

SC BAMP ARHITECTURA SRL
Sediu social: Baia Mare, Str.Victorie, nr.35,
Cladire C4, Birou 7, Jud Maramures

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL,
SPATII COMERCIALE , SERVICII**

BD. BUCURESTI , nr. Cad .45157, ORAS GIURGIU , JUD GIURGIU



MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Foaie de garda

P.U.Z. – BD.BUCURESTI, NR.CAD.45157,ORAS GIURGIU, JUD GIURGIU

**CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL ,
SPATII COMERCIALE, SERVICII**

Beneficiarul lucrarii:

TELEHOI ALINA RODICA

Proiectant: SC BAMP ARHITECTURA SRL

**Sediu social: Baia Mare, Str.Victorie, nr.35,
Cladire C4, Birou &, Jud Maramures**

Faza proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Nr. Proiect 105 / 2024

Colectiv de elaborare:

Urbanism : Arh. Pompiliu Mara

MEMORIU DE PREZENTARE

Plan Urbanistic Zonal BD.BUCURESTI, NR.CAD.45157,ORAS GIURGIU, JUD GIURGIU

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL , SPATII COMERCIALE, SERVICII

Beneficiarii lucrarii:

TELEHOI ALINA RODICA

Proiectantul lucrarii :

SC BAMP ARHITECTURA SRL

Arh dipl. Pompilu MARA

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI – PROGRAM :

Obiectul lucrarii ”PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, SPATII COMERCIALE, SERVICII ,, consta in schimbarea destinatiei terenului din **I1-subzona de productie depozitare** in UTR LI 2 – Subzona locuintelor inalte cu regim de inaltime P+5 - P+10E si stabilirea reglementarilor urbanistice, in concordanta cu P.U.G. Oras Giurgiu si Certificatului de Urbansim nr.536/12.10.2023 eliberat de Primaria Oras Giurgiu

PROPRIETATEA ASUPRA IMOBILULUI

Terenul ce a generat puz ul , in **suprafata de 24.277mp** , avand numar carte funciara 45157, nr. Cadastral 45157, a rezultat din alipirea loturilor :

Lot 1 – nr.CF 39692, nr.cad . 39692 in suprafata de 13.995 mp

Lot 2 – nr. CF 39693, nr cad. 39683 in suprafata de 10.232 mp

Regim juridic :

Lot 1 – nr.CF 39692, nr.cad . 39692 in suprafata de 13.995 mp, teren proprietatea dn Telehoi Constantin in baza Act Notarial 960 / 04.04.2019 emis de BN Neagoe MIhaela si Act administrativ incheiere nr.1789 emis de Tribunalul Giurgiu

Lot 2 – nr. CF 39693, nr cad. 39683 in suprafata de 10.232 mp, teren proprietatea dnei Telehoi Alina-Rodica in baza Act Notarial 960 / 04.04.2019 emis de BN Neagoe MIhaela si Act administrativ incheiere nr.1789 emis de Tribunalul Giurgiu

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Giurgiu aprobat cu HCLM nr.37/2011
- Documentatia cadastrala a terenului studiat
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Informatii culese din teren

1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Incadrare in PUG GIURGIU

Din punct de vedere al PUG oras GIURGIU, terenul studiat se situeaza in intravilanul orasului Giurgiu in subzonele :

I1- Subzona de productie si depozitare , zona constructiilor cu cladiri maxim P+3 si inaltimea maxima de 20m, cu regim de construire discontinuu, cu functiuni diverse legate de activitatile productive : depozitare, servicii specializate pentru productie, distributie si comercializare la care se adauga diverse servicii pentru personal si clienti.

P.OT. MAX = 60%, C.U.T. max = 2,4

H max = 20m

CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul releei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Terenul este amplasat adiacent Bd Bucuresti, in imediata apropiere a rondului de la km 59 + 000.

Terenul se afla in intravilanul orasului Giurgiu, in partea de Nord a orasului, zona aflata la intrarea in orasul Giurgiu dinspre Bucuresti, caracterizata printr-o dinamica pronuntata data de principalul factor de dezvoltare a orasului , axa de circulatie rutiera DN5 Bucuresti – Giurgiu.

Zona studziata are ca functiune dominanta cea de servicii, comert, productie, depozitare , concentrata in imediata vecinatate a drumul national –DN 5 si de locuinte individuale sau colective dispuse vizavi sau in planul secund.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul orasului Giurgiu, in zona de productie si depozitare(I1)

Terenul in suprafata de 24.227 mp se afla adiacent Bd-ului Bucuresti pe partea stanga a bulevardului in directia de mers Bucuresti – Giurgiu.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este in general plan , avand o declivitate naturala dinspre Bd Bucuresti catre latura posterioara, avand o diferenta de nivel de circa 1m pe o lungime de 155 ml.

Geomorfologia terenului: amplasamentul studiat se situează în Câmpul Romana in zona de tranzitie catre Lunca Dunarii zona cacterizata prin :

- Panza freatica la mica adancime (3-5m) astfel ca in perioadele cu ploi abundente apare excesul de umiditate
- Subsolul este constituit din nisipuri, pietrisuri cu unele intercalari de argile ,peste care sunt dispuse straturi de loess, in care s-au format mici depresiuni de tasare.

Hidrografia si hidrologia terenului : Nivelul apei subterane conform Hărții Hidro Geologice a zonei variaza între 3- 5m. Stratul de argila cu variatiile sale laterale de facies constituie un coperis slab permeabil, care favorizeaza infiltratiile de la suprafata terenului spre partea superioara a orizontului

Seismicitatea : După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat în zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g = 0,30g$.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c=1,6$ sec

Evaluarea Geotehnica : Categoria geotehnica :1

Conditii de fundare : adancimea de inghet in zona studziata este de -0,9 m fata de nivelul terenului natural .

Terenul nu prezinta vegetatie cu potential pesagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea constructiilor.

2.4. Circulatia

Accesul la teren se face in mod direct de pe Bulevardul Bucuresti , existand doua zone de acces direct din sensul de mers catre Bucuresti.

Avand in vedere situarea terenului adiacent bd.Bucuresti care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii este propus cu un profil de 20,00 m, se stabileste aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle, la o distanta de min.10,00m din axul drumului. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata mai sus, se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare.

Limita de proprietate a terenului spre Bd Bucuresti(aliniamentul) este la distanta de circa 18,55m fata de axul bulevardului .

Terenul nu este afectat de profilul propus pentru Bd Bucuresti.

2.5.Ocuparea terenurilor

Teren liber de constructii , amplasat in intravilanul localitatii Giurgiu.

Terenul se invecineaza cu :

- la Vest – Bd Bucuresti
- la Est- teren liber de constructii, nr. Cad. 39054
- la Nord- terenuri curti constructii apartinand s.c. Consig s.a. si s.c. Brasovia s.a. , avand ca destinatie, depozitare, statie distributie carburanti dezafectata si service auto , constructii amplasate la distanta d min 25m fata de limita de proprietate.
- la Sud- terenuri proprietate privata :
 - nr. Cad. 36255, teren curti constructii, s.c. Transag srl, avand constructie depozitare ampasata la circa 2,50m fata de limita de proprietate.

2.6. Echiparea edilitara

In apropierea terenului se regasesc urmatoarele retele edilitare :

- Retea de apa si canalizare
- Retea de energie electrica
- Retea de alimentare cu gaz

In apropierea limitete de proprietate dinspre Est terenul este traversat de o linie electrica aeriana de joasa tensiune, culoarul de protectie al LEA va fi reglemat in urma obtinerii avizului de amplasament de la detinatorul retelei

2.7.Probleme de mediu

Conform situatie existente nu sunt probleme de mediu, iar dezvoltarea propusa – circa 10 imobile P+5E+6R si dotarile aferente nu reprezinta o sursa de poluare a mediului.

Intreg ansamblu residential va fi bransat la retelele de apa si canalizare.

Pentru colectarea deseurilor vor fi organizate spatii adecvate la parterul constructiilor sau platforme betonate cu pardoseala impermeabila, doatate cu sifon si punct de apa pentru pastrarea curateniei si a iginii spatiului.

O suprafata de circa 7.300 mp va avea destinatia de spatii verzi, 1900 mp in subzona V2-Parcuri si scuari si circa 5.300 mp spatii verzi in jurul imobilelor propuse.

2.8.Optiuni ale populatiei

Ansamblul residential propus – 10 imobile de locuinte colective, pe un teren proprietate privata, vor avea un caracter nepoluant atat pentru mediu cat si pentru vecinatii.

Se va avea in vedere dezvoltarea unei trame stradale corelate cu trama stradala propuse in PUG Giurgiu, asigurarea necesarului de spatii verzi , asigurarea utilitatilor pentru constructiile propuse.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANSITICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor PUG Giurgiu pentru aceasta zona sunt propuse functiuni de productie si depozitare precum si serviciilor ce deservesc activitatile de productie, subzona avand :
POT max = 60%, CUT max = 2,4 , H max = 20m

Se propune incadrarea terenului in :

LI2 – Locuinte Inalte cu regim de inaltime P+5E -10E
P.O.T. max = 30%,
C.U.T. max = 2,1
Rh max = P+5E+6R, H max = 18m +ETAJ 6 retras.

Si

V2-Spatii verzi de tip parcuri si scuaruri
P.O.T. max = 15%,
C.U.T. max = 0,2
Rh max = P+1E , H max = 10m

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Pentru subzona LI2

Utilizari admise:

- *Reparatii si extinderi la locuintele existente.*
- *Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare*
- *echipamente publice specifice zonei rezidențiale;*
- *parcaje la sol sau multietajate;*
- *spatii verzi amenajate, plantate cu specii care contribuie la ameliorarea climatului*
- *locuri de joaca pentru copii;*
- *spatii pentru sport si recreere*
- *mobilier urban;*
- *spatii libere pietonale;*

Utilizare admise cu conditionari:

- *constructii cu destinatii complementare, compatibile cu locuirea, din categoriile IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6, in conditiile cuprinse la capitolele respective si in prezentul capitol; constructiile respective pot avea spatii de locuit la nivelurile superioare;*
- *locuinte colective cu sau fara parter sau parter si mezanin comercial; functiunile permise la parter nu pot fi producatoare de zgomot sau alte noxe care sa deranjeze locuirea de la etajele superioare*

UTILIZĂRI INTERZISE

- *activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publica, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.;*
- *se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor*
- *curățătorii chimice;*
- *depozitare en-gros sau mic-gros;*
- *depozitari de materiale refofosibile;*
- *platforme de precolectare a deseurilor urbane;*
- *depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;*
- *activități productive care utilizează pentru depozitare si productie terenul vizibil din*

- circulatiile publice;*
- autobaze si statii de întretinere auto;*
- statii de betoane;*
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile învecinate;*
- orice lucrari de terasament care pot saprovoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea si colectarea acestora.*
- anexe gospodaresti*
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2*

Conditii de amplasare

Pentru Locuinte Colective

- Suprafata de teren minima =600 mp*
- Front la strada minim = 20 m*
- Cladirile colective de locuit cu parter (parter si mezanin) comercial pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul **unor circulatii private deschise circulatiei publice;***

Retragere fata de aliniament:

- se pot dispune la aliniamentul existent cladirile cu vitrine, care participa la spectacolul strazii si sunt luminate noaptea, sau cladirile care se cupleaza la un calcan existent, in cazul in care aliniamentul existent nu este mai mic decat cel reglementat pentru strada respectiva, inaltimea totala a cladirii nu depaseste distanta dintre aliniamente iar latimea trotuarului este de minim 2,00 m, pentru strazi de categoria a III-a si inferioare sau minim 2,50 pentru strazi de categorie superioara;*
- in celelalte cazuri cladirile se vor retrage de la aliniament (de la aliniamentul reglementat al parcelei) cu o distanta de minim **3.0 metri** pentru strazi de categoria a III-a sau inferioara si minim **5,00 m** in cazul strazilor de categorie superioara, dar nu cu mai putin jumătate din diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente*

Retrageri fata de limitele laterale :

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o **distanta cel puțin egala cu jumătate din înaltimea la cornisa cladirii** masurata în punctul cel mai înalt fata de teren;*
- cladirile din aceeasi categorie functionala se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 20.0 metri, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel puțin egala cu jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii, masurata în punctul cel mai înalt față de teren;*
- distanta între noua cladire si constructiile existente in vecinatate, care sunt locuinte sau alte functiuni care necesita lumina naturala va fi mai mare sau egala cu inaltimea la cornisa a constructiei celei mai inalte, dar nu mai puțin de 3,50 m;*
- distantele prevazute la prezentul alineat pot fi reduce la jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3,50 m in cazul in care se demonstreaza, printr-un studiu de insorire, asigurarea a minim 2 ore de insorire, la solstitiul de iarna, pentru camerele de locuit sau alte spatii care necesita iluminat natural;*

Retragere fata de limita posterioara: $H/2$ dar nu mai puțin de 5m

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel puțin egala cu jumătate din înaltimea la cornisa a cladirii masurata în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,00 m;*
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, situate pana la o distanta de maxim 20.00 metri de la aliniament*

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcele:

- între fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu*

înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6.0m; distanța se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală; de asemenea distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dacă numai una dintre clădiri are pe fațada respectivă ferestre cu vedere.

Circulații și accese

- parcela va avea asigurată minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;
- pentru locuințe colective care au sistem de colectare a deșeurilor în clădire se va asigura un acces secundar pentru evacuarea gunoierului.

Stationarea vehiculelor : în incintă

Nr minim locuri de parcare : pentru locuințe cu suprafața utilă < 100mp – 1 loc de parcare
Suprafața utilă > 100mp – 2 locuri de parcare

La numărul de locuri de parcare pentru locatari se adaugă în supliment de 10% pentru vizitatori

Înălțimea maximă admisă: $P+5E + 6e$ retras, $H_{max} = 18m +$ etajul 6 retras

Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie (pentru clădiri cu cel mult $P+4$) pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subterane

Spații libere și plantate : min 30% din suprafața parcelei

Împrejmuiri: spre stradă garduri transparente cu $H_{max} = 1,50m$ cu soclu opac de circa 30 cm
Catre limitele laterale și posterioară împrejmuire opacă, $H_{max} = 2,00m$

INDICI URBANSITICI:

P.O.T. MAXIM = 30%

C.U.T. MAXIM = 2,1 – pentru înălțime de $P+5E+6R$

Pentru subzona V2- **Spații verzi tip parcuri și scuaruri**

Utilizări admise:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje

Utilizări admise cu condiționari

se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: construire pe aliniament sau retras

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale : min 5,00m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: constructiile ovr respecta intre ele inaltimea celei mai inalta, sau distanta se poate reduce la jumătate in cazul in care una dintre ele nu prezinta ferestre de vedere.

Circulatia si accese: se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publica

Stationarea vehiculelor: Se vor asigura numarul minim de locuri de parcare in concordanta cu functiunea propusa, conform cu reglementarile PUG Giurgiu.

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime Parter+1 etaj, H max =10m

P.O.T. max = 15 %

C.U.T. max = 0,2

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min 30% din suprafata parcelei dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor si 1,3mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii.

Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului.

3.4. Modernizarea circulatiei

Trama stradala propusa :

- realizarea unui drum colector adiacent Bdului Bucuresti, drum cu latimea de 5,50m
Drumul colector va rezolva atat problema conflictelor in trafic ce apar in momentul in care sunt realizate mai multe accese in Dn5 pe o distanta foarte scurta precu si problema parcarilor necesare spatiilor comerciale amplasate la parterul(mezaninul) imobilelor colective amplasata la Bdul Bucuresti.
- Noul aliniament propus va fi la 22,00m fata de axul Bdului Bucuresti
- Realizarea unei strazii private in interiorul incintei , o strada radiala cu dublu sens ce va avea prfoil de 15m compus din : carosabil 6m, spatiu verde 1,00m , trotuare de 1,50m si locuri de parcare dispuse perpendicular pe una din margini.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA :

LI2 – Locuinte inalte cu regim de inaltime P+5E + etaj 6 Retras

V2 – Spatii verzi de tip parcuri si scuaruri

CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru realizarea drumului colector si a parcarilor accesibile din domeniul public aferente spatiilor comerciale,suprafata de teren afectata = 571 mp

BILANT TERITORIAL/ ZONA STUDIATA / ZONIFICARE

Suprafata teren = 24.227 mp

Teren afectat de realizare drum colector = 570 mp

Teren ramas neafectat = 23.657 mp

Strada private in incinta = 4.060 mp

- **UTR LI2 – teren S =17.697mp**

- **UTR V2 – teren = 1.900 mp**

DESTINATIE	SUPRAFATA	PROCENT
UTR LI2 -locuinte colective P+3E+6R	17.697 mp	100%
Parcari, alei	7.097mp	40%
Suprafata construita	5.310 mp	30%
Suprafata spatii verzi	5.310 mp	30%
V2-SPATII VERZI TIP PARCURI SI SCUARURI	1.900 mp	100 %
Suprafata construita	285mp	15%
Suprafata alei, spatii verzi,terenuri sport	1615 mp	85%

- Reglementari urbanistice pentru zona studiata

INDICI URBANISTICI LI2:

Inaltimea maxima a cladirilor: 20 m , $R_h = P+5E+6R$

P.O.T. MAXIM = 30%

C.U.T. MAXIM = 2,1

INDICI URBANISTICI V2:

Inaltimea maxima a cladirilor: 10m $R_h \max = P+1E$

P.O.T. MAXIM = 15%

C.U.T. MAXIM = 0,2

Aliniament la Bdul Bucuresti : la 22m fata de axul strazii

Alinierea fata de drumurile din incinta :

-alinierea frontului construit fata de strada :

- pe aliniament sau retras la distanta **de 3 m** , cu respectarea unei distante alinieri mai mare sau egala cu inaltimea constructie celei mai inalte

Retrageri fata de limitele laterale - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5m

Retragerie fata de limita posterioara : cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5m

Accese in incinta

Accesul in incinta se va face din Bdul Bucuresti prin drum colector cu latimea de 5,50m – sens unic .

Pentru circulatia in interiorul incintei – strada privata radiala , cu profil de 15m, compus din carosabil 6m, parcare 5,00m, spatiu verde 1m si trotuare de 1,50m.

Pentru accesul pietonal vor fi prevazute trotuare cu latimea minima de 1,50m .

Parcarea se va rezolva in incinta , asigurandu-se numarul minim de locuri de parcare in functie de functiune :

Locuinte colective

1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mica de 100 mp

2 locuri parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mare de 100 mp

Suplimetar vor fi prevazute 10% din totalul locurilor de parcare pentru vizitatori

Spatii comerciale :

-un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata;

- un loc de parcare la 25 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati comerciale de peste 400 mp suprafata construita desfasurata.

Sali de sport, sali de antrenament un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafata construita desfasurata

Constructii si amenajari de agrement - cate un loc de parcare pentru 5-10 de persoane

Spatii verzi : Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min 30% din suprafata parcelei dar nu mai putin de 2,2 mp/locuitor si 1,3mp/locuitor spatiu de joaca pentru copii.

Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un

arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului

3.6 Echipare edilitara

INSTALATIA ELECTRICA :

Exista retea electrica aeriana de joasa tensiune atat de-a lungul Bdului Bucuresti cat si pe limita din spate a terenului.

Racordarea functiunilor propuse se face cu bransament aerian sau subteran pe baza proiectelor avizate de distribuitorul de energie electrica.

INSTALATIA DE GAZ: racordarea ansamblului se va face cu bransament subteran pe baza proiectelor avizate de distribuitorul de gaze naturale.

INSTALATIA DE APA si CANALIZARE:

Exista retea de apa potabila si canalizare pe Bd ul Bucuresti.

Imobilele propuse se vor bransa la reseaua de apa si canalizare.

Apele pluviale de pe carosabilul propus vor fi colectate separat.

Prin intermediul gurilor de scurgere, rigolelor si a caminelor colectoare, apele pluviale vor fi dirijate spre separatorul de hidrocarburi SH de unde vor fi descarcate intr-un bazin de retentie a apelor pluviale.

Din bazinul de retentie apa va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi din ansamblul rezidential.

3.7 Protectia mediului

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.

Elaborarea PUZ de fata este determinata de intentia de a crea o zona de locuit in acord cu cerintele socio-economice ale zonei, in conditii ecologice.

Dezvoltarea zonala propusa creeaza premise pentru protectia mediului, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Prin planul urbanistic propus se creaza un parc in suprafata de 1900 mp si spatiu verde afferent blocurilor in suprafata de 5.310 mp, un total de 7.210 mp de spatii verzi.

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

In organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) pentru aceasta zona. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigura "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orasului Giurgiu oferind locuitorilor interesati posibilitatea locuirii intr-un ansamblu residential modern ce va avea in dotare spatii comerciale, spatii de recreere si sport, spatii de servicii complementare locuirii(frizerie, cafea, cofetarie, mici ateliere reparatii biciclete....)

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 pt.modificarea si completarea Ordonantei Guv.nr.43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute

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

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuand 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, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru o zona rezidentiala, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate. Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă

Se va racorda la rețeaua de apă a Orașului Giurgiu.

Apa uzată

Se va racorda la rețeaua de canalizare a Orașului Giurgiu

• 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.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

– Surse mobile – autovehiculele.

Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nense 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.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

– Realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

• Solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

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

- Surse specifice perioadei de execuție

- ◆ deseuri depozitate necontrolat

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. 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. În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere

- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori

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

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, proiectul nefiind într-o zonă suprapopulată, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

• Radiațiile

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

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

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

- Deseuri vegetale
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,

Deseurile vegetale vor fi valorificate ca îngrășământ biologic pentru culturile proprii.

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri.

Nu există efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005

• Protecția calității apelor

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

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

• Protecția solului

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

4 CONCLUZII

Prezentul PUZ și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesare de coroborat și introduse în prevederile PUG Giurgiu odată cu refacerea acestuia.

Principalele categorii de intervenție care vor susține materializarea programului de dezvoltare vizează în ordine următoarele aspecte:

- aprobarea PUZ prin concursul Consiliului Local Giurgiu;
- rezervarea zonelor necesare și suficiente pentru edificarea tramei stradale în zona;
- predarea amplasamentelor rezultate în condițiile funcțiunilor promovate către beneficiarii acestora constituindu-se în proprietarii de drept a acestor suprafețe de teren cu toate drepturile și obligațiile legale ce le revin;
- elaborarea proiectelor de investiție pentru obiectivele de utilitate publică
- autorizarea clădirilor și amenajărilor exterioare în zona în condițiile prezentului regulament și a legislației în vigoare pentru a se putea demara acțiunile de edificare constructivă a zonei;

Ca o consecință directă a aspectelor prezentate anterior și coroborat cu prevederile Regulamentului Local pentru zona studiată este de subliniat faptul că arealul analizat poate deveni în urma intervențiilor rezultate conform unei gândiri de ansamblu, un model de bună urbanizare, bine venită în structura orașului.

Considerăm că prin intervențiile propuse vom motiva în plus proprietarii acestora precum și a altor terenurilor la o abordare matură și chibzuită a exploatării teritoriului în condițiile în care aceștia devin și administratorii locali ai diferitelor zone și subzone funcționale.



Intocmit
Arh Pompiliu Mara