

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT:

P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL-SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ SI 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

AMPLASAMENT:

STR. UNIRII NR. 30, CF 39191, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDET GIURGIU

BENEFICIAR:

S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.A

PROIECTANT GENERAL:

HB-DESIGN-TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L.

PROIECTANT GENERAL - URBANISM:

S.C. TOO ARCHITECTS S R L

PROIECTANT URBANISM:

S.C. URBE PLAN 21 Atelier de proiectare SRL

DATA:

03.2023

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capăt
02. Foaie de semnături
03. Borderou
04. Certificat de Urbanism și anexe
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ
07. Regulament Local de Urbanism

PIESE DESENATE:

01. Plan Încadrare în zonă
02. Plan Încadrare în P.U.G. Municipiul Giurgiu
03. Plan Topografic Cadastral
04. Situația Existenta
05. Reglementări Urbanistice
06. Regim juridic
07. Propuneri de Ilustrare urbanistică
08. Reglementări Edilitare

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.Z. CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL-SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ SI 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

Amplasament: STR. UNIRII NR. 30, CF 39191, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU

Memoriu Tehnic Explicativ

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

CAPITOLUL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z. 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**

Beneficiar : **S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.A.**

Proiectant general: **S.C.HB-DESIGN TEAM ARHITECTURA, CONSTRUCȚII, MOBILIER S.R.L**

Proiectant - specialitate urbanism: **S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.**

Proiectant urbanism: **S.C. URBE PLAN 21 Atelier de proiectare S.R.L.**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Data: **03. 2023**

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.

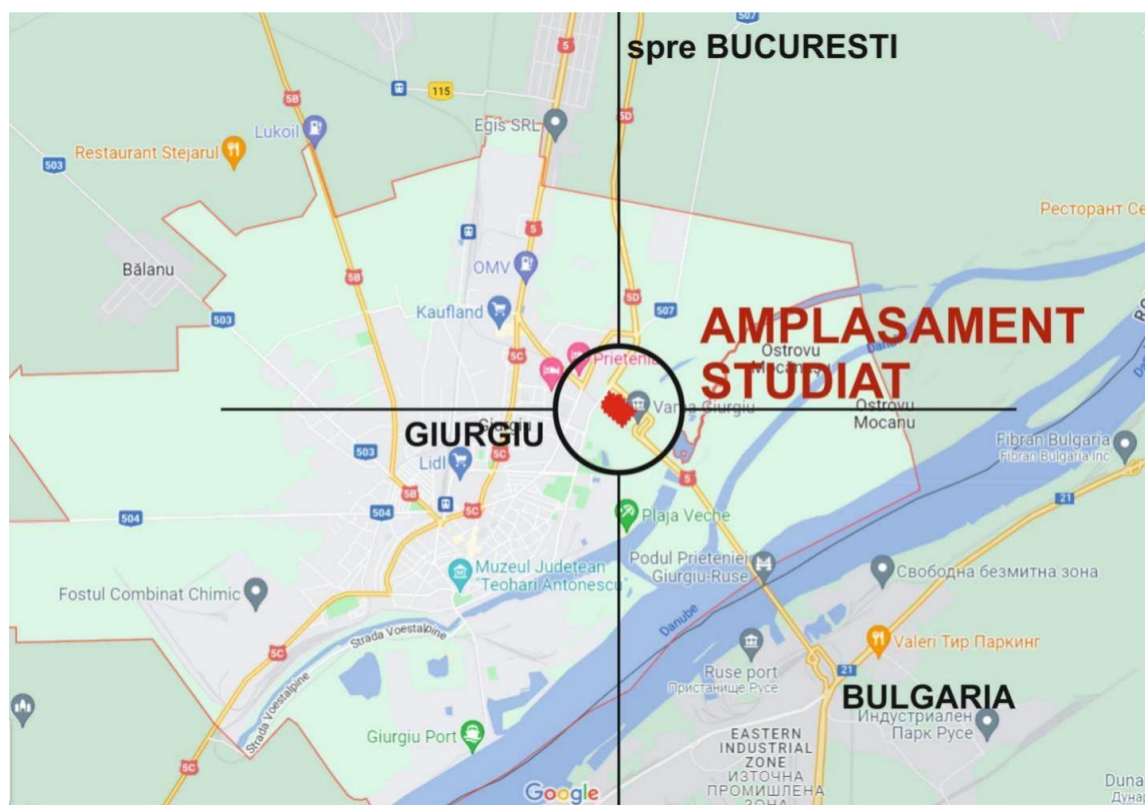
Terenul cuprins în Certificatul de Urbanism nr. 225 din 12.05.2022, în suprafață de **59800 mp din acte și 59951 mp din măsurători**, înregistrat în Cartea Funciară nr. 39191 Giurgiu, cu **număr cadastral 39191**, aflat în proprietatea S.C. METROPOLIS & PARTENAIRES S.A. este situat în intravilanul Municipiului 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, bransamente 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 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 defazectate, ce se vor reglementa conform P.U.Z.-ului propus și 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 mp, are adresa în Mun. Giurgiu, Strada Unirii nr. 30, Județ Giurgiu, ultima actualizare a documentației cadastrale realizându-se în decembrie 2022 cf. cerere pentru emitere extras CF 109753 din 22.12.2022, și 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.

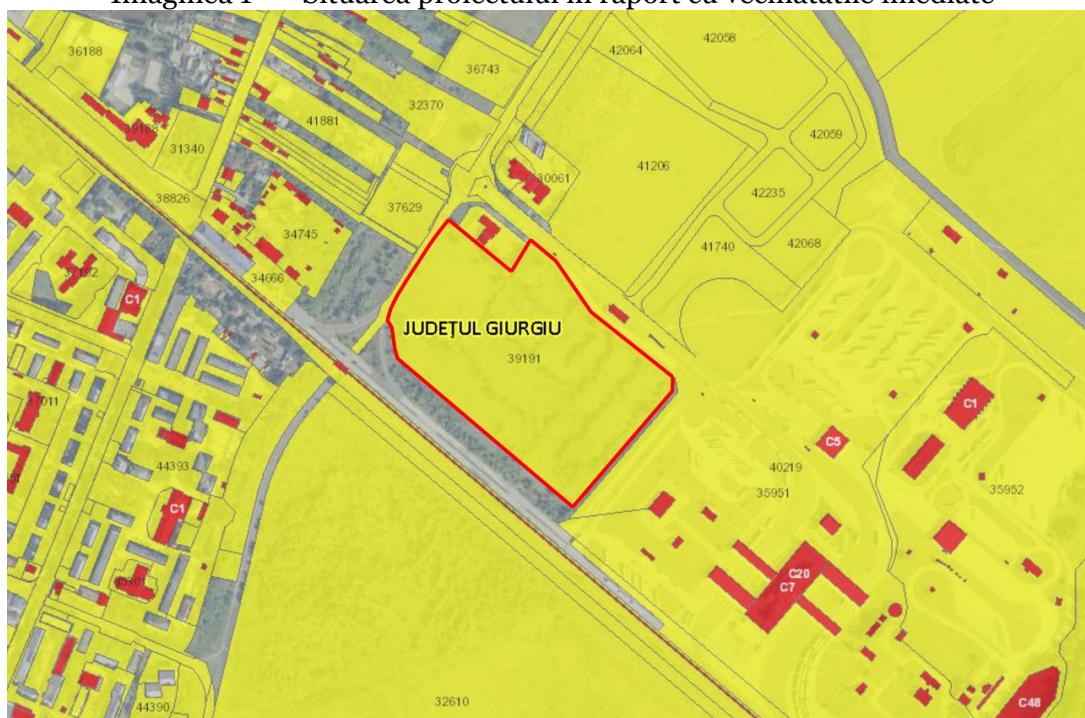
Vecinătăți teren cadastral (NC 39191):

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.

Imaginea 1 Situația proiectului în raport cu vecinătățile imediate



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

Terenul pentru care se propune elaborarea P.U.Z.-ului este în intravilan, este înscris în Cartea Funciară nr. 39191 Giurgiu (conform Extrasului CF atașat, obținut în baza cererii nr. 109753 din 22.12.2022). 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 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 accesuri, construirea unei spălătorii auto, Împrejmuirea terenului nou rezultat, amenajarea de parcări 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.

A fost propusa o zona de studiu in cadrul careia se propune reglementarea terenului analizat, giratoriu propus, accesurile catre teren, inclusiv legatura cu mun. Giurgiu prin intermediul strazii Prieteniei.

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 operatorii 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 suprateran către Podul Prieteniei în scopul creării unui punct nodal între rețeaua de transport a regiunii de frontieră Ruse-Giurgiu și rețeaua

europăană 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 H.C.L. 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 Vămii 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 zona 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.

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 PUZ-ului propus și 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 – Sârguința - 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 (Poliția 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.

Față 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.

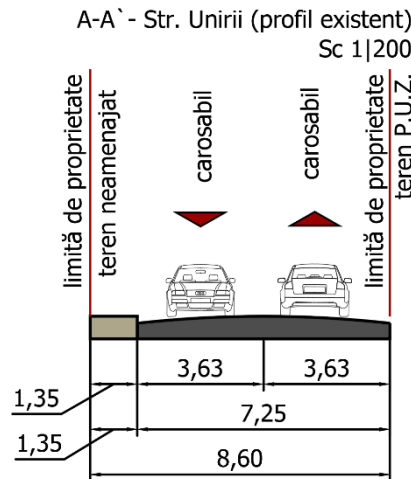
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ: ASPECTE CRITICE

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.

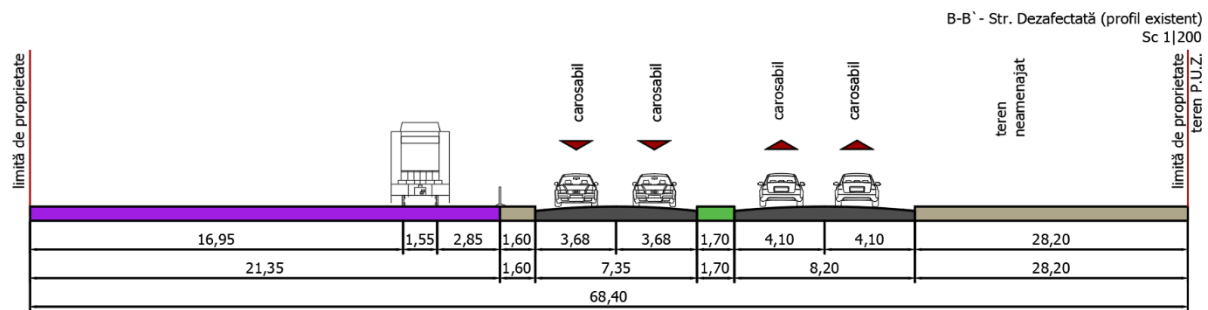
Municipiul Giurgiu este străbătut de o axă majoră Nord-Sud, pe acest traseu, circulația se desfășoară peste canalul Sfântul Gheorghe pe podul nou construit pe 4 benzi, înlocuind podul rutier Bizet, ce a ieșit din perioada de garanție și nu mai prezintă siguranță în circulație. Altă direcție majoră de 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 podul peste Dunăre, dat în folosință în anul 1954.

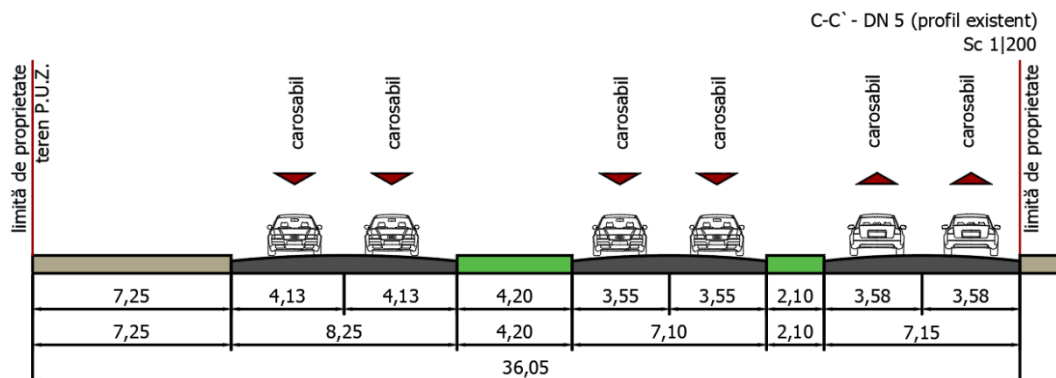
Accesul existent carosabil se realizează din Str. Unirii pe latura de nord-vest a imobilului. Drumul existent are un profil de 7.25 fără trotuare, conform ridicării topografice.



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

La acest moment, au fost obtinute avizele de utilitati si au fost expuse in cadrul plansei de Reglementari Edilitare. 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 rețelor 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 (aferente PTZ 6553 și PTZ 6554) și Pod Prieteniei (aferente 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 Dstrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conducte, 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

Probleme de mediu au fost analizate și expuse detaliat în cadrul Memoriului de specialitate întocmit de PFA MARIA IACOB, memoriu atasat prezentului, ca parte componentă pentru avizarea la APM Giurgiu.

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 parcări, 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 protejării 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 parcurilor 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 împrăstierii 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, se propune plantarea 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 ne semnificative 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. 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.

- **RADIAȚIILE**

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 mediului 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/productorii 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 împrejmuit 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:

- Etapa 1 - Implicarea publicului în etapa pregătitoare;
- Etapa 2 - Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
- Etapa 3 - Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.Z.;
- Etapa 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 au fost 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.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV - P.U.Z. 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 SERVICIULUI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+M+1E+ET. TEHNIC

- 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 naturale 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.

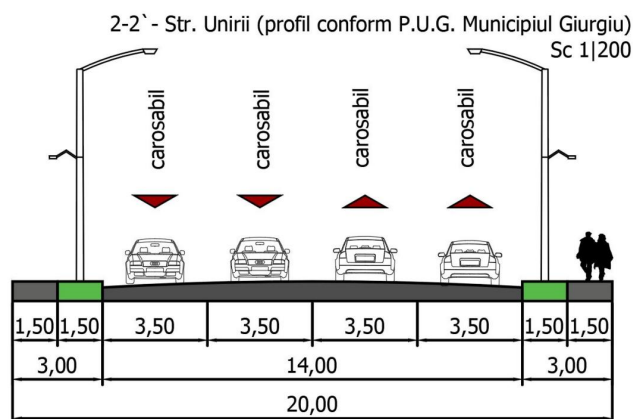
Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, respectând mențiunile din Avizul de Oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închiriabilă sau reglementărilor legale aplicabile la momentul respectiv. Pentru spălătoria auto se asigură 5 locuri de parcare.

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:

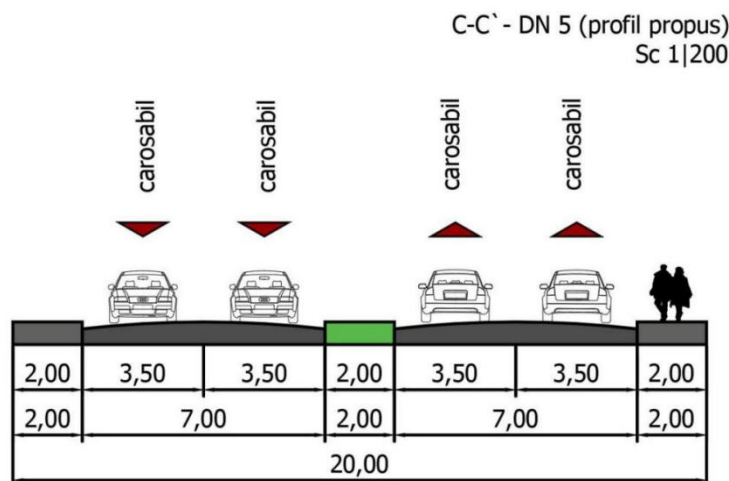
- carosabil de 14 metri, spațiu verde de 1,50 metri și cu trotuar de 1,50 metri pe ambele părți, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Același profil de 20 m se va aplica și pentru strada de la sud-vest cu care se va face legătura cu Str. 1 Decembrie 1918/Sos. Prieteniei. Conform planșei de Reglementări Urbanistice, o parte dintre clădirile Poliției Locale Giurgiu vor fi afectate de amenajarea profilului, fiind propuse spre demolare, reglementându-se astfel accesul din zona de vest a orașului către terenul investiției, sub condiția obținerii acordurilor proprietarilor și administratorilor terenurilor afectate.

Toate circulațiile din incinta sunt proiectate pentru a permite accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

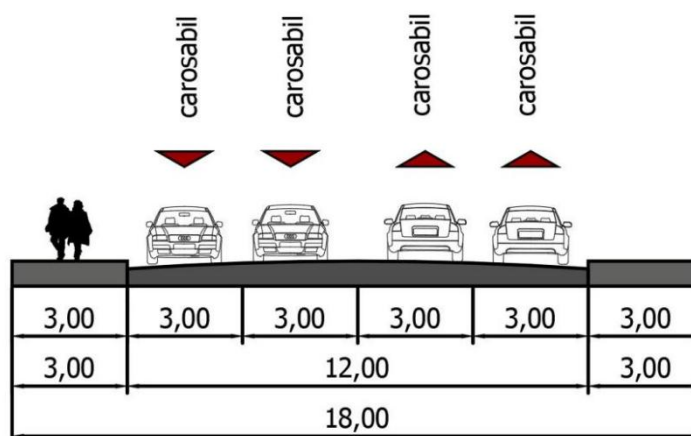


Profilul Str. DN5 (nr. cad. 40219) se va lărgi la un profil de 20 m, conform specificațiilor din Certificatul de Urbanism și a Planșei Căi de Comunicații a P.U.G. Municipiul Giurgiu, stradă învecinată situată pe latura de nord - estică a terenului, astfel - carosabil de 14 metri cu 2 benzi separate de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



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 propusa, profil conform P.U.G. Municipiul Giurgiu
 Sc 1|200



3.5. Zonificare funcționala - 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 suprafața 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 - incisiv 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 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.

* Se acceptă înălțimi pana la 40,00 m și RH maxim de P+12E, pentru accentul de înălțime propus a se realiza într-o etapa ulterioara.

* Se acceptă înălțimi de pana la 12,00 m pentru elementul reper menționat pe planșa de Reglementari , respectiv catargele steaguri propuse.

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/PROPUS				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafață maximă construită la sol (construcții existente și propuse)	0.00	0.00%	35970.60	60.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcări la sol	0	0.00%	17985.30	30.00%
Teren neamenajat	59951	100.00%	0.00	0.00%
Suprafață maximă Spațiu verde	0	0.00%	5995.10	10.00%
Suprafață 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+ETeh 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, conform Extrasului CF atașat, obținut în baza cererii nr. 109753 din 22.12.2022.

* 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.

* Indicatorii urbanistici reprezintă valori maxime pentru etapa de perspectivă. În etapa 1 de dezvoltare a proiectului se propune o suprafață închiriabilă de aproximativ 19.850,00 mp ce se va definitiva la faza D.T.A.C. La faza D.T.A.C., în funcție de suprafața construită ce se va autoriza se vor calcula locurile de parcare necesare, respectând mențiunile din Avizul de Oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închiriabilă sau reglementările legale aplicabile la momentul respectiv. Pentru spălătoria auto se asigură 5 locuri de parcare.

* Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, 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.

* Se acceptă înălțimi până la 40,00 m și RH maxim de P+12E, pentru accentul de înălțime propus a se realiza într-o etapa ulterioară.

* Se acceptă înălțimi de până la 12,00 m pentru elementul reper menționat pe planșa de Reglementari, respectiv catargele steaguri propuse.

Se propune pentru etapa de perspectiva amenajarea tramei stradale (lărgiri de străzi) și amenajări de sens giratoriu și crearea legăturii carosabile între terenul aferent investiției și Sos. Prieteniei/ Strada 1 Decembrie 1918, conform P.U.Z.-ului propus și a prevederilor deja existente în P.U.G. La faza D.T.A.C. se vor realiza investițiile considerate necesare bunei funcționări a noii investiții, cu respectarea cerințelor primăriei, a proprietarilor și administratorilor terenurilor respective precum și a avizatorilor.

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.

Se vor asigura utilitățile prin extinderea rețelelor publice și a echipamentelor speciale necesare.

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 (aferește PTZ 6553 și PTZ 6554) și Pod Prieteniei (aferește 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 rețeaua de distribuție (conducte, 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 preselectate 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 defini 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 Planul Urbanistic Zonal 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. Pentru spălătoria auto se propune accesarea separata fata de centrul comercial (spălătoria auto va funcționa separat de centrul comercial în viitor). În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, amenajarea cu parcări, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna funcționare.

Se propune pentru etapa de perspectiva amenajarea tramei stradale (lărgiri de străzi) și amenajări de sens giratoriu și crearea legăturii carosabile între terenul aferent investiției și Sos. Prieteniei/Str. 1 Decembrie 1918, conform P.U.Z.-ului propus și a prevederilor deja existente în P.U.G. La faza D.T.A.C. se vor realiza investițiile considerate necesare bunei funcționări a noii investiții, cu respectarea cerințelor primăriei, a proprietarilor și administratorilor terenurilor respective precum și a avizatorilor.

Se propune amplasarea, în apropierea limitei estice de proprietate conform planșei de Reglementări Urbanistice, a unui element reper pentru intrarea în țară, obiect semnal - catarge steaguri ale României și ale U.E. cu înălțime maximă de 12 m.

Se propune amenajarea unui procent de spații verzi de minim 10% și plantarea unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Se dorește reglementarea U.T.R.-ului propus de tip IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - inculsiv 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 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.

* Indicatorii urbanistici reprezintă valori maxime pentru etapa de perspectivă. În etapa 1 de dezvoltare a proiectului se propune o suprafață închiriabilă de aproximativ 19.850,00 mp ce se va definitiva la faza D.T.A.C. La faza D.T.A.C., în funcție de suprafața construită închiriabilă ce se va autoriza se vor calcula locurile de parcare necesare, respectând mențiunile din Avizul de Oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închiriabilă sau reglementările legale aplicabile la momentul respectiv. Pentru spălătoria auto se asigură 5 locuri de parcare.

* Se acceptă înălțimi pana la 40,00 m și RH maxim de P+12E, pentru accentul de înălțime propus a se realiza într-o etapa ulterioara.

* Se acceptă înălțimi de pana la 12,00 m pentru elementul reper menționat pe planșa de Reglementari, respectiv catargele steaguri propuse.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, conform normelor în vigoare, în parcările 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 țintă 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, respectiv:

- construire centru comercial și amenajări aferente în incinta;

- amenajare accesuri

- amenajare giratoriu propus prin planșa de Reglementari urbanistice, racordat la trama strada existenta, conform proiectului de specialitate ce se va realiza la faza DTAC;

- amenajare spatii verzi cu acces public nelimitat, delimitate în planșa de Reglementari Urbanistice

- amenajare bretea coborâre de pe șoseaua Prieteniei, conform proiect de specialitate faza D.T.A.C.;

- întocmire documentație D.T.A.D. pentru desființarea clădirii Poliției Locale Giurgiu, necesară în vederea asigurării legăturii investiției cu vestul mun. Giurgiu, conform prevederilor P.U.G.;

- extindere de rețele publice și echipamentelor speciale necesare în vederea asigurării tuturor bransamentelor și racordurilor investiției la rețele publice din mun. Giurgiu.

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, construire centru comercial;

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;

Șef proiect – specialitate Urbanism

Prof. Dr. Arh. Tiberiu FLORESCU

Întocmit,

Drd. Stg. Arh. Master Urb. George Gabriel MARIN

Stg. Urb. Elena GOGEAN

Stg. Urb. Alexandru-Gabriel MILEA

Prof. Dr. Arh. Tiberiu FLORESCU

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT:

P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL - SPAȚII COMERCIALE ȘI DE SERVICII CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE DRUMURI DE INCINTĂ SI 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

AMPLASAMENT:

STR. UNIRII NR. 30, CF 39191, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDET GIURGIU

Regulament Local de Urbanism

CUPRINS:

CAPITOLUL 1.....	3
I. DISPOZIȚII GENERALE.....	3
1. Rolul R.L.U.	3
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism.....	3
3. Domeniul de aplicare	4
CAPITOLUL 2	5
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	5
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	5
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	5
7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii.....	6
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	7
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejurimi și iluminat public.....	9
CAPITOLUL 3	10
III. ZONIFICARE FUNCTIONALA.....	10
11.1. PREVEDERI ALE P.U.G.....	10
CAPITOLUL 4	10
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.....	10
CAPITOLUL 5	15
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	15
ANEXĂ	17

CAPITOLUL 1

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal pentru construire centru comercial - 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, Str. Unirii Nr. 30, CF 39191, Municipiul Giurgiu, Județ Giurgiu, și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor pentru terenul inclus în limita P.U.Z. în suprafață de 59800 mp din acte și 59951 mp din măsurători, cuprinzând prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului și de realizare și utilizare a construcțiilor.

În vederea realizării temei program: pe teren se va realiza un 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 regulamentul menționat s-a urmărit:

- Încurajarea amplasării în zonă a unor funcțiuni specifice sectorului terțiar: comerț, alimentație publică, servicii, etc.;
- Reglementarea indicatorilor urbanistici corespunzători funcțiunii reglementate;
- Întregirea tramei stradale, amenajarea zonelor adiacente în vederea unei circulații fluente auto, circulație pietonală.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, este întocmit în conformitate cu Ghidul PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, REGLEMENTARE TEHNICĂ INDICATIV: GM -010 -2000 din August 2000.

Prezentul Regulament este întocmit în baza prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 225 din 12.05.2022 emis de către Primăria Municipiului Giurgiu. Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile cuprinse în documentații de urbanism și în proiecte de specialitate întocmite anterior.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) a fost elaborat în temeiul:

- 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;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Legea nr. 70/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, Regulamentul Local de Urbanism aprobat cu H.C.L. nr. 37 din 2011;
- H.C.L. nr. 196/2011 - Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat în baza Ordinului M.D.R.T. nr. 2701.2010.

3. Domeniul de aplicare

Terenul cuprins în Certificatul de Urbanism 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.

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.

Prezentul Regulament se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe teritoriul reglementat, cu o suprafață de teren, măsurată, de 59951 mp cf. cerere pentru emitere extras CF 109753 din 22.12.2022,.

Valabilitate și modificări

Prezentul studiu urbanistic și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură.

Regulamentul Local de Urbanism este parte componentă din P.U.Z. și se aprobă prin Hotărâre de Consiliu Local al Municipiului Giurgiu, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

CAPITOLUL 2

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza cu instalații cu gaz metan sau cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

4.2. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea construcției și la siguranța în exploatare.

5.2. În realizarea obiectivelor menționate la pct. 5.1, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

5.3. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare, astfel încât, să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea clădirilor față de aliniament – Aliniamentul este definit ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice, față de aliniamentele noi constituite în urma realizării străzilor conform P.U.Z.

6.2. Se consideră aliniament, limita de proprietate către Strada Unirii pe latura nord-vestică și limita de proprietate către DN 5 pe latura nord-estică. Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice.

6.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei - Clădirile propuse pot fi realizate, indiferent de conformare, funcțiune, modalitate de amplasare pe parcelă, cu retragerile minime menționate în planșa de Reglementări Urbanistice.

6.4. Plantarea arborilor față de limitele laterale - Arborii se vor planta la o distanță de min. 1,00 metri față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină.

7. Reguli cu privire la modernizarea circulației publice și asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Modernizarea circulației

7.1.1. Se modernizează circulația conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 37/2011, cu respectarea legislației în vigoare, ținând cont că prin P.U.Z., conform Legii nr. 350/2001, Art. 47. (2) „Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: a) organizarea rețelei stradale; b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; c) modul de utilizare a terenurilor; d) dezvoltarea infrastructurii edilitare; e) statutul juridic și circulația terenurilor; f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.”

7.1.2. Profilele străzilor propuse, preluate din P.U.G.-ul aprobat prin H.C.L. nr. 37/2011 și preluate în prezenta documentație au următoarele dimensiuni, conform Planșei de Reglementări Urbanistice:

- conform Profil 2-2” Str. Unirii - profil de 20,00 m - carosabil de 14,00m, spațiu verde 1,50m și trotuare 1,50m, dezvoltate stânga dreapta.

- conform Profil 3-3” traseu stradă propusă - profil de 18,00 m - carosabil de 12,00m și trotuare 3,00m, dezvoltate stânga dreapta.

- conform Profil C-C” DN5 - profil de 20,00 m - spațiu verde central de 2, 00 m ,carosabil de 7,00m și trotuare de 2,00m, dezvoltate stânga dreapta.

7.2. Accese și circulații

7.2.1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

7.2.2. Terenul are acces din circulațiile existente: DN5 și la strada Unirii.

7.2.3. În incintă se recomandă limitarea vitezei de deplasare la maxim 5km/h.

7.2.4. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

7.3. Elaborare a unui volum amplasat în zona sensului giratoriu, pentru a susține și delimita intersecția astfel încât să respecte recomandările comisiei tehnice de amănajarea teritoriului și urbanism cu nr.451/22.12.2020.3.

7.2.5. Profilele transversale ale circulațiilor de incintă vor fi stabilite în funcție de legislația în vigoare, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G.R 525/1996 republicat la 27.11.2002).

7.2.6. 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 certificatul de urbanism și legislației în domeniu.

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.

Același profil de 20 m se va aplica și pentru strada de la sud-vest cu care se va face legătura cu Str. 1 Decembrie 1918/Sos. Prieteniei.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, o parte dintre clădirile Poliției Locale Giurgiu vor fi afectate de amenajarea profilului, fiind propuse spre demolare, reglementându-se astfel accesul din zona de vest a orașului către terenul investiției, sub condiția obținerii acordurilor proprietarilor și administratorilor terenurilor afectate.

7.3. Staționarea autovehiculelor

7.3.1. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7.3.2. Numărul locurilor de parcare se va stabili respectând prevederile legislației în domeniu la momentul execuției construcțiilor.

7.3.3. Locurile de parcare se vor asigura doar în cadrul lotului reglementat, prin amenajarea locurilor la sol.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Clădirile vor fi racordate la toate rețelele tehnico-edilitare, conform planșei de Rețele edilitare - propunere, parte a documentației de P.U.Z. Autorizarea soluțiilor de branșare se va realiza doar după aprobarea proiectelor de către furnizorii de utilități din zonă și numai în condițiile avizate de aceștia și de către Apele Române, dacă este cazul.

8.2. Toate bransamentele se vor realiza îngropat sau conform soluțiilor de racordare avizate. Rețelele edilitare vor fi amplasate în subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii existenți, ce urmează a fi păstrați, dacă este cazul.

8.3. Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

8.4. Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare. Apele pluviale colectate de pe platformele de parcare, drumuri de acces și eventuale ape provenite din subsol vor fi filtrate și evacuate în rețeaua publică de canalizare.

8.5. Amplasarea rețelelor electrice precum și racordarea la rețelele existente și asigurarea zonelor de protecție se vor realiza conform avizului emitentului.

8.6. Asigurarea funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale, realizarea bransamentelor și respectarea normelor și a zonelor de protecție se va realiza conform legislației în vigoare.

8.7. Încălzirea obiectivelor din ansamblu se poate realiza cu instalații cu gaz metan, cu instalații electrice. Sunt interzise sistemele de încălzire cu combustibili care prin ardere pot produce perdele de fum.

8.8. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Platformele de gunoi se vor amplasa la 10,00 m față de blocuri de locuințe.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1 Terenurile reglementate se vor delimita în conexiune cu cerințele temei program și reglementările funcționale propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

9.2. Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa Nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

9.3. Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și iluminat public

10.1. SPAȚII VERZI

10.1.1. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirilor de 10%, din suprafața totală a terenului. Poziția exactă a suprafeței de spațiu verde se va definitiva la faza D.T.A.C.

10.1.2. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp pe terenul investiției, în zonele verzi.

10.1.3. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

10.1.4. Se va planta un arbore la 4 locuri de parcare conform mențiunilor din Avizul de Oportunitate.

10.2. ÎMPREJMUIRI

10.2.1. Indicarea limitelor de proprietate a terenului poate fi realizată către străzile publice și prin diferențierea tratării pavajelor de trotuare și prin împrejmuiri construite și/sau gard viu compact, jardiniere, elemente decorative; prin garduri vii, bolarzi metalici, etc.

10.2.1. Gardurile dintre proprietăți se recomandă a fi opace sau transparente și mascate cu gard viu, amplasate pe un soclu opac, din beton armat sau piatră, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțimea de maxim 3,0 m.

10.3. ILUMINATUL PUBLIC

10.3.1. Iluminatul stradal, din incintă, poate fi asigurat cu lămpi amplasate pe stâlpi sau pe construcții și care au fluxul luminos orientat numai spre sol.

10.3.2. Iluminatul exterior pe parcelă sau iluminatul fațadelor se va putea realiza cu lămpi cu flux luminos redus orientat de sus în jos, astfel încât să nu deranjeze traficul aerian sau rutier.

10.3.3. Iluminatul exterior, de orice categorie, nu va afecta semnalizarea rutieră.

CAPITOLUL 3

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.

Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL se propune păstrarea terenului în unitatea teritorială de referință IS2B-subzona de servicii cu rază mare de servire—inclusiv supramunicipală - și regim mare de înălțime, reglementată prin P.U.G. parțial.

CAPITOLUL 4

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la UTR IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - inclusiv supramunicipală - și regim mare de înălțime.

UTR IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - inclusiv supramunicipală - și regim mare de înălțime.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- spații comerciale (cu spații de depozitare și aprovizionare incluse) și de servicii cu rază mare de servire;
- alimentație publică de diverse categorii, inclusiv funcțiuni conexe;
- spălătorie auto;
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, servicii manageriale, tehnice, profesionale;
- cinematograful, sală de jocuri, inclusiv funcțiunile conexe;
- agenții turistice;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc;
- sport și agrement în spații acoperite și descoperite, S.P.A., inclusiv funcțiunile conexe;
- parcaje la sol și multi-etajate;
- alei și amenajări pietonale, amenajări peisajere și plantații, mobilier urban;
- spații plantate;
- structuri de reclamă stradală, semnale publicitare și identitate comercială;
- echipamente edilitare și rețele;
- construcții temporare folosite în scop de divertisment (pentru târguri, festivaluri, serbări etc.);
- activități manufacturiere, expunerea și desfășurarea produselor respective.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITII

Se permit cu condiționări:

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- oricare alte utilizări care afectează imaginea unui pol comercial și de afaceri la intrarea în țară;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- să aibă o suprafață minimă de 1000 mp, excepție făcând loturile destinate servituțiilor sau echipării edilitare ce se permit a fi dezmembrate cu suprafețe mai mici.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- se consideră aliniament, limita de proprietate către Strada Unirii pe latura nord-vestică și limita de proprietate către DN 5 pe latura nord-estică;
- toate retragerile față de aliniament se citesc împreună cu Planșa de Reglementări Urbanistice, parte componentă a prezentului P.U.Z.;
- retragerea edificabilului, față de latura nord-vestică va fi variabilă, conform planșei de Reglementari urbanistice;
- retragerea edificabilului, față de latura nord-estică, va fi variabilă, conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- între retragerile mai sus reglementate și aliniamente sunt permise lucrări pentru construirea de scări, terase și platforme/circulații pietonale, echipamente edilitare subterane și supraterane, obiecte publicitare (totemuri, etc.) precum și pentru amenajarea verticală a terenului etc.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se consideră limită laterală, limita față de latura sud-vestică spre CFR și limita fata de benzinărie, pe laturile nord-estica și pe latura nord-vestica, conform planșei de reglementari.
- se vor respecta retragerile minime stabilite în planșa de Reglementări Urbanistice pentru edificabilul maxim de implementare stabilit prin P.U.Z.;

- nu vor fi lăsate calcane vizibile din circulațiile publice sau vor fi tratate arhitectural;
- retragerea față de vecinătatea cu benzinăria, pentru amplasarea spălătoriei auto, este de min. 3,10 m , conform planșei de Reglementări.
- retragerea edificabilului, față de latura sud-vestică, va fi variabilă conform planșei de Reglementări Urbanistice.
- echipamentele edilitare se pot amplasa la o distanță de minim 0,60 m față de limita de proprietate.
- se consideră limită posterioară limita față de latura sud-estică;
- retragerea edificabilului, față de limita posterioara, latura sud-estică, va fi variabilă conform planșei de Reglementări Urbanistice.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța dintre construcții să nu fie mai mică decât jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte, se va exprima în metri față de cota terenului amenajat ($H/2$ din H_{max})

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- **dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu;**
- se propune amenajarea unor accese noi pe latura nord-vestică către Str. Unirii și pe latura nord-estică către DN5;
- se propune amenajarea unui sens giratoriu pe latura nord-vestica a amplasamentului, pe strada Unirii și o bretea de coborâre de pe Șoseaua Prieteniei. (Detaliile de proiectare vor fi descrise și reanalizate la faza D.T.A.C.).
- se modernizează circulația conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 37/2011, cu respectarea legislației în vigoare;
- profilele străzilor propuse prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 37/2011 și preluate în prezenta documentație au următoarele dimensiuni, conform Planșei de Reglementări Urbanistice:
 - conform Profil 2-2” Str. Unirii - profil de 20,00 m - carosabil de 14,00m, spațiu verde 1,50m și trotuare 1,50m, dezvoltate stânga dreapta.
 - conform Profil 3-3” traseu stradă propusă - profil de 18,00 m - carosabil de 12,00m și trotuare 3,00m, dezvoltate stânga dreapta.
 - conform Profil C-C” DN5 - profil de 20,00 m - spațiu verde central de 2, 00 m ,carosabil de 7,00m și trotuare de 2,00m, dezvoltate stânga dreapta.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități. Același profil de 20 m se va aplica și pentru strada de la sud-vest cu care se va face legătura cu Str. 1 Decembrie 1918/Sos. Prieteniei.
- Conform planșei de Reglementări Urbanistice, o parte dintre clădirile Poliției Locale Giurgiu vor fi afectate de amenajarea profilului, fiind propuse spre demolare, reglementându-se astfel accesul din zona de vest a orașului către terenul investiției, sub condiția obținerii acordurilor proprietarilor și administratorilor terenurilor afectate.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcare autovehiculelor se va realiza în incintă, respectând mențiunile din Avizul de Oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închiriabilă sau reglementările legale aplicabile la momentul autorizării, la nivel de municipiu Giurgiu;
- La faza D.T.A.C., în funcție de suprafața construită închiriabilă ce se va autoriza, se vor calcula locurile de parcare necesare, respectând mențiunile din Avizul de Oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închiriabilă sau reglementărilor legale aplicabile la momentul autorizării, la nivel de municipiu Giurgiu;
- pentru spălătoria auto se vor asigura 5 locuri de parcare;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform planșei de reglementări, ce face parte integrantă din prezentul regulament, înălțimea maximă admisibilă este 24,0 m la cornișă corespunzător unui regim de înălțime maxim de P+M+1E+ET. Tehnic, calculată de la cota terenului amenajat;
- se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, a panourilor publicitare amplasate pe fațadă, până la înălțimea maximă de 30,00m;
- se va amplasa în apropierea limitei estice de proprietate, conform planșei de Reglementări Urbanistice, un element reper pentru intrarea în țară, obiect semnal - catarge steaguri ale României și ale U.E. cu înălțime maximă 12 m.
- se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea obiectelor publicitare (totem etc.) cu înălțimi maxime de până la 40,00 m.
- se reglementează posibilitatea amplasării unui accent de înălțime, poziționat conform planșei de Reglementări Urbanistice și planșei de Ilustrare Urbanistică. Se acceptă înălțimi până la 40,00 m și RH maxim de P+12E, pentru accentul de înălțime propus a se realiza într-o etapă ulterioară, dacă va fi cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor fi de calitate superioară și vor avea culori pastelate și culori naturale;
- se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate;
- se vor utiliza materiale estetice și durabile în timp.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- toate construcțiile ansamblului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; echiparea edilitară a clădirilor se va face în conformitate cu Planșa „Reglementări - echipare edilitară”.
- Conform Avizului emis de **e-Distribuție Muntenia S.A.** nr. 10370584 din 04.07.2022, 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.
- Conform Avizului emis de **DISTRIGAZ SUD REȚELE**, nr. 11732/317.680.497 din 01.07.2022, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele S.R.L. nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferele 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.
- Conform Avizului emis de **S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.** 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.
- Conform Avizului emis de **APA SERVICE S.A. Giurgiu**, nr. 8494 din 05.07.2022, 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.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se va asigura un procent minim de 10% spațiu verde din suprafața totală a terenului cuprins în Certificatul de urbanism și reglementat;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se va planta un arbore la 4 locuri de parcare conform mențiunilor din Avizul de Oportunitate.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- indicarea limitelor de proprietate a terenului poate fi realizată către străzile publice și prin diferențierea tratării pavajelor de trotuare și prin împrejmuiri construite și/sau gard viu compact, jardiniere, elemente decorative; prin garduri vii, bolarzi metalici, etc. sau pot fi transparente, cu o

înălțime de 2,50 metri, recomandat a fi executate din fier forjat și cu un soclu de 0.60 metri din piatră, beton sau beton mozaicat;

- este interzisă vopsirea în culori stridente și strălucitoare a tuturor împrejuririlor;
- gardurile dintre proprietăți se recomandă a fi opace sau transparente și mascate cu gard viu, amplasate pe un soclu opac, din beton armat sau piatră, cu o înălțime de 0,6m, care va fi inclus în înălțimea de maxim 3,0 m, se acceptă înălțimi de 3,50 m pentru zonele de aprovizionare;
- se permit și alte tipuri de împrejuriri, care să se înscrie în contextul urban;
- pe elementele structurale verticale ale împrejuririi, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare, cu o suprafață de până la 2,00 mp.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Procentul de ocupare a terenului maxim - **60%**.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de utilizare a terenului maxim - **4 ADC/ mp teren**

Notă: Indicatorii urbanistici propuși sunt maximali. Prin proiectul propus nu se ating indicatorii maximali, diferența putând fi acoperită în etapele ulterioare de dezvoltare cu respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.

CAPITOLUL 5

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune reglementarea terenului într-un UTR IS2B - subzona de servicii cu rază mare de servire - inclusiv supramunicipală - și regim mare de înălțime.

BILANȚ EXISTENT/PROPUS				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafață maximă construită la sol (construcții existente și propuse)	0.00	0.00%	35970.60	60.00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcări la sol	0	0.00%	17985.30	30.00%
Teren neamenajat	59951	100.00%	0.00	0.00%
Suprafață maximă Spațiu verde	0	0.00%	5995.10	10.00%
Suprafață desfașurată max	0		239804.00	

PROIECTANT – SPECIALITATE URBANISM - TOO ARCHITECTS

P.O.T. maxim	0.00%		60.00%	
C.U.T. maxim	0.00		4.00	
Regim de înălțime	-		P+M+1E+ETeh 24* m	
Total	59951.00	100%	59951.00	100%

NOTA:

- * Se acceptă înălțimi mai mari de 24,00 m pentru amplasarea echipamentelor edilitare/ tehnice, 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.
- * Indicatorii urbanistici reprezintă valori maxime pentru etapa de perspectivă. La faza D.T.A.C., în funcție de suprafața construită închiriabilă ce se va autoriza se vor calcula locurile de parcare necesare, respectând mențiunile din Avizul de Oportunitate, respectiv 1 loc la 25 mp suprafață închiriabilă sau reglementărilor legale aplicabile la momentul respectiv. Pentru spălătoria auto se asigură 5 locuri de parcare.
- * Se acceptă înălțimi pana la 40,00 m și RH maxim de P+12E, pentru accentul de înălțime propus a se realiza într-o etapă ulterioară, dacă va fi cazul.
- * Se acceptă înălțimi de pana la 12,00 m pentru elementul reper menționat pe planșa de Reglementari , respectiv catargele steaguri propuse.

Șef proiect – specialitate urbanism
 Prof. Dr. Arh. Tiberiu FLORESCU

Întocmit,

Drd. Stg. Arh. Master Urb. George-Gabriel MARIN

Stg. Urb. Elena

Stg. Urb. Alexandru-Gabriel MILEA

Verificat,
 Prof. Dr. Arh. Tiberiu FLORESCU

ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de

referinta. Nu se iau în calculul suprafeții construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include în suprafata construita.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streășina, coama sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate.