNATURI

Proiectat:

Prof.dr.arh. Tiberiu FLORESCU

Desenat :

stg.arh.urb. George-Gabriel MARIN

stg.urb. Elena GOGEAN

stg.urb. Alexandru-Gabriel MILEA

BORDEROU

Prezenta documentație tehnică a fost întocmită în doua exemplare și cuprinde următoarele:

PIESE SCRISE

1. LISTĂ DE SEMNATURI
2. BORDEROU
3. MEMORIU DE SPECIALITATE AVIZ DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE

01. ÎNCADRAREA IN ZONĂ
02. ÎNCADRAREA ÎN P.U.G. MUNICIPIUL GIURGIU
03. PLAN TOPOGRAFIC CADASTRAL
04. SITUAȚIA EXISTENTĂ
05. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
06. CIRCULAȚIA TERENURILOR – REGIM JURIDIC
07. PLAN ILUSTRARE URBANISTICĂ

MEMORIU DE SPECIALITATE AVIZ DE OPORTUNITATE

CUPRINS

- 1. Introducere**
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2 Obiectul PUZ
 - 1.3 Surse documentare
- 2. Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1 Evoluția zonei
 - 2.2 Încadrare în localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulația
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitară
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Opțiuni ale populației
- 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale PUG/PUZ - uri aprobate
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulației
 - 3.5 Zonificarea funcțională
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7 Protecția mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publică
- 4. Concluzii, măsuri în continuare**
 - 4.1 Strategie de dezvoltare urbană
 - 4.2 Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
 - 4.3 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
 - 4.4 Categoriile de costuri

A R C H I T

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT : ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL-SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCAJE, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE, TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRIȘI ALIPIRI DE PARCELE, CONSTITUIRE SERVITUȚI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M+1E+ET. TEHNIC
Strada Unirii, nr. 30, municipiu GIURGIU, județ Giurgiu, nr. cad. 39191

AMPLASAMENT : Municipiu Giurgiu, Județul Giurgiu, Strada Unirii, nr. 30, Nr. Cadastral: 93191

PROIECTANT GENERAL : S.C.HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, construcții, MOBILIER S.R.L.

PROIECTANT URBANISM : S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

BENEFICIAR : S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.R.L.

NUMAR PROIECT : 102/2022

FAZA DE PROIECTARE: STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului, Legii nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000*.

Documentația este elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 225 din 12.05.2022 emis de Primăria Municipiului GIURGIU.

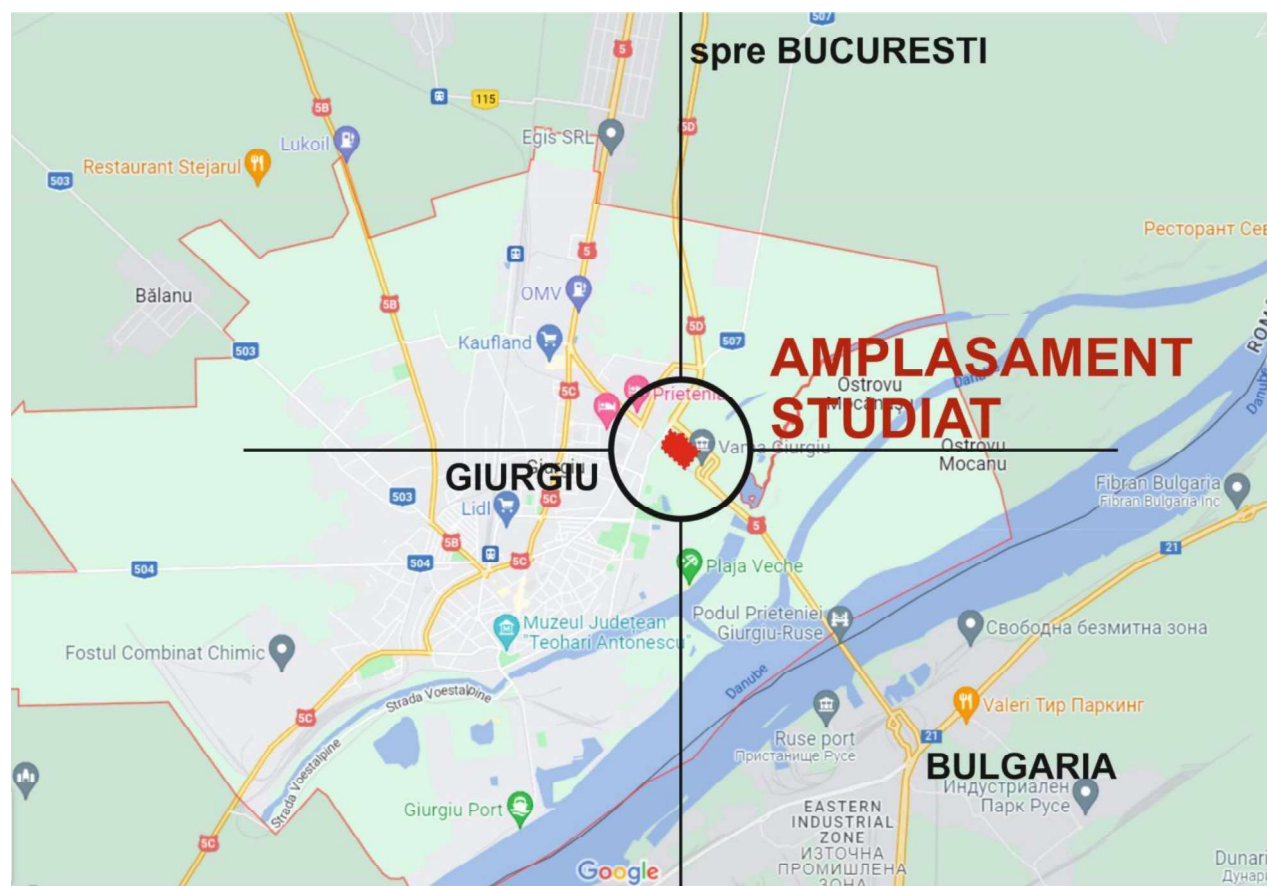
Terenul cuprins în Certificatul de Urbanism nr. 225 din 12.05.2022, în suprafață de **59800 mp din acte și 59951 mp din măsurători**, înregistrat în Cartea Funciară nr. 39191 Giurgiu, cu **număr cadastral 39191**, aflat în proprietatea S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.A. este situat în intravilanul Municipiului Giurgiu și are destinația de curți - construcții.

Pe parcela menționată se propune realizarea unui P.U.Z. pentru construire centru comercial-spații comerciale și de servicii cu funcțiuni complementare, amenajare drumuri de incintă și parcaje, spălătorie auto, amenajare și împrejmuire teren, organizare de șantier, amplasare semnale publicitare, brânșamente la utilități, operațiuni notariale pentru dezmembrări și alipiri de parcele, constituire servituți, cu regim de înălțime P+M+1E+Et. tehnic.

Pentru amplasamentul analizat există o reglementare urbanistică conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin H.C.L.G. nr.37/2011 și prelungită prin H.C.L.G. nr. 89/2021.

Prin P.U.Z.-ul propus se dorește o modificare parțială a reglementărilor aprobate și detalierea lor, prin schimbarea retragerilor minime față de limitele laterale, posterioare, față de aliniament, distanța minimă între clădiri pe aceeași parcelă, cât și detalierea funcțiunilor ce se doresc realizate pe teren, cu respectarea reglementărilor impuse prin regulamentul P.U.G.

Terenul ce face obiectul prezentului Studiu de Oportunitate/Plan Urbanistic Zonal, este amplasat în partea nord-estică a Municipiului Giurgiu în apropierea intrării spre Vama Giurgiu și a podului peste Dunăre, ce face legătura cu Bulgaria și orașul Ruse.



Sursa: Google maps- Amplasarea terenului în cadrul orașului

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Terenul destinat reglementării are suprafața de **59.951 mp** (suprafață măsurată conform ridicare topografică) și suprafață de **59.800 mp** conform acte, cu o formă regulată, orientat pe direcția nord vest - sud est.

Terenul are acces la străzile existente: DN5 și la strada Unirii, dar este înconjurat și de străzi dezafectate, ce se vor reglementa conform prevederilor din P.U.G. Municipiul Giurgiu. În apropierea terenului există o cale ferată ce impune restricții și zone de siguranță.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

Suprafața pe care se dorește realizarea investiției este de 59.951 mp, are adresa în Mun. Giurgiu, Strada Unirii nr. 30, Județ Giurgiu, ultima actualizare a documentației cadastrale realizându-se în martie 2022, conform P.A.D. atașat documentației. Conform Actului Administrativ nr. 661 din 03.03.2022 emis de Primăria Municipiului Giurgiu și a Actului Notarial nr. 387 din 28.02.2022 emis de SPN/BNP Totis Andreia Mura și Totis Eduard Anton se notează Documentația cadastrală recepționată, de actualizare informații tehnice, privind modificarea coordonatelor imobilului fără modificarea suprafeței și date despre împrejmuirea terenului (terenul este împrejmuit parțial cu gard metalic). Se notează în Cartea Funciară nr. 39191 și Documentația cadastrală privind notare adresă administrativă: strada Unirii nr. 30.

Terenul cuprins în Certificatul de Urbanism nr. 225 din 12.05.2022 cu număr cadastral 39191, nu este ocupat de construcții.

Vecinătăți teren cadastral (NC 39191):

Accesul pe teren se face prin partea de Vest, din str. Unirii (I.E. 38352).

Terenul studiat se învecinează :

- la Nord - Est cu DN5 - I.E. 40219 (teren aparținând Municipiului Giurgiu) și I.E. cu numărul cadastral 31077 , reprezentând benzinăria OMV PETROM MARKETING SRL;
- La Sud-est cu numărul cadastral I.E. 35951, Teren aparținând Municipiului Giurgiu – Vama Giurgiu;
- la Sud vest cu I.E. 36703 , reprezentat de calea ferată intabulată;
- la Nord–Vest se învecinează cu STRADA UNIRII - I.E. 38352, între cele două proprietăți existând și terenuri neintabulate.

Imaginea 1 Situația proiectului în raport cu vecinătățile imediate



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Terenul pentru care se propune elaborarea Studiului de Oportunitate/ P.U.Z.-ului este în intravilan, este înscris în Cartea Funciară nr. 39191 Giurgiu (conform Extrasului CF atașat, obținut în baza cererii nr. 23531 din 23.03.2022). Numărul Cărții Funciare vechi era 4772/N și numărul cadastral vechi 4310, conform notărilor din actuala Carte Funciară.

Terenul este proprietatea SC METROPOLIS & PARTENAIRES S.A. conform Contractului de Vânzare –Cumpărare nr. 348 din 20.05.2009 emis de către BNP ENISE ELIEAN.

Categoria de folosință a terenurilor

Folosința actuală a terenului este de **curți construcții**, conform Extrasului de Carte Funciara aferent amplasamentului studiat.

1.2. OBIECTUL PUZ

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin Documentația Studiu de Oportunitate/ Plan Urbanistic Zonal, se propune o modificare parțială a reglementărilor aprobate și detalierea lor, prin schimbarea retragerilor minime față de limitele laterale, posterioare, față de aliniament, distanța minimă între clădiri pe aceeași parcelă, cât și detalierea funcțiunilor ce se doresc realizate pe teren, cu

respectarea reglementărilor impuse prin regulamentul P.U.G.

În acest sens se dorește realizarea unui CENTRU COMERCIAL (realizat în etape și construcții distincte), realizarea mai multor accese, construirea unei spălătorii auto, Împrejmuirea terenului nou rezultat, amenajarea de parcuri la sol, alei auto și pietonale, amenajare semnalistică rutieră, spații verzi, amenajarea și construirea unor zone tehnice, bransarea la utilități și instalații de utilizare aferente, amplasarea de semnale publicitare și totemuri, organizarea de șantier.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Municipiului Giurgiu a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism nr. 225 din 12.05.2022, realizarea unui P.U.Z., elaborat în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50/1991, Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Municipiul Giurgiu.

Prezenta documentație are ca scop modificarea punctuală a reglementărilor aprobate prin P.U.G. Conform P.U.G.-ului actualizat aprobat prin H.C.L. nr. 37/2011, imobilul se află în unitatea teritorială de referință **IS2B**-subzona de servicii cu rază mare de servire—inclusiv supramunicipală - și regim mare de înălțime, precum și în **CC1**- subzona transporturilor rutiere, ce cuprinde ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transport, conform mențiunilor din Certificatul de urbanism.

În apropiere, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor emise dar și poziția în raport cu Dunărea și vama Giurgiu, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample atât private cât și publice.

Dezvoltarea economică a municipiului trebuie stimulată, existând potențial de dezvoltare și de consolidare a mediului de afaceri în special pe zona transfrontalieră. Astfel, realizarea Parcului Industrial Giurgiu Sud și existența Parcului Industrial Giurgiu Nord, înființarea unui incubator de afaceri transfrontalier, extinderea incubatorului de afaceri Giurgiu Hub și sprijinirea investitorilor în procesul antreprenorial reprezintă noi provocări și oportunități de dezvoltare pentru municipiu.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Lista studiilor și documentațiilor avizate/ aprobate anterior P.U.Z. :

-Planul Urbanistic General al Municipiului GIURGIU aprobat cu H.C.L. Giurgiu nr.37 din 2011;

Indicatori aprobați:

P.O.T. max = 60%

C.U.T. max = 4,0 mp ADC/mp teren

H max= înălțimea maxima în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente.

- STRATEGIA INTEGRATĂ DE DEZVOLTARE URBANĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU 2014-2020. Aceasta menționează oportunitățile oferite de Zona Liberă Giurgiu ce sunt atractive pentru operatori economici care desfășoară activități de producție, stocare și comercializare a mărfurilor deoarece regimul suspensiv, din punct de vedere vamal, sub care sunt plasate mărfurile cât timp acestea staționează în perimetrul zonei libere, permite crearea unor stocuri mari de mărfuri, fără a exista obligația de plată a drepturilor vamale de import.

În plus sunt și atuurile economico-comerciale ale Parcului Industrial Giurgiu care este cu ieșire la calea ferată Giurgiu - Nord, aproape de port (3 km) și aproape de Vama Giurgiu (1 km), distanță relativ mică față de capitală (62 km), în special, față de Aeroportul Otopeni (75 km).

În cadrul LISTEI ORIENTATIVE A IDEILOR DE PROIECTE PENTRU ZONELE URBANE MARGINALIZATE se propune și Amenajarea unor zone de agrement în zona Vamă, funcțiuni complementare cu cea de comerț de mare deservire.

Conform STRATEGIEI - Capitolul Propuneri de activități specifice și proiecte prioritare la nivel local pentru perioada 2014-2020 se propune și CONSTRUCȚIA UNUI PASAJ SUPRATERAN

CĂTRE VAMĂ/PODUL PRIETENIEI: INTERSECTAREA REȚELEI DE TRANSPORT A REGIUNII DE FRONTIERĂ RUSE-GIURGIU CU REȚEAUA EUROPEANĂ TEN-T. Proiectul presupune construcția unui pasaj supraterran către Podul Prieteniei în scopul creării unui punct nodal între rețeaua de transport a regiunii de frontieră Ruse-Giurgiu și rețeaua europeană TEN-T. Proiectul are ca beneficiar principal Administrația Regională Ruse și ca partener Consiliul Județean Giurgiu. În prezent proiectul este inclus în lista proiectelor aprobate spre finanțare, urmând ca acesta să fie aprobat și contractat.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

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

- Ridicare topografică-cadastrală actualizată;
- Studiu de Trafic/Circulație – în curs de actualizare;
- Studiu de echipare tehnico-edilitara;
- Studiu geotehnic.

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - INDICATIV: GM- 010 - 2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației , cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism ind. GM-007-2000;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului , aprobată cu modificări prin legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare. OUG nr. 114 din 17 octombrie 2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

- **H.C.L. nr. 196/2011 - Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, adoptat în baza Ordinului MDRT nr. 2701/2010;**
- **Planul Urbanistic General al Municipiului GIURGIU aprobat cu HCL Giurgiu nr.37 din 2011;**

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată, nord-vestică Municipiului Giurgiu, este în continuă expansiune.

Zona studiată se remarcă printr-o evoluție rapidă, cu modificări succesive din punct de vedere funcțional datorate Văzii Giurgiu aflate în apropiere. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

Pentru viitor, creșterea economică susținută și rapidă a municipiului București pare să extindă această localitate și spre ariile aflate în vecinătate fiind vizibil începutul unei conurbații complexe în jurul capitalei cu importante fluxuri de deplasări zilnice ce ar putea constitui un punct-cheie și pentru dezvoltarea economică a municipiului Giurgiu, dar și o amenințare pentru identitatea orașului, prin atragerea locuitorilor pentru locuri de muncă mai avantajoase în București.

În perioada 2004 -2008, ca și în întreaga țară, și în municipiul Giurgiu s-a înregistrat o perioadă de dezvoltare economică, însă, începând cu anul 2009, a avut loc un declin al sectorului economic, declin ce se manifestă și, în prezent, ca urmare a crizei economice mondiale.

În prezent, sectorul economic al municipiului este dominat de Port și Zona Liberă Giurgiu, fiind evident că înființarea unui port de mărfuri, separat de gara fluvială pentru pasageri, va transforma Giurgiu, prin transport multimodal, într-un important punct de tranzit al mărfurilor pe ruta Asia – Europa.

În scopul stimulării economice a activităților din zona portului, prin atragerea de investiții cu capital străin și autohton, prin promovarea schimburilor internaționale și prin sporirea posibilităților de folosire a resurselor locale și naționale în zona fluvială Giurgiu, conform Hotărârii Guvernului nr.788/1996, în data de 15.11.1996, a fost înființată S.C. Administrația Zonei Libere S.A. Giurgiu ce funcționează în temeiul Legii nr.84/1992 privind Regimul Zonelor Libere, zonă aflată la câțiva kilometri distanță de terenul aferent investiției propuse. Zona Liberă Giurgiu este una dintre cele mai vaste din Europa (160 ha), fiind situată în sudul orașului între cele două diguri îndreptate spre Dunăre și are un profil preponderant industrial.

În municipiul Giurgiu, activități economice se mai desfășoară și în Parcul industrial și tehnologic - Giurgiu Nord, dar și în Centrul de Afaceri Transfrontalier Danubius.

Având în vedere numărul mare de investiții la nivel de oraș în această zonă, se propun reglementări pentru revitalizarea acesteia și orientarea și către necesitățile locuitorilor din imediata vecinătate dar și a unei porțiuni mai mari din oraș și anume toată zona central-vestică a Municipiului Giurgiu.

Aceste funcțiuni corespund necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, specifice unei zone comerciale de mari dimensiuni.

Necesitatea și oportunitatea investiției actuale, un centru comercial care să deservească o rază mare de clienți, a fost confirmată prin investițiile de mari dimensiuni din zona vămii și a portului, amenajarea de infrastructură rutieră ce a generat mari fluxuri de oameni, clienți pentru spațiile comerciale reglementate.

Prin investiția dorită se propune crearea unui pol comercial care va acoperi toată partea de vest a orașului Giurgiu, dar va deservi și toți clienții rezultați din tranzitul zonei. Această zonă, precum și orașul Ruse, aflat în apropiere a viitorului pol comercial, nu au în proximitate o funcțiune comercială și de servicii adecvat dimensionată pentru a deservi cererea existentă și cu atât mai puțin cea viitoare, având în vedere perspectivele de dezvoltare ale zonei.

Investiția propusă este localizată în zona vestică a cartierului Tineretului din Giurgiu, în imediata vecinătate a acestei zone rezidențiale care a cunoscut în ultimii 10 ani o dezvoltare constantă.

Totodată, centrul comercial va deservi și un număr foarte mare de turiști. Municipiul Giurgiu cu vama Giurgiu, reprezintă o sursă importantă de clienți pentru viitorul centru comercial.

Toate aceste obiective (ample cartiere rezidențiale, tranzit mare de turiști) atrag un număr mare de persoane într-o zonă care în prezent este deservită în mod defectuos din punct de vedere al unei funcțiuni de comerț și servicii.

Întrucât zonele de comerț sunt concentrate în zona centrală și de nord a orașului (la intersecția Șoselei Prieteniei cu Bulevardul București), locuitorii zonei de Vest și cei din localitățile Oinacu, Braniștea, Comana, Gostinu etc. dar și localitatea RUSE, sunt nevoiți să se deplaseze pe distanțe mai mari, în alte părți ale orașului, ceea ce generează o aglomerare a infrastructurii rutiere și implicit presupune o amprentă ecologică mai mare.

Având în vedere specificul investiției, aceasta implică generarea unui spațiu urban de calitate superioară cu facilități de divertisment și recreere (incluzând și o zonă de food-court) în proximitatea unei zone rezidențiale, îmbunătățind calitatea vieții locuitorilor.

Realizarea unui centru comercial în locul unui teren care actualmente stă gol și lipsit de viață prezintă avantaje semnificative din perspectiva contribuțiilor sub formă de taxe și impozite deoarece valoarea investiției este mare (ceea ce presupune taxe de autorizare și impozite pe proprietate mari) și implică un număr mare de angajați (însemnând o creștere a locurilor de muncă, taxe și impozite mai mari).

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în municipiul Giurgiu, în zona estică a acestuia, în imediata vecinătate a Văzii Giurgiu. Terenul cuprins în Certificatul de Urbanism are acces la Str. Unirii, pe latura vestică.



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Administrativ, municipiul Giurgiu este reședința județului cu același nume, structură administrativ – teritorială, situată în partea de sud a României, în cadrul mării unități geografice numită Câmpia Română, pe cursul inferior al Dunării. Teritoriul municipiului Giurgiu este situat la contactul dintre silvostepă și luncă.

ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL- SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ ȘI PARCAJE, SPĂLĂTORIE AUTO, AMENAJARE ȘI ÎMPREJMUIRE, TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMPLASARE SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI ȘI ALIPIRI DE PARCELE, CONSTITUIRE SERVITUȚI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M+1E+ET. TEHNIC, Strada Unirii, nr. 30, municipiu GIURGIU, județ Giurgiu, nr. cad. 39191

Relief

Teritoriul municipiului Giurgiu reprezintă unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte, rezultat al acțiunii Dunării (în holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe).

În spațiul municipiului Giurgiu, lunca are altitudini de 20-27 m, fiind îndiguită și canalizată pe mari suprafețe, transformată în teren agricol, iar, apropiere, se întâlnesc brațe și canale, adaptate pe foste gârle, a căror utilitate este legată de navigație, agricultură sau potențial turistic.

Formarea și evoluția solului municipiului Giurgiu se leagă de factorii climatici, biologici, litologici, morfologici și de timp. Tipurile de sol caracteristice sunt protosolurile aluviale și solurile aluviale, formate în zona Giurgiu în condiții de pajiști mezohidrofile și păduri de șleau, unde materialul parental predominant îl constituie depozitele aluviale sau aluvio-proluviale, lipsite în general de structură.

Hidrografie

Suprafața dintre fluviu și Câmpia Burnazului, cu lățimi de peste 10 km, este subdivizată în: grind, luncă internă, luncă externă și, uneori, terasă de luncă, dispuse longitudinal și inegal dezvoltate, iar lângă albia minoră, se desprinde fâșia grindurilor, cu înălțimi de 1-5 m și cu lățimi de la câteva zeci până la câteva sute de metri.

Clima

Clima continentală, cu ierni reci și veri călduroase, se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară, iar temperatura medie anuală este de 11,5° C.

În luna iulie, media termică depășește 23 °C, iar, în ianuarie, aceasta oscilează între 1,5° C și 5,4° C., în timp ce radiația solară depășește 125 kcal/cm², favorizând ca peste 60 de zile tropicale în cursul anului.

Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, fenomen ce, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot timpul anului.

Lacurile, bălțile și fluviul din imediata vecinătate a localității au favorizat practicarea pescuitului sportiv.

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE/CIRCULAȚIA RUTIERĂ:

Municipiul Giurgiu este situat pe traseul mai multor rute de transport internațional ceea ce îi conferă toate atributele unui important nod de transport rutier, feroviar și fluvial.

Arterele de penetrație spre municipiul Giurgiu, sunt, în general, drumuri naționale și județene, cu două benzi de circulație. De asemenea, municipiul Giurgiu are un drum de centură ce leagă Punctul de trecere a frontierei Giurgiu Rutier de Port și șoseaua cu două benzi de circulație ce urmează a fi completată până la închiderea inelului de ocolire a orașului.

Principalele artere rutiere de interes local pot fi grupate în trei categorii, respectiv drumuri europene E70 (pe direcția est-vest spre Serbia), E85 (pe direcția nord-sud spre Ucraina), Podul Prieteniei peste Dunăre făcând parte din acesta, drumuri naționale, respectiv DN 5 Giurgiu – București, DN 5B Giurgiu – Ghimpați, DN 5C Giurgiu – Zimnicea, DN 41 Oltenița – Giurgiu și drumuri județene, respectiv DJ 503 Giurgiu - Satu Nou – Videle, DJ 504 Giurgiu – Alexandria și DJ 507 Giurgiu - Oinacu - Gostinu.

Terenul studiat are acces la circulațiile existente, respectiv DN5 și strada Unirii (I.E. 38352), dar este înconjurat și de străzi dezafectate, ce se vor reglementa conform prevederilor din P.U.G. Municipiul Giurgiu.

CIRCULAȚIA FERROVIARĂ:

Circulația feroviară este prezentă în Giurgiu începând din anul 1869, când a fost dată în folosință prima cale ferată din Țara Românească, între București Filaret și Giurgiu Oraș. Lungimea traseelor de circulație pe calea ferată, în intravilanul municipiului Giurgiu, se întinde pe aproximativ 24 km., din care 3,5 km reprezintă tronsonul Gara Giurgiu Nord - Podul peste Dunăre.

Localitatea este deservită de patru gări împărțite pe funcțiuni diferite după cum urmează:

- Gara Giurgiu Oraș, este gara principală de pasageri pe direcțiile București și Videle;

- Gara feribot, dată în folosință în anul 1935, a fost utilizată până în anul 1955, pentru tranzitarea pasagerilor și mărfurilor spre Orient, iar mai apoi, a fost folosită ca gară interioară de mărfuri pentru zona Cioroiu - Ramadan, în prezent, fiind nefuncțională;
- Gara Giurgiu Nord, dată în folosință în anul 1955, are ca specific atât activitatea de transport pasageri și mărfuri, cât și activitatea de control al garniturilor ce tranzitează frontiera cu Bulgaria;
- Gara Giurgiu Sud, dată în folosință odată cu platforma industrială Giurgiu Sud, cu scopul de a deservi unitățile industriale noi și vechi din zonele Sud și Vest ale orașului, a rămas, în prezent, principala gară de mărfuri.

Segmentul de cale ferată ce traversează Giurgiu face parte din coridorul IX European (Helsinki-Vyborg - St.Petersburg - Pskov - Gomel - Kiev - Ljubashevka - Chișinău - București - Dimitrovgrad - Alexandroupolis).

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT: ASPECTE CRITICE

În municipiul Giurgiu, transportul public (cu autobuzul și microbuzul) este operat de către S.C. Liber Trans Com S.R.L., societate care efectuează transport public de persoane în baza câștigării licitației demarate de Primăria Municipiului Giurgiu.

Traseele dus-întors ale mijloacelor de transport în comun sunt următoarele:

- Traseul 1: CET- Vel Pitar – Gară – Spital – Petrom – Kaufland – Dunăreana
- Traseul 2: Strand (Port) – Parc Alei - Vel Pitar – Gară – Parc Mihai Viteazu - Petrom – Kaufland – Billa – Oinac (4 Pietre)
- Traseul 3: Oinac – Billa – Pati-Bar – Colegiul Ion Maiorescu – Piața centrală – Sârghința - Oinac (4 Pietre)
- Traseul 4: DAS – str. Pictor Andreescu – Parcul Elevilor – Autogară - Colegiul Ion Maiorescu – Piața centrală – Autogară - Parcul Elevilor - DAS
- Traseul 5: str. Alexandriei – Poligon Ramadan – str.1907 (Politia de Frontieră) – Teatrul Ion Vinea - str.1907 - Vel Pitar - Poligon Ramadan - str. Alexandriei intersecție str. Ialomicioarei
- Traseul 6: Ghizdarului (Drumul Fermei) - Parcul Elevilor – Autogară - Colegiul Ion Maiorescu – Piața centrală – Autogară - Parcul Elevilor - Ghizdarului
- Traseul 7: Penitenciar – Parcul Elevilor – Autogară – Colegiul Ion Maiorescu - Piața centrală - Parcul Elevilor – str. Bălănoaiei – Penitenciar.

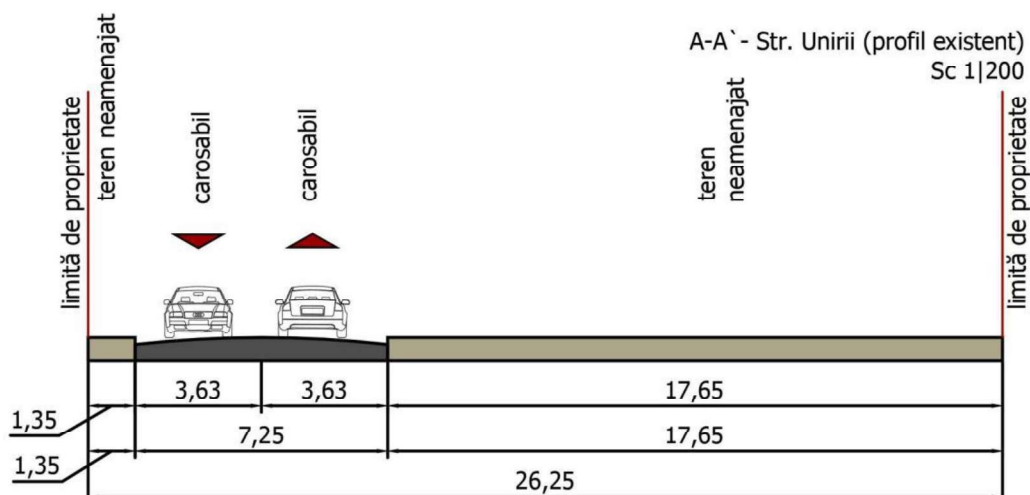
Fată de amplasamentul studiat cea mai apropiată stație este la aproximativ 600 m, prin proiect se propune prelungirea rețelei existente până în incinta noului centru comercial.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

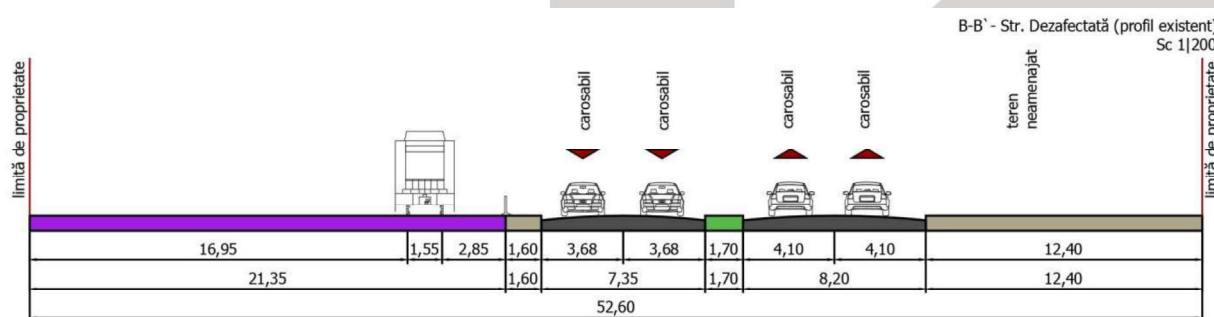
În municipiul Giurgiu, există un număr de aproximativ 350 de străzi, însumând 132 de kilometri, din care 64 km reprezintă străzi asfaltate, 24 km străzi betonate, iar 23 km străzi pietruite cu piatră brută și de râu și 21 km străzi de pământ.

Municipiul Giurgiu este străbătut de o axă majoră Nord-Sud, pe acest traseu, circulația se desfășoară peste canalul Sfântul Gheorghe pe podul nou construit pe 4 benzi, înlocuind podul rutier Bizet, ce a ieșit din perioada de garanție și nu mai prezintă siguranță în circulație. Altă direcție majoră de circulație duce la tranzitarea localității fie dinspre județul Teleorman spre Punctul de Control Trecere Frontieră Giurgiu și de aici, mai departe, spre Orientul Apropiat, fie pe podul peste Dunăre, dat în folosință în anul 1954.

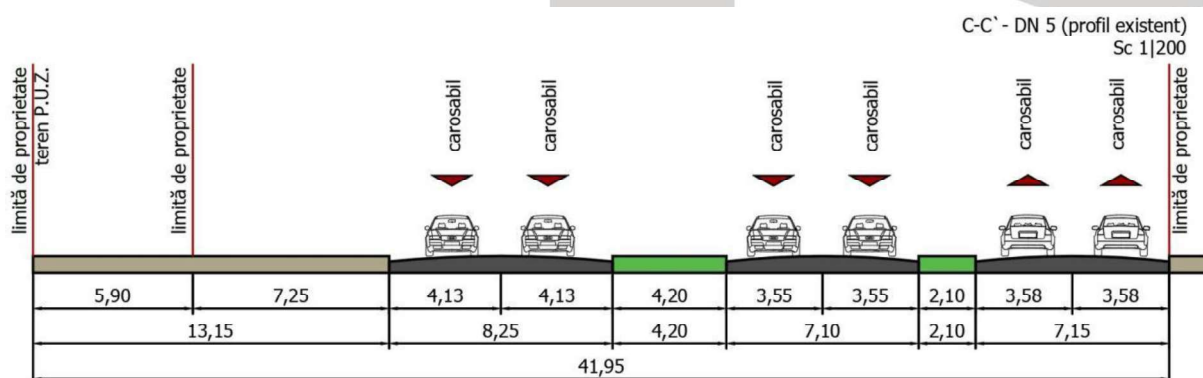
Accesul existent carosabil se realizează din Str. Unirii pe latura de nord-vest a imobilului. Drumul existent are un profil de 7.25 fără trotuare, conform ridicării topografice.



În prezent în zona de sud-vest a amplasamentului studiat este o stradă dezafectată cu profil existent de 2 benzi pe sens separate de un spațiu verde, fără trotuare conform ridicării topografice. De asemenea în apropierea acestei străzi există și o linie de cale ferată.



În prezent în zona de nord-est a amplasamentului studiat trece drumul DN5, care face legătura spre Podul Prieteniei Giurgiu-Ruse. Profilul existent este de 2 benzi pe sens separate de un spațiu verde, fără trotuare conform ridicării topografice.



2.5. Ocuparea terenurilor

La momentul elaborării documentației pe terenul cuprins în Certificatul de Urbanism nu există construcții, terenul este gol, P.O.T.-ul existent este =0.

Folosința actuală a terenului este de curți - construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Imobilul va fi racordat la utilitățile urbane din zonă. Branșarea la rețelele edilitare din zonă se va face pe bază de aviz de racordare și proiect avizat de deținătorii rețelelor respective.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

E-Distribuție Muntenia S.A. a emis Avizul de Amplasament Favorabil nr. 10370584 din 04.07.2022 în care menționează că în zona amplasamentului studiat, E-Distribuție Muntenia nu deține capacități energetice. În zona amplasamentului există cabluri LES 20 kV care aparțin consumatorilor Vama Giurgiu (afere PTZ 6553 și PTZ 6554) și Pod Prieteniei (afere PTA 6001).

Posibilitățile de racordare urmează să se stabilească în cadrul Fișei de Soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE GAZE NATURALE

DISTRIGAZ SUD REȚELE a emis Avizul de Principiu Favorabil P.U.Z. nr. 11732/317.680.497 din 01.07.2022, în care menționează că pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conduțe, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. a emis avizul P.U.Z. în care menționează că în zona amplasamentului studiat, există instalații de telecomunicații subterane (cămine și canalizații telefonice) și/ sau instalații tc. Aeriene.

Viitoarele obiective vor fi proiectate astfel încât să nu afecteze rețeaua de telecomunicații.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT APĂ

APA SERVICE S.A. Giurgiu a emis Avizul de Amplasament nr. 8494 din 05.07.2022 în care menționează că în zona amplasamentului studiat, APA SERVICE S.A. nu are în exploatare și întreținere rețele de alimentare cu apă.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/ RT/ 1999) - M.L.P.A.T. (nr. 16/ NN/ 1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize/ studii de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului consideră necesar. **Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.**

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

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

S-au analizat aspectele/ criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, referitoare la:

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentația Plan Urbanistic Zonal, se propune realizarea unui CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - spații comerciale și de servicii cu funcțiuni complementare, amenajare drumuri de incintă și parcaje, spălătorie auto, amenajare și împrejmuire teren, organizare de șantier, amplasare semnale publicitare, bransamente la utilități, operațiuni notariale pentru dezmembrări și alipiri de parcele, constituire servituți, cu regim de înălțime P+M+1E+ET. tehnic.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program,

Primăria Municipiului Giurgiu, a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism nr. 225 din 12.05.2022, realizarea unui P.U.Z. pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - spații comerciale și de servicii cu funcțiuni complementare, amenajare drumuri de incintă și parcaje, spălătorie auto, amenajare și împrejmuire teren, organizare de șantier, amplasare semnale publicitare, bransamente la utilități, operațiuni notariale pentru dezmembrări și alipiri de parcele, constituire servituți, cu regim de înălțime P+M+1E+ET. tehnic, în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, este amplasat în partea estică a Municipiului Giurgiu în apropierea ieșirii spre Vama Giurgiu, județul Giurgiu, România.

Terenul destinat reglementării este în proprietatea S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.A., are suprafața de 59.951 mp (suprafață măsurată conform ridicare topografică) și suprafață de 59.800 mp conform acte, cu o formă regulată, orientat pe direcția nord-vest - sud-est.

Accesul existent carosabil se realizează din Str. Unirii pe latura de nord-vest a imobilului.

Documentația P.U.Z. servește la stabilirea regulilor:

- de circulație pietonală și auto în sensul reconfigurării și remodelării parțiale a incintei.
- de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor în raport cu noul concept de dezvoltare al investitorului.

Memoriul cuprinde elemente care să servească la obținerea actului de reglementare (decizia etapei de încadrare) din partea mediului.

Mobilarea de tip comercial propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, pluviale convențional curate și pluviale potențial impurificate de pe parcuri, alei și platforme, modalitatea de depozitare temporară, colectare și transportarea deșeurilor atât pe perioada construcțiilor cât și în perioada de funcționare ulterioară, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Concluzie: În această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest P.U.Z. , se va rezolva o problemă de cerințe socio-economice.

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

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a autorizațiilor emise și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții ample atât private cât și publice.

Prezentul plan corespunde cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic, cu celelalte studii, planuri și programe din zonă:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu aprobat cu H.C.L. Giurgiu nr. 37 din 2011, prelungit prin H.C.L. Giurgiu nr. 89 din 2021;
- Ridicare topografică-cadastrală actualizată;
- Studiu geotehnic.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și cele de protecția mediului ale amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut.

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

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

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural. Amplasamentul este plat, cu cote ce variază foarte puțin, fără elemente de cadru natural în jur.

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, racordarea la rețelele de apă și canalizare menajeră și pluvială, asigurarea modalității optime de depozitare temporară a deșeurilor, atât în faza de realizare a viitoarei investiții, a organizării de șantier cu risc scăzut cât și în faza de funcționare, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților comerciale propuse.

Luând în calcul principalele elemente ale sistemului de evaluare a funcțiilor mediului natural: funcțiile directe ale mediului, pentru satisfacerea necesităților umane, precum și funcțiile indirecte, pentru necesitățile activităților economice mai cu seamă utilizarea terenului, mărimea și amploarea proiectului P.U.Z., se poate aprecia că nu va fi cauzată nicio poluare semnificativă iar afectarea factorilor de mediu nu este posibilă.

Capacitatea de suport a mediului, respectiv nivelul maxim al unui tip de activitate, sau prin cumulare cu mai multe activități, desfășurate în condiții de stabilitate a mediului, în teritoriul luat în studiu, arată că dispunerea în zonă a obiectivelor socio-economice învecinate amplasamentului studiat sunt compatibile prin corelarea necesităților de dezvoltare cu vocația ecologică a terenului, iar Impactul activităților asupra mediului este nesemnificativ.

d) Probleme de mediu relevante pentru planul PUZ / sau program.

Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei. Acestea vor fi confirmate prin asigurarea/ proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cât și de asigurare a protecției tuturor factorilor de mediu, respectiv biodiversitatea, populația, sănătatea umană, fauna, flora, solul, apa, aerul, factorii climatici, valorile materiale, patrimoniul cultural, inclusiv cel arhitectonic și arheologic, peisajul și asupra relațiilor dintre acești factori:

• APA

Prin soluțiile tehnice adoptate se propune racordarea la rețelele de apă și canalizare menajeră din zonă prin lucrări de extindere a rețelelor existente, dacă este cazul, și prin branșamente noi, după caz.

Apa potabilă

Necesarul de apă la sursă se va asigura din rețeaua de apă centralizată a orașului.

Apa uzată

Apele uzate menajere se descarcă în rețeaua de canalizare menajeră stradală, ce deservește zona.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul construcțiilor vor fi selectate și descărcate în bazin de retenție, iar apele pluviale potențial impurificate de pe drumuri, parcuri, alei și platforme betonate, cu trecerea celor din urmă printr-un separator de hidrocarburi dimensionat corespunzător, respectând avizele de specialitate.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, a parcarilor dat fiind potențialul aport de produse petroliere/ hidrocarburi, prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un separator de hidrocarburi.

Soluțiile hidro-edilitare propuse, de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajera și pluvială sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor H.G. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G. 188/2002. Apele uzate vor fi evacuate în canalizarea orașului, cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul N.T.P.A. 002/2002.

• AERUL

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice perioadei de realizare a obiectivelor sunt:

- emisii de pulberi și noxe rezultate în urma realizării construcțiilor (organizare de șantier): Emisiile de praf, care apar în timpul execuției lucrărilor proiectate, sunt asociate săpăturilor, construcției imobilelor, precum și altor lucrări specifice. Degajările de praf în atmosferă variază adesea substanțial

de la o zi la alta, depinzând de nivelul activității, de specificul operațiilor și de condițiile meteorologice. Natura temporară a lucrărilor de construcție conduce la o cantitate redusă de emisii specifice acestor lucrări.

- emisii de noxe de la utilajele implicate în activitățile de construcție: Sursele principale de poluare a aerului, specifice execuției lucrărilor sunt reprezentate de utilajele, echipamentele de construcție și operațiile de sudură, polizare, debitare, prelucrări metalice implicate în realizarea proiectului.
- emisii de gaze de eșapament datorate transportului materiilor prime/ produselor finite și a personalului.

Pe perioada de realizare a investiției/ organizării de șantier se vor lua măsuri de reducere a emisiilor de praf și noxe prin limitarea vitezei de circulație a utilajelor, stropirea fronturilor de lucru, spălarea roților autovehiculelor la ieșirea de pe amplasament, acoperirea basculantelor care transportă materiale de construcție sau moloz rezultat din dezafectarea clădirilor propuse spre demolare; Îngrădirea amplasamentului cu gard perimetral pentru limitarea antrenării de către vânt a prafului; alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face numai în stații de alimentare autorizate; se vor lua măsuri de acoperire, îngrădire, închidere a stocurilor de materiale de construcție sau deșeuri, pentru prevenirea împrăștierei cauzată de vânt; oprirea motoarelor tuturor vehiculelor aflate în staționare, în zona șantierului; se vor amplasa ecrane protective confecționate din materiale absorbante de praf.

Este minimizat pe cât posibil, impactul semnificativ de mediu produs de organizarea de șantier, care se va desfășura pe o suprafață cât mai restrânsă într-o zonă determinată, în interiorul amplasamentului, fapt care favorizează o exploatare controlată și corectă;

Concluzie: *Se apreciază că emisiile în aer pe perioada de execuție a proiectului sunt reduse în timp și afectează doar aria destinată realizării proiectului.*

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenați de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).

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

Din datele prezentate se evidențiază că emisiile atmosferice înregistrate pentru obiectivul studiat sunt în principal gaze de ardere, care utilizează pentru ardere gaz metan.

Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară.

Pentru diminuarea efectelor noxelor produse de trafic, au fost propuse garduri vii cu înălțimea de 1,20 m în zona parcarilor, adiacent zonelor de circulație mai mare și 1 arbore la 10 locuri de parcare.

Refacerea zonelor verzi în cazul în care acestea își pierd viabilitatea, întreținerea și menținerea lor în stare optimă atât din punct de vedere peisagistic cât și funcțional.

Concluzie: *Se poate afirma că afectarea aerului nu este o problema relevantă pentru planul P.U.Z. propus dacă se vor respecta toate măsurile propuse.*

• SOLUL/SUBSOL

Nu sunt înregistrate/ cunoscute poluări accidentale/ istorice ale solului în zona studiată.

Terenul nu este expus la riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare etc. sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

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

- Surse specifice perioadei de execuție: deșeuri depozitate necontrolat în șantier; scurgerile accidentale de carburanți de la autovehiculele și utilajele care tranzitează zona în perioada de amenajare/exploatare a investiției - *probabilitate redusă*; În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți/ substanțe toxice și periculoase. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate

fără a avea efecte nedorite asupra solului.

Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor nocive semnificative asupra factorilor de mediu se vor efectua următoarele lucrări directe:

- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat și adus la forma inițială.
- organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglare a parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.
- la finalizarea lucrărilor se vor transporta toate deșeurile rezultate și depozitate în zona șantierului, astfel încât spațiile din interiorul și din zona adiacentă obiectivului să rămână curate și pregătite pentru începerea activității pentru care a fost realizat obiectivul proiectat.

-Surse specifice perioadei de exploatare:

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere rezultate din activitatea curentă. În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:
 - Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de parcuri și platforme, acces rutier ;
 - Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale amestecate și a deșeurilor reciclabile;
 - Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu vegetație ornamentală.

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

• **ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE**

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

a) Surse specifice perioadei de execuție: În perioada edificării construcțiilor se va înregistra un nivel de zgomot mai ridicat, motiv pentru care programul de lucru se va face cu respectarea perioadelor de odihnă. Pe perioada lucrărilor de execuție se va învecina șantierul cu panouri opace fonoabsorbante, pentru limitarea disconfortului ce ar putea fi generat de zgomot și vibrații. Utilajele necesare pentru edificare sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. Limitarea traseelor străbătute și a orelor de lucru de către autovehiculele de transport utilaje și materiale de construcție.

b) Surse specifice perioadei de exploatare.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

După implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcurile, vor putea constitui o sursă suplimentară de zgomot, dar se vor respecta prevederile legale în acest sens, ținând cont și că populația ce ar putea fi afectată se află la o distanță aproximativă de minim 100-200 m depărtare.

Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor (ex. de ventilație, de climatizare etc.) vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune. Astfel, conform HG 1756/2006 echipamentele de exterior nu vor fi introduse pe piață sau puse în funcțiune până când producătorul sau reprezentantul autorizat al acestuia nu se asigură că echipamentele îndeplinesc cerințele legale referitoare la emisiile de zgomot în mediu, procedurile de evaluare a conformității au fost realizate, iar echipamentul poartă marcajul CE cu indicarea nivelului de putere acustică garantat și este însoțit de o declarație de conformitate EC.

Concluzie: Ca urmare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, efectele surselor de zgomot și vibrații manifestându-se numai local și redus.

• **RADIĂȚIILE**

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

- **ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE:** nu este cazul.
- **AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:** implementarea investiției nu va genera impact negativ asupra populației.
- **MEDIUL SOCIAL ȘI ECONOMIC:** Impactul asupra mediul social și economic, pe termen lung va fi unul pozitiv prin crearea de noi facilități comerciale pentru populația din zonă dar se va exercita o oarecare presiune prin creșterea pe anumite intervale orare a traficului auto.
- **PEISAJ:** Se consideră că prin realizarea proiectului impactul nu poate fi decât pozitiv. Spațiul din jurul obiectivului va fi amenajat peisagistic, cu circulații pietonale, circulații ocazionale pentru intervenții, iluminat de exterior și spații verzi.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, condițiile specificate în Decizia etapei de încadrare emisă de către APM și Avizul de gospodărie a apelor, pentru aprobarea planului PUZ.

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente. Se va respecta OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor.

- **Gospodărirea deșeurilor**

În perioada de realizare a investiției, deșeurile vor fi depozitate în containere/platforme betonate, în zone dedicate în incinta organizării de șantier, pe categorii și vor fi evacuate periodic de către serviciul de specialitate, pentru a nu se forma stocuri, dacă nu se adoptă soluții de reutilizare a acestora, direct pe amplasament în special a acelor materiale inerte, valoroase din punct de vedere economic. În perioada executării construcției se va încheia un contract separat pentru ridicarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor. Pământul excavat rezultat din săpăturile pentru fundațiile construcțiilor, va fi utilizat ca material de umplutură pentru sistematizarea pe verticală a terenului, amenajarea terasamentelor și amenajarea infrastructurii; pământul în exces va fi transportat și depozitat în zone cu deficit de sol, indicate de autoritățile locale.

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

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.
- Deșeuri de ambalaje.
- Deșeuri din separator-decantorul de produse petroliere.

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile angajaților, precum și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Deșeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se preiau de firme abilitate pentru eliminarea acestora prin grija administratorului condominial.

Deținătorii/producătorii de deșeuri de pe amplasamentul studiat vor avea obligația să predea deșeurile, pe bază de contract, unor colectori sau unor operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare, sau să asigure valorificarea ori eliminarea deșeurilor prin mijloace proprii.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

- **Protecția calității apelor**

Terenul pe care se va realiza investiția nu este situat în zona inundabilă.

Lucrările prevăzute în planul P.U.Z. sunt în afara oricărei zone de protecție prevăzute în Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare și HG 930/2005.

Amplasamentul studiat nu se afla în vecinătatea cursurilor de apă, nici în zona inundabilă a acestora la producerea debitului cu asigurarea de 1%, conform destinației propuse.

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile din acordul dat de avizatori.

Obiectivele se vor bransa la utilitățile publice de apă-canal din zonă.

După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus .

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

- **Protecția calității aerului**

Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare, șantierul urmând a fi împrejmuț cu panouri, pentru limitarea dispersiei prafului, iar în interiorul șantierului se vor folosi utilaje de stropire pentru limitarea prafului.

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

- **Protecția solului**

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Din punct de vedere al deșeurilor produse se va respecta legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje.

2.8. Opțiuni ale populației

Primăria Municipiului Giurgiu, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Giurgiu ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Procesul de consultare a publicului se va realiza în 4 etape de consultare, conform ale prevederilor Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobat prin H.C.L. Municipiul Giurgiu nr. 196 din 25.09.2011:

- Etapă 1 - Implicarea publicului în etapa pregătitoare;
- Etapă 2 - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
- Etapă 3 - Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.;
- Etapă 4 - Implicarea publicului în etapa monitorizării P.U.Z.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară a documentației au fost preluate concluzii din studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic etc.) aferente P.U.Z.-ului aprobat, studii ce sunt în curs de actualizare pentru noua investiție și ale căror concluzii vor fi luate în considerare în organizarea urbanistică a proiectului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.-ului aprobat

Conform P.U.G. Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37 din 2011, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89 din 2021, terenul se află parțial (majoritar) în UTR IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - incisiv supramunicipală și regim mare de înălțime și parțial CC1 - zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și

incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.

Terenul pe care se propune actuala documentație a fost reglementat prin P.U.G. Municipiul Giurgiu, prin care au fost avizați următorii indicatori:

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max. = 4

3.3. Valorificarea cadrului natural

Măsurile avute în vedere pentru reducerea poluării atmosferei și îmbunătățirea calității aerului în cazul realizării centrului comercial cuprind:

- realizarea unei suprafețe de teren amenajat ca spațiu verde pe terenul reglementat. Spațiul verde propus prin P.U.Z. actual este corespunzător celui propus în zona reglementată. Poziția exactă a suprafeței de spațiu verde pe terenul reglementat se va definitiva la faza DTAC.

- pentru diminuarea efectelor noxelor produse de trafic, au fost propuși 1 arbore la 10 locuri de parcare care vor fi plantați pe zonele cu spațiu verde.

- refacerea zonelor verzi în cazul în care acestea își pierd viabilitatea, întreținerea și menținerea lor în stare optimă atât din punct de vedere peisagistic cât și funcțional cade în sarcina beneficiarului.

- pe perioada de realizare a investiției/de șantier se vor lua măsuri de reducere a emisiilor de praf și noxe prin limitarea vitezei de circulație a utilajelor, stropirea fronturilor de lucru, spălarea roților autovehiculelor la ieșirea de pe amplasament, acoperirea basculantelor care transportă materiale de construcție sau moloz rezultat din dezafectarea clădirilor propuse spre demolare.

- îngrădirea amplasamentului cu gard perimetral pentru limitarea antrenării de către vânt a prafului.

- zona studiată nu prezintă elemente natural deosebite care să fie puse în valoare.

- este minimizat impactul semnificativ de mediu produs de organizarea de șantier.

- sunt luate măsuri necesare pentru a preveni accidentele și a limita consecințele lor.

- terenul nu este expus la riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare etc. sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea asigurării unei mai bune conectări cu orașul se propune:

- amenajarea a două accesuri către Str. Unirii (nr. cad. 38352), unul simplu numai cu relație de dreapta pentru intrare - ieșire și amenajarea unui giratoriu care va rezolva toate relațiile de circulații, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

- amenajarea a două accesuri către DN5 (nr. cad. 40219), primul acces în apropierea benzinăriei Petrom (nr. cad. 31077) și al doilea acces în apropierea colțului estic al terenului studiat.

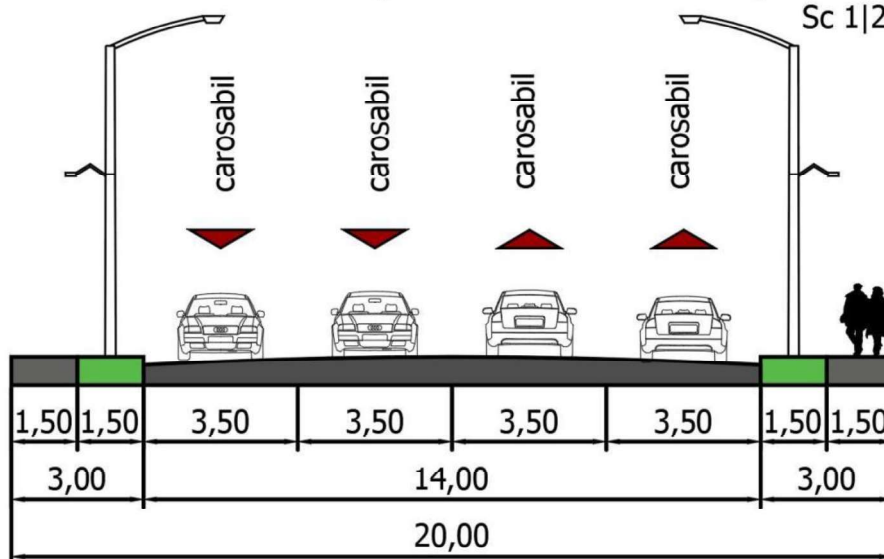
Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectându-se prevederile din RGU - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Profilul Str. Unirii se va lărgi la un profil de 20 m, conform specificațiilor din Certificatul de Urbanism și a Planșei Căi de Comunicații a P.U.G. Municipiul Giurgiu, stradă învecinată situată pe latura de nord - vestică a terenului, astfel:

- carosabil de 14 metri, spațiu verde de 1,50 metri și cu trotuar de 1,50 metri pe ambele părți, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

2-2' - Str. Unirii (profil conform P.U.G. Municipiul Giurgiu)

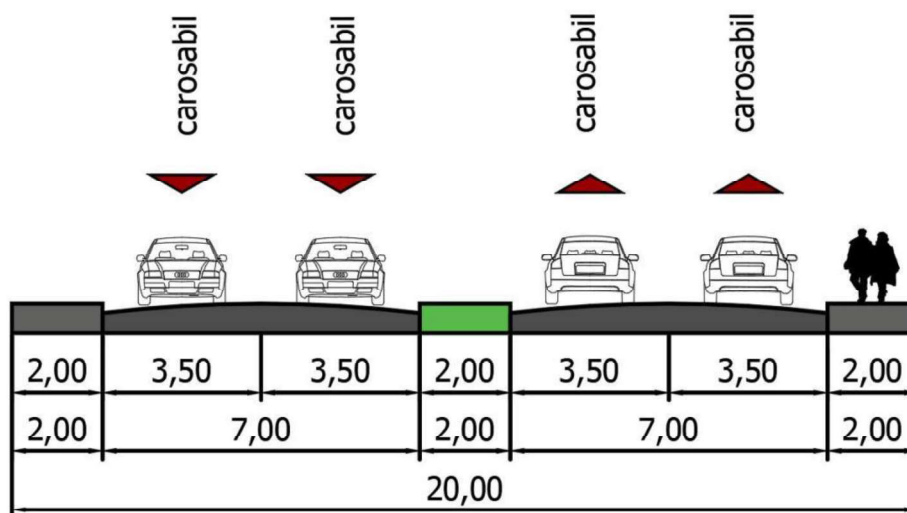
Sc 1|200



Profilul Str. DN5 (nr. cad. 40219) se va lărgi la un profil de 20 m, conform specificațiilor din Certificatul de Urbanism și a Planșei Căi de Comunicații a P.U.G. Municipiul Giurgiu, stradă învecinată situată pe latura de nord - estică a terenului, astfel - carosabil de 14 metri cu 2 benzi pe sens separate de un spațiu verde de 2,00 m și cu trotuar de 2,00 metri pe ambele părți, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

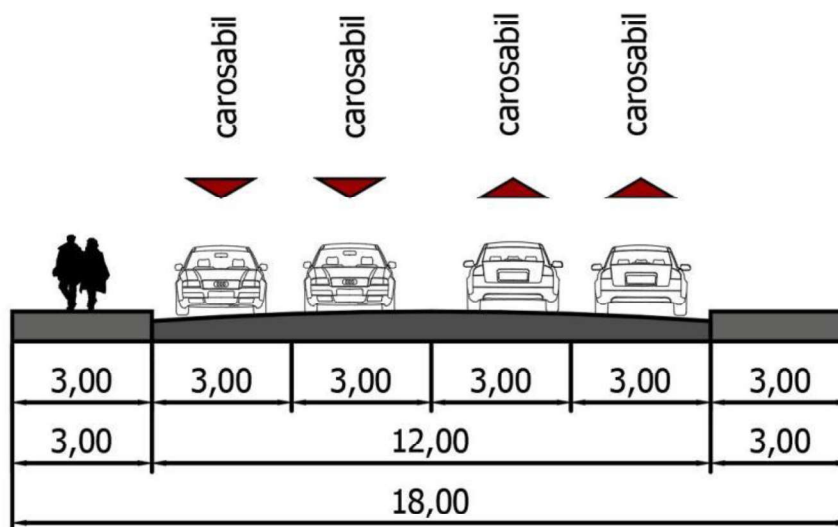
C-C' - DN 5 (profil propus)

Sc 1|200



Conform specificațiilor din Planșa Căi de Comunicații a P.U.G. Municipiul Giurgiu pe latura sud-estică a terenului, la aproximativ 38,50 m depărtare de limita de proprietate, este propus traseul unei străzi noi cu profil de 12,00 metri, carosabil de 6 metri cu trotuare de 3,00 metri pe ambele părți.

3-3' - Traseu stradă propusă, profil conform P.U.G. Municipiul Giurgiu Sc 1|200



3.5. Zonificare funcțională - reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Terenul destinat reglementării este în proprietatea S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.A., are suprafața de 59.951 mp (suprafață măsurată conform ridicare topografică) și suprafață de 59.800 mp conform acte, cu o formă regulată, orientat pe direcția nord vest - sud est.

Se dorește reglementarea U.T.R.-ului propus de tip **IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - incursiv supramunicipală și regim mare de înălțime, se propun indicatorii:**

Regim de înălțime = P+M+1E+ET. tehnic
Înălțime maximă propusă = 24 m *
P.O.T. propus = 60%
C.U.T. propus = 4

* Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor și a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m.

* Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine etc.) în afara edificabilului propus.

* Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea obiectelor publicitare (totem, etc.) cu înălțimi maxime de până la 40,00 m.

Conform temei program a beneficiarului, pe terenul studiat se propune CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - spații comerciale și de servicii cu funcțiuni complementare, amenajare drumuri de incintă și parcaje, spălătorie auto, amenajare și împrejmuire teren, organizare de șantier, amplasare semnale publicitare, bransamente la utilități, operațiuni notariale pentru dezmembrări și alipiri de parcele, constituire servituți, cu regim de înălțime P+M+1E+ET. Tehnic.

Bilanț Situația Propusă

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafața construită la sol (construcții existente și propuse)	0.00	0.00%	35970.60	60.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0	0.00%	20982.85	35.00%
Teren neamenajat	59951	100.00%	0.00	0.00%
Spațiu verde	0	0.00%	2997.55	5.00%
Suprafața desfășurată max	0		239804.00	
P.O.T. maxim	0.00%		60.00%	
C.U.T. maxim	0.00		4.00	
Regim de înălțime	-		P+M+1E+ET 24 m	
Total	59951.00	100%	59951.00	100%

NOTA:

* Suprafață teren din acte 59.800 mp, suprafață teren măsurată conform ridicare topografică 59.951 mp, calculul indicatorilor urbanistici s-a făcut la suprafața măsurată de 59.951 mp.

* Mobilarea Urbanistică este strict cu titlu de propunere, urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.Z. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, retrageri și regim de înălțime.

* Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor și a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m.

* Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine etc.) în afara edificabilului propus.

* Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea obiectelor publicitare (totem, etc.) cu înălțimi maxime de până la 40,00 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele Edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul respectă avizele operatorilor de rețele edilitare publice din Municipiul Giurgiu.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

F-Distribuție Muntenia S.A. a emis Avizul de Amplasament Favorabil nr. 10370584 din 04.07.2022 în care menționează că în zona amplasamentului studiat, E-Distribuție Muntenia nu deține capacități energetice. În zona amplasamentului există cabluri LES 20 kV care aparțin consumatorilor Vama Giurgiu (aferele PTZ 6553 și PTZ 6554) și Pod Prieteniei (aferele PTA 6001).

Posibilitățile de racordare urmează să se stabilească în cadrul Fișei de Soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de branșare și racordare.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE GAZE NATURALE

DISTRIGAZ SUD REȚELE a emis Avizul de Principiu Favorabil P.U.Z. nr. 11732/317.680.497 din 01.07.2022, în care menționează că pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de branșare și racordare.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. a emis avizul P.U.Z. în care menționează că în zona amplasamentului studiat, există instalații de telecomunicații subterane (cămine și canalizații telefonice) și/ sau instalații tc. Aeriene.

Viitoarele obiective vor fi proiectate astfel încât să nu afecteze rețeaua de telecomunicații.

Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de branșare și racordare.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT APĂ

APA SERVICE S.A. Giurgiu a emis Avizul de Amplasament nr. 8494 din 05.07.2022 în care menționează că în zona amplasamentului studiat, APA SERVICE S.A. nu are în exploatare și întreținere rețele de alimentare cu apă.

Investiția propusă se va racorda la rețelele din vecinătate, în baza soluțiilor tehnice de branșare și racordare.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua în considerare toate măsurile de protecție a mediului, pe baza specificațiilor din punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului Giurgiu, avându-se în vedere că nu va fi cauzată nicio poluare semnificativă prin implementarea planului P.U.Z. propus, în urma analizării următoarelor aspecte și a concluziilor de la cap. 2.7 - Probleme de mediu:

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.

Având în vedere caracteristicile tehnice ale proiectului prezentat în plan se apreciază că probabilitatea înregistrării unui impact negativ semnificativ asupra oricărui factor de mediu este extrem de redusă și locală. Durata de manifestare a potențialului impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu va fi limitată strict la perioada aferentă etapei executării lucrărilor propuse care se vor face etapizat.

b) natura cumulativă a efectelor - nu este cazul.

Planul P.U.Z., prin măsurile de reducere a emisiilor adoptate încă de la faza , pe etape distincte în timp , nu va conduce sub nicio formă la afectarea semnificativă a factorilor de mediu , în zonele adiacente planului.

c) natura transfrontalieră a efectelor - nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană (de exemplu, datorită accidentelor);

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate în timpul lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare și se vor respecta normele sanitare prevăzute de către D.S.P. Se vor lua toate măsurile pentru siguranța lucrătorilor și în caz de accidente.

Lucrările proiectate prezentate în plan nu vor influența negativ așezările umane, ci sunt un factor de interes pentru populația din zonă.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate); - nu este cazul.

Date fiind caracteristicile planului se apreciază că potențialul impact nesemnificativ la faza de construire asupra oricărui factor de mediu se va înregistra strict local, în perimetrul amplasamentului analizat, magnitudinea și complexitatea posibilului impact asupra mediului înconjurător fiind sunt limitate la un nivel extrem de redus și nesemnificativ.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural:

În conformitate cu Legea 5/2000 „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale, cu completările ulterioare, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu se depășesc valorile limită admisibile , pe niciun factor de mediu.

Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul.

Terenul va respecta reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul, destinația actuală a terenului fiind curți, construcții.

Concomitent, se au în vedere adoptarea și menținerea următoarelor măsuri generale, pe tot parcursul realizării etapelor de la faza de P.U.Z., D.T.A.C. și apoi până la faza de funcționare a activității propuse:

- Spațiile verzi prevăzute prin P.U.Z. vor fi amenajate și întreținute.
- Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți.
- Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.
- Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.
- Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Este evitată generarea deșeurilor, iar acolo unde deșeurile sunt produse ele sunt recuperate sau în cazul în care recuperarea este imposibilă din punct de vedere tehnic și economic, deșeurile sunt eliminate evitând sau reducând orice impact asupra mediului.
- Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor definitiva și detalia în urma consultărilor din cadrul Comisiei de Circulație și a celor din cadrul Comisiei de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism, dacă este cazul.

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/ proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prin actualul Studiu de oportunitate și P.U.Z. se are în vedere:

1. Reglementarea modalității de construire, în vederea obținerii unei volumetrii și a unei imagini

urbane care să susțină dezvoltarea zonei.

2. Dezvoltarea infrastructurii stradale de incintă, reglementarea optimă a accesurilor auto și pietonale către investiție.

3. Propunerea tuturor măsurilor de dezvoltare a infrastructurii edilitare, necesare.

4. La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G.-ului în vigoare prin documentația actuală și alte documentații asemănătoare din zonă, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să aducă un plus valoare întregii zone.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din partea de est a orașului, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei.
- Zonificarea funcțională a terenului;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Elemente de concept

Pe o suprafață de **59.951 mp (suprafață măsurată conform ridicare topografică)** și suprafață de 59.800 mp conform acte, **se propune realizarea unui P.U.Z pentru CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - spații comerciale și de servicii cu funcțiuni complementare, amenajare drumuri de incintă și parcaje, spălătorie auto, amenajare și împrejmuire teren, organizare de șantier, amplasare semnale publicitare, bransamente la utilități, operațiuni notariale pentru dezmembrări și alipiri de parcele, constituire servituți, cu regim de înălțime P+M+1E+Et. Tehnic.**

Prin investiția dorită se propune crearea unui pol comercial de importanță locală care va deservi toată partea de est a orașului.

Se vor amenaja accese suplimentare din Str. Unirii și DN5 pentru a permite accesul auto și pietonal al clienților dar și pentru aprovizionarea cu marfă. În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, amenajarea cu parcuri, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna funcționare.

Se dorește reglementarea U.T.R.-ului propus de tip IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - incursiv supramunicipală și regim mare de înălțime, se propun indicatorii:

Regim de înălțime = P+M+1E+ET. tehnic
Înălțime maximă propusă = 24 m *
P.O.T. propus = 60%
C.U.T. propus = 4

*Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor fonoabsorbante pe terasa clădirilor și a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m.

* Se acceptă amplasarea echipamentelor edilitare, a obiectelor publicitare și a construcțiilor anexă (container, cort, copertine etc.) în afara edificabilului propus.

* Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea obiectelor publicitare (totem, etc.) cu înălțimi maxime de până la 40,00 m.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, conform normelor în vigoare, în parcurile amenajate la

sol. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă.

Se poate concluziona că realizarea obiectivului va însemna continuarea valorificării unor oportunități de ordin economic și social, cu efecte favorabile în dezvoltarea economiei locale, precum și în creșterea veniturilor la bugetul local.

P.U.Z.-ul propus va soluționa solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice și a condițiilor rezultate din studiile de fundamentare și din avize.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unităților administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona.

Zona vizată pentru amplasarea centrului comercial are o foarte buna accesibilitate, cu acces la artere importante de circulație.

Astfel, din punct de vedere economic, înlocuirea zonei neconstruite, printr-o zonă cu funcțiuni mixte: comerț, industrie, servicii, parcuri, spălătorie auto, spații verzi etc. va produce, între altele, următoarele efecte:

- suplimentarea veniturilor bugetare pentru administrația publică locală, rezultat din creșterea impozitelor pe proprietate și activități economice (T.V.A., impozite pe salarii, impozitarea chiriilor spațiilor comerciale);
- funcțiuni noi care vor genera, prin îmbunătățirea percepției asupra zonei o revitalizare a comerțului și a serviciilor din zonă;
- vor fi create locuri de muncă pentru personalul comercial și auxiliar.

Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană confirmate prin aprobarea P.U.Z.-uri din zonă, cu generare de public țință major, corelate cu actualii locuitori existenți toate conduc către necesitatea conturării unui pol de servicii major în zonă. Planificarea și folosirea terenului și a oportunităților actuale din amplasament, conduc la dezvoltarea oportunităților de investiții în întreaga zonă.

Intervenția urmează să aibă un impact net pozitiv atât din punct de vedere economic cât și asupra calității urbanistice și de peisaj urban. Prin intervenții în sectorul comercial se vor structura funcțional spațiile libere de la marginea orașului prin stabilirea de zone clare cu funcțiuni distincte, dar complementare.

Având în vedere aspectele prezentate în capitolul 2.1, precum și cele de mai sus, considerăm că este oportună realizarea investiției.

4.4. Categoriile de costuri

Investitorul ce dorește construirea centrului comercial și amenajarea terenului, va suporta cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobil și de realizarea acceselor și fluentei traficului în zona, asigurarea utilităților.

Toate cheltuielile investitorului vor conduce către obiectivele de mai jos:

1. Dezvoltare echilibrată: Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației/Autorizațiilor de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor doua documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente prin implementarea investițiilor și toate costurile ce decurg din acestea;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului;
4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:
 - amenajarea de platforme pentru parcaje;
 - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
 - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
 - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accese și dacă autoritățile o impun;
 - realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, indicatoare etc);
 - împrejmuiți dacă este cazul;
 - realizarea de accesuri, rampe;
 - etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;
Alte cheltuieli suportate de beneficiar, care aduc beneficii zonei, tin de infrastructura edilitară și rutiera/pietonala.
Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:
- cheltuieli cu personalul angajat în instituțiile ce analizează, avizează și aprobă documentațiile necesare obținerii și implementării investiției;

ÎNTOCMIT:

stg.arh.urb. George-Gabriel MARIN

stg.urb. Alexandru-Gabriel MILEA

SEF PROIECT:

Tiberiu FLORESCU



A R C H I T