

PLAN URBANISTIC ZONAL

Bld. CFR nr. 41A si 55

NC 44784

Municipiul Giurgiu

CUPRINS:

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul lucrarii
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1 Evolutia zonei
- 2.2 Incadrare in localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulatia
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitara
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. Premise de dezvoltare urbanistica

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulatiei
- 3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7 Protectia mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publica
- 3.9 Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta
- 3.10 Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

4. Concluzii

1.INTRODUCERE

STUDIUL P.U.Z. CUPRINDE O SUPRAFATA DE ANALIZA DE cca. 6 ha . TERENUL REGLEMENTAT ARE O SUPRAFATA DE 1682,00 MP.

1.2 Obiectul lucrarii

Prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** are ca tema studierea **conditiilor de realizare a unor constructii definitive cu functiune mixta (Locuire colectiva si Comert/servicii), cu regim de inaltime S+P+ 4E+5R.**

Terenul reglementat este situat in Bulevardul CFR nr. 41A si nr. 55, cu NC 44784, si are suprafata de 1682 mp.

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL a Municipiului Giurgiu nr. 257/2021 amplasamentul a fost cuprins in **“IS2a = subzona comert si servicii ”**

1.3 Surse documentare

Pentru intocmirea prezentului PLAN URBANISTIC ZONAL, s-a tinut cont de urmatoarele surse documentare:

PUG actualizat mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011

Plan de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Giurgiu

Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana a Municipiului Giurgiu 2014-2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in zona centrala a orasului Giurgiu, in vecinatatea unui monument istoric – Primaria Giurgiu, fostul “Camin de Ucenici” inscris pe lista monumentelor istorice cu indicativul GR-II-m-B-14865.

Propunerea arhitecturala va tine cont de vecinatatea monumentului istoric si va prelua o gama cromatica complementara, precum si o volumetrie armonioasa.

2.2 Incadrare in localitate

Terenul se afla in centrul orasului Giurgiu, este situat in intravilan, si are o suprafata totala de **1682 mp** conform actelor de proprietate.

Terenul este proprietatea LUXURIOUS EXCLUSIVE INVESTMENTS S.R.L. conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la **NORD** - imobil in proprietatea Primariei Municipiului Giurgiu;
- la **EST** - imobil in proprietatea Primariei Municipiului Giurgiu
- la **SUD** - Bulevardul CFR;
- la **VEST** - imobil domeniu privat al statului - Inspectoratul Judetean de Politie

2.3 Elemente ale cadrului natural

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla 3 constructii regim de inaltime parter, propuse spre demolare.

Vegetatia existenta este de tip spontan, deoarece terenul a fost neutilizat de mai multi ani.

2.4 Circulatia

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal beneficiaza de acces carosabil din Bulevardul CFR. Conform PUG Giurgiu si PUZ aprobat prin HCL nr. 257/2021, terenul va fi deservit si de artera de circulatie propusa de-a lungul limitei estice a acestuia.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile invecinate sunt ocupate de institutii publice, de locuinte colective si de mici zone de comert/servicii.

Spatiile verzi sunt prezente sub forma de vegetatie aferenta locuirii, aferenta circulatiilor pietonale si vegetatie aparuta spontan pe terenurile neutilizate.

Regimul de proprietate este Proprietate Privata persoane fizice/juridice si Domeniu Public al Municipiului Giurgiu.

2.6 Echipare edilitara

In prezent ce a generat Planului Urbanistic Zonal, nu a facut obiectul unui studiu de retele.

Propunerile vor respecta conditionarile impuse de avizele emise de catre detinatorii de utilitati din zona, respectiv Apa Service Giurgiu, Distrigaz Sud, E-Distributie Muntenia, Telekom, Uzina Termoelectrica Production Giurgiu.

In zona sunt prezente retele pentru toate utilitatile, ce deservesc blocurile de locuinte colective invecinate, precum si insitutiile publice.

2.7 Probleme de mediu

Zona cuprinsa in studiu pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal nu prezinta probleme din punct de vedere al analizei de mediu si nici vegetatie valoroasa sau protejata.

Cadru natural.

Parametrii de fundare, natura terenului, adancimea apei subterane si parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali si nu sunt de natura sa ridice probleme deosebite.

Formarea si evolutia solului municipiului Giurgiu se leaga de factorii climatici, biologici, litologici, morfologici si de timp. Tipurile de sol caracteristice sunt protosolurile aluviale si solurile aluviale, formate in zona Giurgiu in conditii de pajisti mezohidrofile si paduri de sleau, unde materialul parental predominant il constituie depozitele aluviale sau aluvio-proluviale, lipsite in general de structura.

Clima continentală, cu ierni reci si veri calduroase, se caracterizeaza prin contraste termice de la zi la noapte si de la vara la iarna, considerate printre cele mai mari din tara, iar temperatura medie anuala este de 11,5° C.

In luna iulie, media termica depaseste 23 °C, iar, in ianuarie, aceasta oscileaza intre 1,5° C si 5,4° C., in timp ce radiatia solara depaseste 125 kcal/cm², favorizând ca peste 60 de zile tropicale in cursul anului.

Caracterul continental este dat si de regimul precipitatiilor, fenomen ce, anual, inregistreaza 500-600 mm, având mare variabilitate in timp. Uscaciunea si seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot timpul anului.

Zona municipiului Giurgiu se afla sub influenta unor mase de aer, a caror deplasare, frecventa, durata si intensitate difera de la o directie la alta. Astfel, crivatul bate iarna dinspre nord - est si determina geruri, ingheturi intense, polei si viscole, austrul (cunoscut ca un vânt uscat) bate aproape in toate anotimpurile dinspre sud sau sud - vest si aducând ger iarna si seceta vara, baltaretul (vânt umed specific baltilor Dunarii) bate mai ales, toamna si primavara, dinspre sud - est spre nord-vest si este insotit de nori grosi ce aduc ploaie marunta si calda, suhoveiul (un vânt fierbinte si uscat) este specific sezonului cald si bate cu frecventa mai mare dinspre est, provoaca seceta, eroziunea solului si furtuni de praf.

*Sursa : „Strategia Integrata de Dezvoltare Urbana a Municipiului Giurgiu 2014-2020”

2.8 Optiuni ale populatiei

Pentru imobilul din Bld CFR nr. 41A si nr 55, Primaria Municipiului Giurgiu a emis Certificatul de Urbanism nr. 353 din 04.07.2023, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi creat in baza unui **PLAN URBANISTIC ZONAL** care va stabili posibilitatile de construire pe loturi si reglementarile accesului, documentatie care va fi aprobata conform legislatiei in vigoare (Hotarârea Consiliului Local), cu participare publica.

3. PREMIZE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona este caracterizata de mixitate functionala, cuprinzând atât structuri administrative municipale si supramunicipale, cât si dotari comerciale si locuire. Regimul de inaltime este variabil, de la cladiri parter, la imobile de apartamente de P+4 etaje.

Cumulând concluziile provenind din incadrarea in reglementarile locale si din analiza situatiei existente, propunerea P.U.Z. pe terenul studiat este motivata economic, functional si cat si spatial urban, data fiind pozitia cheie in zona centrala dar si completarea frontului Bulevardului CFR.

Terenul studiat, prin pozitia in oras si caracterul zonei, se dovedeste oportun pentru dezvoltarea propusa, nu introduce noi activitati in zona, continuând tendinta deja inceputa in vecinatatile imediate, si raspunde unei necesitati urbane si economice in acord cu profilul specific al terenului si ariei analizate.

Funcțiunea solicitata este compatibila cu funcțiunile existente in zona, si se inscrie in tendintele de dezvoltare ale acesteia.

3.2 Prevederi ale P.U.G/P.U.Z.

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL a Municipiului Giurgiu nr. 257/2021 amplasamentul a fost cuprins in "IS2a = subzona comert si servicii "

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim IS2a= 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim IS2a = 4

IS2A - SUBZONA DE COMERT, SERVICII

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona a constructiilor cu cladiri cu maxim P+4 niveluri situate in general in zona centrala a municipiului, si de-a lungul principalelor artere de circulatie, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); inaltimea maxima recomandata va fi de 20 m; Oportunitatea insertiei unor cladiri cu regim de inaltime mai mare se va studia in cadrul unui PUZ care va tine seama de gradul de reprezentativitate al cladirii propuse, de caracteristicile amplasamentului si vecinatati, de categoria arterelor de circulatie adiacente.

UTILIZARI ADMISE

- spatii comerciale si de servicii cu raza mare, medie si redusa de servire;
 - sedii ale unor companii si firme, servicii financiar-bancare;
 - servicii sociale, colective si personale;
 - hoteluri;
 - restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
 - parcaje la sol si multietajate;
 - spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spatii inchise destinate destinderii, sportului;
 - spatii plantate;
 - activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective;
- Se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si

echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la

cutremur potrivit P100-1/ 2006.

Amplasarea de localuri de alimentatie publica care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai

la minim 100 m de lacasuri de cult, spitale, unitati de ocrotire si unitati de invatamânt pentru minori.

Amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamânt pentru minori. Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 20m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- amplasarea de unitati comerciale de tip en-gros;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- statii de alimentare cu carburanti
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- oricare alte utilizari decât cele prevazute la articolele 1 si 2;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se recomanda amenajarea unor gradini de fatada liniare, adiacente constructiilor, cu rol decorativ si de imbunatatire a calitatii aerului. Se pot folosi arbori singulari sau in grupuri, arbusti decorativi mereu verzi si cu colorit deosebit, ierburi decorative, suprafete minerale decorative.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase.

Amenajarea spatiilor verzi si pozitia acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligatia mentinerii cuantumului de 20% din suprafata terenului reglementat.

3.4 Modernizarea circulatiilor

Profilele functionale ale arterelor de circulatie vor fi corelate/corectate in scopul fluidizarii traficului urban si a unei corecte deserviri a orasului, in acord cu structura spatiala compositionala a diferitelor zone si a intregului sistem urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal se preiau reglementarile de circulatie din documentatii de urbanism aprobate anterior. Terenul studiat va fi deservit de o noua artera propusa spre latura de est a terenului. La nord de teren este propusa extinderea retelei de circulatii pentru a face legatura intre centrul comercial propus pe Bulevardul Mihai Viteazu si Bulevardul CFR.

Pentru constructii de locuinte vor fi prevazute locuri de parcare pentru locatari dupa cum urmeaza:

- câte un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pâna la 100mp pentru locuinte semicolective si colective;
- câte doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100mp pentru locuinte semicolective si colective;

La numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori.

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti si locuri de stationare pentru alimentare, dupa cum urmeaza:

- pentru unitati de pâna la 400mp suprafata construita desfasurata
- _un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei, dintre care 10% vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati;
- _un loc de stationare masina aprovizionare de tip autoutilitar;

Definitivarea necesarului de locuri de parcare/garare se va efectua la etapa D.T.A.C.

3.5 Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL**, se propune CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unor constructii cu caracter definitiv in imobilul din Bulevardul CFR nr. 41A si nr. 55.

Conform dorintei beneficiarului se propune realizarea unor cladiri cu regim de inaltime **S+P+4E+5R** cu functiunea **MIXTA (Locuire colectiva si Comert/servicii)**.

Viitoarele constructii din Bulevardul CFR nr. 41A si nr. 55, imobil cu o suprafata totala de **1682,00 mp** conform actelor de proprietate, se va inscrie intr-un edificabil maxim determinat de urmatoarele retrageri si alinieri conform **PLANSA nr. 5 = REGLEMENTARI URBANISTICE (scara 1:500)** astfel:

- **retragere min. 6.5 m** pe limita **NORD** – imobil proprietate privata a Primariei Giurgiu;
- **retragere min 4.5 m** pe limita **SUD** – de la aliniamentul Bulevardului CFR;
- **retragere min. 3 m** pe limita **VEST** – imobil proprietate privata a statului.
- **retragere min. 2 m** pe limita **EST** – imobil proprietate privata a Primariei Giurgiu/ viitorul aliniament al strazii propuse prin PUG

Imobilul va respecta urmatoorii indicatori de Bilant Maxim si anume:

P.O.T. max. = 50%

C.U.T. max. = 3 mp ADC/mp teren

R.H. propus = S+P+4E+5R

H max - 20m

Prin prezenta documentatie au fost microrati indicatorii POT si CUT aprobati anterior, si au fost modificate retragerile minime fata de limita de proprietate.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Utilitatile se vor rezolva prin racordarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

Constructia propusa va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona conform avizelor obtinute la fazele ulterioare.

3.7 Protectia mediului

In zona terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu se desfasoara activitate de productie; prin urmare, nu se impun masuri speciale de protectia mediului.

Constructiile propuse nu constituie un potential obiectiv de risc, nu au un impact deosebit si nu afecteaza mediul inconjurator astfel incat nu sunt necesare masuri de reconstructie ecologica a zonei propuse pentru amplasarea acestora.

Deseurile rezultate sunt deseuri menajere propriu - zise si se vor recicla selectiv; deseurile reciclabile (Pet - uri, sticle, ambalaje, etc.) vor fi colectate selectiv si depozitate in containere speciale. Deseurile menajere propriu - zise vor fi colectate in pungi de plastic si depozitate in europubele.

3.8 Obiective de utilitate publica

Tipurile de proprietate asupra terenurilor din zona studiata: proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

Tema propusa nu vizeaza functiuni de utilitate publica, dar contribuie la formarea unui imaginii de ansamblu coerente pentru cartier, si propune o zona de servicii la nivelul parterului care poate deservi toata zona rezidentiala invecinata.

Elementele ce vizeaza tipurile de proprietate asupra terenurilor se regasesc in PLANSA nr. 6, Regim Juridic, scara 1/500.

3.9 Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Funciunea propusa prin P.U.Z. contribuie la conturarea imaginii urbane de la nivelul zonei centrale a Municipiului Giurgiu si completeaza frontul stradal al Bulevardului CFR.

3.10 Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Toate categoriile de costuri privind constructia imobilelor si amenajarile exterioare acestora vor fi suportate de investitori privati.

Realizarea strazilor din cadrul insulei urbane din care face parte terenul studiat se vor face de catre autoritatea publica, fiind proiecte publice prevazute in cadrul unor documentatii anterioare, si preluate in prezenta documentatie.

4.CONCLUZII

Structurarea ansamblului conform reglementarilor urbanistice cuprinse in **PLANUL URBANISTIC ZONAL** permite realizarea unei constructii definitive cu functiunea **MIXTA (Locuire colectiva si Comert/servicii)** si regim de inaltime **S+P+4E+5R** si amenajari exterioare.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua urmatoarele masuri:

- aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** si intocmirea proiectului tehnic pentru obtinerea autorizatiei de construire;
- respectarea in faza de proiectare a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- respectarea in faza de construire a proiectului autorizat si consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor in vigoare;
- realizarea spatiilor verzi si refacerea plantatiilor necesare ansamblului.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese carosabile/pietonale, circulatii interioare si parcaje.

Elaboratorul studiului considera intemeiata dorinta beneficiarului de realizarea investitiilor propuse prin **PLANUL URBANISTIC ZONAL** - realizarea unei constructii cu functiunea **MIXTA (Locuire colectiva si Comert/servicii)** si regim de inaltime **S+P+4E+5R** si amenajari exterioare, situata in Municipiul Giurgiu, Bld. CFR nr. 41A si 55, atât din punct de vedere functional cât si pentru corectarea imaginii urbane a zonei studiate.

Intocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu