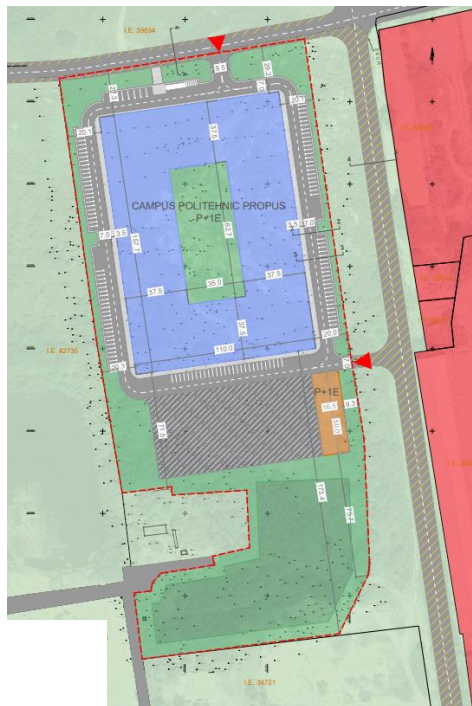




ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN GIURGIU

Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Aleea Chimiei nr. 1, nr. cad. 42736

STUDIU DE OPORTUNITATE



Beneficiar:

**CONSORȚIUL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL INTEGRAT –
CENTRU DE EXPERTIZĂ ÎN REGIUNEA SUD MUNTENIA**

Proiectant:

S.C. TECHE CONSTRUCT SOLUTIONS S.R.L.

Faza de proiectare:

P.U.Z. – Studiu de oportunitate

IULIE 2023



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. Borderou
2. Memoriu tehnic explicativ

II. PIESE DESENATE

- U01. Încadrare în teritoriu și în P.U.G. Municipiul Giurgiu
- U02. Analiza situației existente
- U03. Regimul juridic. Circulația terenurilor
- U04. Reglementări urbanistice

Întocmit,
Arh. Monica Cîrstea

Verificat,
Urb. Ana-Maria Huțu



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

„ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL ÎN GIURGIU”

- Beneficiar: **CONSORȚIUL PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL INTEGRAT – CENTRU DE EXPERTIZĂ ÎN REGIUNEA SUD MUNTENIA**
- Amplasament: **Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Aleea Chimiei nr. 1, nr. cad. 42736**
- Proiectant general: **S.C. TECHE CONSTRUCT SOLUTIONS S.R.L.**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data elaborării: **iulie 2023**

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea investitorului **Consiliul Județean Giurgiu**, proprietar al terenului din aleea Chimiei nr. 1, mun. Giurgiu, jud. Giurgiu, nr. cad. 42736.

Suprafața terenului reglementat prin prezentul proiect este de 49646 mp.

Obiectul prezentei documentații este reglementarea modului de realizare al unui campus profesional integrat care să contribuie la dezvoltarea învățământului profesional. Terenul este situat în zona de sud a municipiului Giurgiu, județul Giurgiu și se învecinează pe latura de nord cu Aleea Chimiei, cu o deschidere de 150 m la drum, la sud cu un proprietar privat cu nr. cadastral 34721, la est cu un teren cu proprietar neidentificat și la vest cu un alt imobil al domeniului public al județului Giurgiu. Funcțiunea va fi de instituție de învățământ - campus politehnic.

PUZ-ul urmărește schimbarea caracterului funcțional al parcelei și anume zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități”, respectiv CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier” în zona IS4 – „Subzona construcțiilor pentru învățământ”.

Prin prezentul proiect se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



Obiectul Studiului de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3. Surse de documentare și legislație

- Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu aprobat prin H.C.L.M. nr. 37/2011;
- Ridicare topografică utilizată pentru elaborarea PUZ;
- Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu caracter industrial. Construcțiile situate în imediata apropiere au caracter industrial (Combinatul Chimic Giurgiu, Șantierul Naval, etc.)

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face parte din municipiul Giurgiu și este situat în partea de sud a acestuia, în apropierea falezii Dunării, adiacent aleii Chimiei.

Conform PUG Municipiul Giurgiu, terenul se află în zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități” și în zona CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.”

Conform certificatului de urbanism nr. 29 din 25.01.2023, terenul se află în categoria de folosință curți construcții.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- Nord: Aleea Chimiei
- Est: teren cu proprietar neidentificat
- Sud: teren cu proprietar privat, nr. cad. 34721
- Vest: domeniu public județul Giurgiu, nr. cad. 42735 și teren cu proprietar privat, nr. cad. 34719

2.3. Accesibilitate a căilor de circulație

Terenul este bine deservit de circulația rutieră, având acces rutier și pietonal direct din Aleea Chimiei.

2.4. Ocuparea terenurilor

Conform Certificatului de urbanism nr. 29 din 25.01.2023 terenul ce face obiectul studiului se află în intravilanul localității, face parte din domeniul public al județului Giurgiu și are suprafața de 49646 mp conform cu CF 42736. În prezent terenul are destinația curți-construcții. În acest moment terenul este neconstruit.

2.5. Echipare edilitară

Rețele termice: se va analiza posibilitatea creării unui punct termic propriu; se va analiza posibilitatea de dotare cu sisteme de încălzire care folosesc energii regenerabile tip pompe de căldură, echipamente fotovoltaice, etc.

Rețele sanitare: în urma analizei rețelelor existente de alimentare cu apă, canalizare menajeră și canalizare pluvială se vor întocmi documentațiile tehnico-economice pe faze de proiectare privind extinderea rețelelor existente în scopul racordării viitoarelor construcții la aceasta.

Rețele electrice: vor fi analizate posibilitățile de racordare la rețeaua de distribuție a energiei electrice și echipamentele necesare ce urmează a fi amplasate în scopul deservirii corespunzătoare cu energie electrică. În cadrul documentațiilor tehnico-economice vor fi analizate și soluțiile alternative de producere și economie de energie.

Rețele de gaze: în cadrul documentațiilor tehnico-economice ulterioare va fi analizată capacitatea actuală a rețelei de distribuție a gazului natural, posibilitățile de extindere și echipamentele necesare pentru racordarea tuturor clădirilor la această rețea.

Rețele de telefonie, televiziune, internet: în cadrul documentațiilor tehnico-economice ulterioare vor fi analizate soluții actuale și viitoare cu privire la extinderea rețelelor de telecomunicații în scopul racordării construcțiilor la acestea.

2.6. Disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat că terenul prezintă acumulări necontrolate de deșeuri din construcții care necesită a fi evacuate anterior demarării investiției. De asemenea, terenul prezintă o zonă cu vegetație abundentă care va trebui defrișată înainte de începerea lucrărilor de construcție.

2.7. Cadrul natural/probleme de mediu

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi protejați. Cota terenului este între 18,03m și 27,94m dNM.

Conform Studiului geotehnic amplasamentul este situat pe lunca de pe partea stângă a fluviului Dunărea, cu un relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate. Din punct de vedere geologic, în zonă se regăsesc depozite de apartin Holocenului superior. Nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de cca. 4.50 m.



Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicare topografică

În scopul amplasării unor construcții pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, indicarea drumurilor existente care se regăsesc în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

Studiu geotehnic

Conform Studiului geotehnic amplasamentul este situat pe lunca de pe partea stângă a fluviului Dunărea, cu un relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate. Din punct de vedere geologic, în zonă se regăsesc depozite de apartin Holocenului superior. Nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de cca. 4.50 m.

3.2. Dezvoltare urbană – concept

Terenul se află într-o zonă cu caracter industrial, în partea de sud a municipiului Giurgiu, în apropierea falezii Dunării.

Conform PUG Municipiul Giurgiu, terenul se află în zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități” și în zona CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.”

Conform certificatului de urbanism nr. 29 din 25.01.2023, terenul se află în categoria de folosință curți-construcții.

Se dorește realizarea unei ansamblu de clădiri cu funcțiunea de instituție de învățământ – campus politehnic cu regim de înălțime P+1E.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- Necesitatea unei parcări atât pentru personal cât și pentru elevi
- Posibilitatea extinderii ulterioare a ansamblului propus pe terenul studiat
- Retrageri de minim 20.10 m fata de limita de Vest a terenului – domeniu public
- Retrageri de minim 75.70 m fata de limita de Sud a terenului – teren privat;
- Retrageri de minim 20.10 m fata de limita de Est a terenului – teren cu proprietar neidentificat;
- Retrageri de minim 27.30 m fata de limita de Nord a terenului - Aleea Chimiei;

3.3. Modernizarea circulației

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea a doua accesuri: un acces principal din Aleea Chimiei și un acces secundar dintr-un drum nou propus pentru construire. Se propun de asemenea operațiuni de lărgire a profilului străzilor existente, în acord cu regulamentele de urbanism în vigoare.

Străzile/ accesurile din interiorul parcelei studiate vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Se propun în total 134 de locuri de parcare în incinta terenului studiat.

3.4. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse au condus la următoarele principii de lucru:

- regim de înălțime redus, P+1E corespunzător funcțiunii alese;
- asigurarea unui număr de locuri de parcare corespunzător - 134;
- rezervarea a cel puțin 35% din suprafața terenului pentru spații verzi de relaxare;
- folosirea bransamentelor existente în zonă;
- dispunerea clădirilor în acord cu forma terenului și cu posibilitatea unor extinderi ulterioare
- crearea unei circulații rutiere pietonale pe întreaga desfășurare a terenului

CAMPUS POLITEHNIC REGIONAL PENTRU ÎNVĂȚĂMÎNT DUAL INTEGRAT GIURGIU

P.O.T. max = 31%

C.U.T. max = 0.62

Hmax. clădire +15.00 m

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI. Investiția se va face gradat și etapizat

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcției din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa pe terenul studiat se va face prin racordarea la rețelele existente în zonă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe construcție vor fi preluate de jgheaburi și burlane și descărcate într-un bazin de retenție, de unde se vor folosi pentru udarea spațiilor verzi. Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor, restul apelor de ploaie rămân în teren.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă.

Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe propria parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform documentațiilor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.6. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul. Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu e cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent. Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi, plante decorative.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

3.7. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Realizarea campusului profesional integrat va contribui la dezvoltarea învățământului profesional, atât prin creșterea numărului de domenii, de calificări și de absolvenți, cât și prin asigurarea unui parcurs educațional pentru elevii înscriși în învățământul dual. De asemenea, se are în vedere crearea premiselor care să permită absolvenților învățământului dual de nivel preuniversitar continuarea studiilor în învățământul universitar.

Consecințele economice și sociale ale investiției propuse se vor manifesta la nivelul municipiului Giurgiu și a zonelor învecinate prin creșterea atractivității zonei, în special pentru tinerii aflați în perioada de formare profesională și pentru companiile în căutare de personal calificat, ducând la creșterea numărului de locuri de muncă și la dezvoltarea economică a întregii zone.



3.8. Costuri de implementare

Conform calculului de deviz pe categorii de investiții (private/publice), investiția revine exclusiv în sarcina beneficiarilor acestui studiu.

4. CONCLUZII

Prezentul studiu urmărește schimbarea caracterului funcțional al parcelei și anume zona I2 – „Subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități”, respectiv CC1 – „Zona transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier” în zona IS4 – „Subzona construcțiilor pentru învățământ”.

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

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a municipiului Giurgiu, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții coerente din punct de vedere urbanistic, îmbunătățind calitatea vieții.

ANEXE

Metodologia utilizată este în conformitate cu :

- OUG 7/2011 modificare completare Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Lege nr. 242 din 23/06/2009 (Lege 242/2009) privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea lor;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996);
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);



- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;
- Codul Civil;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

Intocmit,
Arh. Monica Cîrstea

Verificat,
Urb. Ana-Maria Huțu