

DOCUMENTATIE TEHNICA

pentru obtinerea avizului de oportunitate
in vederea initierii P.U.Z.

OBIECTUL INVESTITIEI:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU
" TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT,
SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI
PIETONALE, PARCAJE, CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJMUIRE
TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE ADMINISTRATIVA,
BRANSAMENTE UTILITATI " conf. CU nr. 528/24.10.2017 (ce a stat la
baza contractului de concesiune nr. 11312 / 01.02.2024)**

BENEFICIAR:

S.C. EPPA ZONE INVEST S.R.L.

Amplasament (adresa investitiei):

**Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633,
Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu**

proiectant general si de specialitate urb. (elaborator): S.C. 4D InnoDesign S.R.L.

faze de proiectare: obtinere aviz de oportunitate P.U.Z.

numar proiect: 4DA389 / 2024

Rev. 02 din 17.06.2025

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
*pentru obtinerea avizului de oportunitate
in vederea initierii P.U.Z.*

• **INTRODUCERE**

Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI: **P.U.Z. PENTRU "TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE, CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, BRANSAMENTE UTILITATI "** conf. CU nr. 528/24.10.2017 (ce a stat la baza contractului de concesiune nr. 11312 / 01.02.2024)

AMPLASAMENT:

Zona Veriga ad. P1-P2, Platforma Chimica 1, Nr. Cad. 39633, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu,

FAZA DE PROIECTARE: STUDIU DE OPORTUNITATE FAZA P.U.Z. - pentru obtinerea avizului de oportunitate in vederea initierii P.U.Z.

BENEFICIAR: **S.C. EPPA ZONE INVEST S.R.L. (concesionar),
UAT Mun. Giurgiu (concedent)**

PROIECTANT: **S.C. 4D Inno Design S.R.L.,
urb. Dinu Bogdan-Alexandru**

1. INTRODUCERE ȘI SCOPUL DOCUMENTATIEI

Prezentul memoriu are ca scop analiza detaliată a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) elaborat pentru dezvoltarea unui complex turistic și de agrement în zona Veriga, Municipiul Giurgiu. Acest proiect este inițiat de EPPA ZONE INVEST S.R.L. în baza contractului de concesiune nr. 11312 din 01.02.2024, în vederea valorificării unui teren cu potențial deosebit, prin introducerea unor funcțiuni turistice, sportive, recreative și de servicii, compatibile cu specificul amplasamentului.

Proiectul urmărește integrarea armonioasă a unei suprafețe de 128.147,00 mp într-o rețea coerentă de activități de loisir, turism și infrastructură minim invazivă, într-un cadru natural caracterizat de prezența lacului Veriga și a unei zone neproductive în stare latentă de reconversie funcțională.

2. CONTEXTUL URBANISTIC ȘI JURIDIC

Prezenta documentatie are ca obiect initierea unui P.U.Z. pentru reglementarea terenului din mun. Giurgiu, Nr. Cad. 39633, situat in jurul lacului Veriga adiacent P1-P2, Platforma Chimica 1, intravilan, pentru realizarea in jurul lacului de functiuni de agrement, sport loisir si recreere, deservite de utilitati si ca urmare a asanarii terenului.

La baza prezentului studiu stau reglementarile PUG si RLU al UAT Mun. Giurgiu (aprobat cu HCL Nr. 37 / 2011), conform carora (astfel cum rezulta din certificatul de urbanism nr. 364 din 24.05.2024 emis de Primaria mun. Giurgiu), terenul se afla in intravilan, cu urmatoarea incadrare:

- in UTR "I2" - SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI;
- in UTR "I3" - SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCȚIUNI PROTEJATE ADIACENTE;
- in UTR "CC1" - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE.

Din punct de vedere juridic, terenul se află în proprietatea UAT Municipiul Giurgiu și este concesionat către beneficiarul EPPA ZONE INVEST S.R.L. Proiectul este fundamentat pe Certificatul de Urbanism nr. 528/24.10.2017 și are ca obiect principal obținerea avizului de oportunitate necesar elaborării PUZ-ului.

Conform PUG (Plan Urbanistic General) al Municipiului Giurgiu, terenul studiat este încadrat în zona B3, zonă mixtă cu funcțiuni de locuire, comerț și servicii. Propunerea PUZ presupune o reconfigurare a funcționalității zonei înspre activități recreative, turistice și de agrement.

3. DESCRIEREA GENERALĂ A AMPLASAMENTULUI

Terenul este liber de constructii intabulate, in sa vor fi necesare desfiint
amplasate abuziv pentru eliberarea si asanarea terenului si demararea noul

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

REGIM DE INALTIME existent = 0,00

Situatia juridica

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ este localizat în sudul municipiului Giurgiu, în zona cunoscută sub denumirea de Veriga, Platforma Chimică 1, fiind identificat prin numărul cadastral 39633. Accesul se realizează preponderent pe drumuri de pământ, cu posibilități de racordare la drumuri de categoria a III-a propuse în PUG.

Terenul are o suprafață totală de 128.147 mp, dintre care:

- 67.968 mp sunt ocupați de teren neproductiv (neamenajat, fără vegetație relevantă sau utilizare economică),
- 60.179 mp sunt reprezentați de oglinda de apă a Lacului Veriga, un element natural valoros, cu potențial peisagistic și recreativ ridicat.

Terenul are o topografie relativ plată, fiind parțial delimitat de drumuri și infrastructuri tehnice existente. În vecinătate se află zone cu funcțiuni mixte (locuire, comerț și servicii), precum și terenuri industriale sau propuse spre reconversie ecologică, conform PUG Giurgiu.

Este important de menționat că Lacul Veriga adaugă un caracter special zonei, fiind un element natural ce poate susține activități recreative nautice, dar și un habitat cu potențial ecologic ce necesită protecție și valorificare responsabilă.

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții, cu aceeași destinație actuală.

Incadrare in zona

Zona analizată în studiu este situată în sudul Mun. Giurgiu, marginită la est de drumuri de pământ cu acces dinspre soseaua Portului. Accesul la amplasament se poate realiza din drumul betonat, de pe latura de Est a terenului, respectiv dinspre nord, indirect prin lot aflat în proprietatea Primăriei Giurgiu, cu legătura la Str. Voestalpine.

Relația cu zonele învecinate, accese existente/căi de acces posibile:

Vecinatati:

- la Nord : teren ce aparține Primăriei Giurgiu;
- la Est : teren ce aparține Primăriei Giurgiu și drum betonat pe o latură de aproximativ 74 ml;
- la Sud : teren ce aparține Primăriei Giurgiu;
- la Vest : teren ce aparține Primăriei Giurgiu;

Tendința de dezvoltare în această zonă, deși contradictorie caracterului general industrial predominant de producție, depozitare și servicii, este favorizantă pentru tipologia funcțională propusă pentru agrement.

Există posibilități de modernizare a drumurilor existente în zonă.

Zona de studiu stabilită în prezenta documentație pentru faza de aviz de oportunitate în scop PUZ, se rezumă la terenul ce generează PUZ, împreună cu imobilele amorse, și va avea indicată de serviciul de urbanism al Primăriei mun. Giurgiu aria delimitată funcțional în vederea corelării cu eventualele PUZ-uri în avizare-aprobare, sau alte planuri de dezvoltare inițiate.

Prevederi din documentatiile de urbanism elaborate in zona

Potrivit reglementărilor PUG UAT Mun. Giurgiu (aprobat cu HCL Nr. 37 / 2011), terenul se află în intravilan, cu următoarea încadrare:

- în **UTR "I2"** conf. C.U. - SUBZONA COMERȚULUI ȘI SERVICIILOR CU RAZĂ MARE DE SERVIRE, DEPOZITĂRII ȘI PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI (Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți.

Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului).

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,4mp ADC/ mp teren sau, după caz, 7,5mc/ mp teren

RH maxim = 15m, cu excepția utilajelor

- în **UTR "I3"** conf. P.U.G. - SUBZONA DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE COMPATIBILE CU FUNCȚIUNI PROTEJATE ADIACENTE (Zona construcțiilor cu clădiri maxim P+3 niveluri și înălțimea maximă de 20m (cu excepția accentelor utilajelor), cuprinzând activități productive legate în general de tehnologii avansate, servicii specializate pentru producție, distribuție și comercializare la care se adaugă diferite servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului).

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,6mp ADC/mp teren sau, după caz, 6 mc/ mp teren

RH maxim = 20m, cu excepția utilajelor

- in UTR "CC1" conf. C.U. - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE (Include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier).

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,0mp ADC/mp teren sau, după caz, 6 mc/ mp teren

RH maxim = Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția utilajelor.

Terenul studiat nu se afla in areale naturale sau istorice protejate, in proximitate nu exista monumente istorice sau de arhitectura care implice restrictii sau conditionari in acest sens.

Bilant teritorial existent

Suprafața terenului total - 128.147,00mp / 100%

- teren neproductiv - 67.968,00mp / 50,04% (ce include drumuri de pamant, neamenajate in suprafata de aproximativ 3.500,00mp / 2,73% din total teren)

- teren cu ape statatoare - 60.179,00mp / 49,96%

Accese

Accesul auto si pietonal catre teren se va face prin racordarea unui drum de acces si parcare de incinta racordate la rețeaua de drumuri adiacente la nord, sud si vest, respectiv in mod indirect din Soseaua Portului (catre est) pe baza unui aviz din partea de Serviciului de circulatie rutiera al Politiei Giurgiu.

Echiparea edilitara

Pe terenul studiat nu exista rețele de de utilitati, insa este traversat in extremitatea estica de o rețea electrica de inalta tensiune tip LEA.

Se va executa bransament la rețeaua electrica din zona situata adiacent drumului betonat de la est, pe baza unui studiu de solutie realizat si avizat de detinatorul rețelei.

Prin solutia propusa nu se deverseaza si nu vor fi deversate ape tehnologice sau uzate care sa necesite preepurare speciala.

Disfunctionalitati la nivelul zonei

- La nivelul terenului studiat exista amplasate (fara drept de utilizare si fara autorizatie de construire) mai multe constructii de tip staul (pentru crestere de animale – porci, in numar considerabil de capete) si imprejmuiiri improvizate (pentru ingradirea animalelor); acest lucru constituie un dezavantaj, coroborat cu permiterea accesului animalelor la lac si faptul ca malurile lacului nu au mai fost ingrijite in zona respectiva, coroborat cu faptul ca terenul nu a fost imprejmuit perimetral, pe mai toata suprafata perimetrala oglinzii de apa spatiile verzi naturale se afla intr-un grad avansat de degradare, chiar lacul in sine fiind in pericol de poluare, inclusiv datorat faptului ca in proximitatea acestuia s-au generat depozite spontane de deseuri rezultate in urma constructiilor si nu numai.

- Starea rea a drumurilor din proximitate, respectiv inexistenta drumurilor la nivelul parcelei catre lac (ce are o suprafata considerabila – 60.179,00 mp din totalul de 128.147,00 mp ce compun imobilul);

- La nivel local se observa lipsa activitatilor economice care contribuie si determina o rata a somajului ridicata;

- Lipsa rețelelor edilitare;

- Parcelar majoritar in zona este in proportie de 90% destructurat, ceea ce impiedica dezvoltarea infrastructurii, intrucat terenul face parte dintr-un grup de loturi cu suprafete mari aflat in domeniul privat al statului, insa marginit de rețele dezafectate de cale ferata si drumuri de pamant rezultate spontan;

- Parcelele ce comun zona nu sunt deservite direct de cai de acces;

- Lipsesc plantatii de aliniament, vegetatie de talie medie sau inalta, iar iar accesele nu au fost concepute cu astfel de zone cu vegetatie cu rol de protectie;

- Lipsa spatiilor de recreere si de agrement la nivelul zonei studiate si a UTR-urilor adiacente;

- Deficienta modului de deservire a zonei cu transportul in comun, determina ca legatura cu zonele polarizante vecine sa fie greu de realizat;

- Starea rea a straziilor existente – drumuri chiar inexistente in proximitate sau neintretinute corespunzator;

- Distanta mare fata de punctele de interes la nivel local si regional;

- Reziidurile menajere si rezultate in urma constructiilor ce sunt depozitate in continuu la nivelul terenului, si nu in locurile special amenajate, poluare cu risc biologic in urma creșterii abuzive a animalelor adiacent lacului pe teren;

- poluare fonica si noxe generate de traficul de pe Soseaua Portului si adiacent din zonele de productie, depozitare si zona logistica portuara;

- exista un contrast social determinant fata de planul regional de dezvoltare durabila, ce genereaza diferente de statut social prin senzatia de "abandon" a zonei, respectiv aspectul de degradare si lipsa securitatii la nivelul parcurului pietonal in zona;
- existenta in numar mic a acestor functiuni (de agrement) duce la scaderea potentialului economic si a a tractivitatii zonei.

Riscuri si amenintari (pentru situatia in care nu se adopta nici un scenariu de investitie)

- Poluarea datorata de factorii mai sus enuntati este de natura sa afecteze atat microclimatul zonei cat si sanatatea oamenilor;
- Criza economica in zona poate avea efecte pe termen lung;
- Lipsa unor politici / programe si stimulente pentru intreprinzatori poate deveni cauza principala tendintei de abandon a zonei si transformarea acesteia intr-un loc neatractiv ce poate deteriora orice demers de incluziune a zonei in planurile de dezvoltare durabila;
- Conflicte de interese intre diferitele niveluri decizionale (local, judetean, national) si mediul privat;
- Diminuarea interesului tinerilor fata de agrement si al apartenentei la societatea civila;
- Infrastructura edilitara deficiente, chiar inexistentă in zona;
- Lipsa drumurilor de legatura in localitate si dinspre zonele polarizante; in partea estica nu exista infrastructura de transport si nici edilitara, iar in restul zonei, chiar la nivelul orasului in zonele limitrofe acestea lipsesc cu desavarsire.

Potential la nivelul zonei

Constructii tip depozit, logistice sau hale de productie prezente in zona studiata catre est de str. Portului; Functiunile de comert, productie, depozitare si servicii se regasesc preponderent in lungul str. Portului, la est de aceasta.

Exceptii sunt dotarile administrative si logistice situate in sudul zonei studiate – zona portului; existenta loturilor foste industriale periurbane cu dimensiuni mari, neconstruite ce ofera posibilitatea unor noi parcelari reglementate, conforme unor strategii de dezvoltare, putand determina realizarea unei compozitii urbane de calitate si o dezvoltare economica durabila;

Existenta multor terenuri neconstruite si prezenta lacului Veriga a permis dezvoltarea de vegetatie spontana cu densitate considerabila, chiar palcuri de vegetatie medie si inalta in zona sudica a lacului, fapt ce potenteaza argumentul dezvoltarii zonei cu functiune de agrement;

Exista doua tipuri de transport in comun prezent in zona:

- autobuze ale regiei de transport judetene si autobuze / microbuze / taxi particulare care circula in functie de cerere;
 - cale ferata dezavectata sau partial functionala in relatie cu zona de port situata in sud;
- Proximitatea strazii Portului favorizeaza dezvoltarea de cai de circulatie noi, prevazute atat in PUG cat si in PUZ-uri realizate pentru reglementarea unor terenuri adiacente;
- proximitatea portului in zona sudica – circulatii navigabile de marfuri si persoane;
 - trama stradala posibila si favorizata pe axe nord-sud si est-vest (eventual generata in relatie cu limitele cadastrale ale unor parcele mari, precum si actualele drumuri de pamant, dezvoltate spontan);
 - Amplasamentul este situat la o distanta rutiera de cca. 2,5 km sud fata de centrul municipiului Giurgiu, un parcurs cu durata de aproximativ 5 minute, respectiv 25 de minute de parcurs pietonal, insa este ferit de poluanti, vegetatia existenta de asemenea, joacand un rol important in ceea ce priveste calitatea aerului;
 - Este imbunatatita datorita unor componente distincte, si anume apa si masivele de vegetatie existente atat la nivelul terenului, cat si in zona
 - Existenta in zona unor varietati de functiuni ce permit expunerea si promovarea agrementului propus pentru imobilul studiat, proximitatea fata de un pol de dezvoltare - zone de productie, comerciale, depozitare, port de marfuri si functiuni complementare ale acestora;

Concluzii legate de contextul imobilului studiat

- terenuri neconstruite (si, astfel nevalorificate)
- imagine scazuta atat arhitectural, cat si urbanistica / peisagera
- infrastructura edilitara precara
- parcellar de tip industrial – periurban abandonat / dezafectat (oportunitatea comasarii de loturi sau tratarea unitara a acestora pentru o mai buna si coerenta dezvoltare urbanistica)
- lipsa spatiilor verzi, de agrement si de recreere
- existenta posibilitatii de dezvoltare prin asanare si extindere nu prin inlocuire a fondului construit / amenajat
- pentru atragerea de investitori potentialul interpretarii unor programe de dezvoltare si obtinerea de fonduri structurale eventual nerambursabile (europene)

Propuneri - oportunitati

Prin P.U.Z. – ul ce se doreste a fi initiat se vor studia si se vor reglementa posibilitatile de construire si amenajare a unui lac de agrement cu zona adiacenta de agrement, sport, losir si recreere si alte anexe specifice inclusiv amenajari ulterioare spatii de agrement, amenajari sportive si de recreere.

Se va urmări integrarea si armonizarea constructiilor si a amenajarilor propuse, dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale, echiparea cu utilitati edilitare. Noua funciune urbana a terenului, in urma investitiilor in scopul propus, este de natura sa polarizeze zona si sa aduca plus valoare utilizarii acestuia.

Posibilitatea de legatura rutiera si pietonala bine determinata (pin Str. Portului dinspre zona centrala a orasului) in contextul incadrării favorabile între Canalul Cama / Canalul Sf. Gheorghe la nord, zona aflata in plina in dezvoltare adiacenta str. Portului la est, posibila deschidere catre zona portului si a bazinul Veriga la Sud, respectiv terenuri aflate in domeniul privat al statului, cu posibilitatea conctarii la domeniul public al statului;

Malul Lacului Veriga poate fi amenajat pentru activitati turistice, de agrement si recreative in conformitate cu solicitarea prezentei propuneri: “taluzare, construire pontoane agrement, sistematizare verticala, amenajari accese auto si pietonale, parcaje, construire cabanute, imprejmuire teren, platforma betonata, cladire administrativa, bransamente utilitati”

La nivel regional, proximitatea Bucurestiului este un element deloc de neglijat in vederea dezvoltării zonei, prin potentialul investitional si expensiv pentru spatiile de agrement;

Orientarea dezvoltării zonelor orasului pe domenii bine definite (servicii – logistica, agrement – ca tipologie functionala pentru imobilul studiat, parcuri tehnologice etc.);

Posibilitatea de lagatura la rețeaua de electricitate (chiar la nivelul imobilului ce face obiectul PUZ-ului propus, exista conexiuni LEA);

Posibilitatea de realizare a unui program pentru includerea in rutele municipale de transport in comun;

Realizarea unor programe pentru atragerea investitorilor, prin oferirea unor avantaje fiscale, administrative sau de concesiune a imobilelor aflate in patrimoniul privat al statului (fapt ce creste si potentialul imobiliar al zonei);

Aeroportul Henri Coanda se afla in Otopeni, in imediata vecinatate a aeroportului Baneasa – acces facil la doua dintre cele mai utilizate aeroporturi din Romania;

Terenul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate, are suprafata de 128.147,00 mp (conform contract de concesiune nr. 11312 din 01.02.2024 si masuratorilor cadastrale / C.F. nr 39633 UAT Giurgiu), in prioritatea (domeniul privat) UAT Mun. Giurgiu, respectiv concesionat catre EPPA ZONE INVEST SRL (CIF 42790428), pentru care sunt prevazute directii de actiune in sensul solicitat – initiativa de investitie in vederea revitalizării terenului, si care constituie oportunitatea principala in curs de realizare.

Bilant teritorial propus

Suprafata terenului total - 128.147,00mp / 100%

- teren cu ape statatoare (fara modificari) - 60.179,00mp / 49,96%

- suprafata construita propusa – 1.500,00mp / 11,70 % (include spatiu administrativ, grupuri sanitare, spatii de depozitare, casute cu supanta / mansarda, cabanute cu ponton, chioscuri de mic comert, constructii pentru amenajari si terasamente apa, constructii conexe pentru zonele de agrement etc.)

- suprafata de drumuri / parcaje, circulatii auto, pietonale si de halaj lac – 3.500,00mp / 2,73%

- suprafata de zone imprejmuite cu sop de agrement (sport, tir, catarari, escaladari, tiroliana, , centre inchiriere echipamente, caiac, barcute, hidro biciclete etc.) – 3.500,00mp / 2,73%

- suprafata de spatii verzi - 59.468,00mp / 46,40% (ce include spatii verzi amenajate pentru agrement in suprafata de aproximativ 5.500,00mp / 2,73% din total teren).

Pentru atingerea obiectivului propus, elementele principale ale documentatiei s-au orientat catre:

- Folosirea unor solutii spatial-volumetrice care sa integreze constructiile si amenajarile propuse;
- Asigurarea accesibilitatii eficiente la nivel urban si a unei bune fluente interioare a fluxurilor carosabile si pietonale, precum si asigurarea necesarului de spatii pentru stationare - auto si acces pietoni;
- Asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase a acestei zone pe termen mediu si lung in raport cu vecinatatile si cu dezvoltarea intregii localitati prin realizarea de noi investitii sau conversia ulterioara a unor spatii temporare.

Lucrarile propuse constau in amenajarea unui lac de agrement, cu amorse la nivelul malurilor, de asemenea de agrement, in locul a ceea ce exista in prezent la nivelul terenului, cu echipamentele si dotarile aferente, a imprejmuirii si aducerii la nivelul imobilului de utilitati si bransamente necesare functionarii obiectivului.

Realizarea obiectului de investitii presupune, acolo unde este cazul, decopertarea stratului de sol vegetal poluat, excavarea materialului si transportul acestuia, profilarea si nivelarea suprafețelor limitrofe si a taluzurilor,

realizarea unui pilier de siguranta tip dig imprejurul lacului de agrement la partea superioara avand un taluz cu panta maxima de 45% si așternerea solului vegetal pe taluzuri si pe dig, in vederea inierbarii, plantarii dupa caz.

Sapaturile se vor realiza mecanizat, cu ajutorul excavatorului cu brat lung si a draglinei, prin grija titularului. Excavația se va realiza de așa manieră încât să se asigure stabilitatea malurilor.

Construcțiile ulterioare ce vor fi detaliate la alte faze de proiectare (PAC , PT – DE) se vor amplasa astfel incat prin pozitie si orientare sa nu intre in contradictie intre ele ca si deschidere perspectiva asupra lacului.

Se propune **mentinerea indicatorilor urbanistici conf. UTR "I3"** cu schimbarea functiunii in zona de activitati tip agrement, agrement sportiv si loisir conf. P.U.G. (Zona isi va metine caracterul cu clădiri joase maxim P - P+2 niveluri și înălțimea maximă de 15m, respectiv solutii structurale usoare (lemn sau meetal), fara fundatii sau fundatii locale izolate, drumuri pietruite, utilizand pe cat posibil actualele drumuri de pamant. Functional, se vor incuraja serviciile de mic comert, inchiriere articole si echipamente sportive, barcute, trasee in copaci, tiroliana, tir cu arcul, paintball, ciclism si alte asemenea, la care se adauga diferite servicii pentru personal și clienți.

Toate acestea, cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care sa confere un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului).

In sustinerea temei propuse, conform scurt istoric intemit de istoric muzeolog Paunescu Constantin-Emil, rezulta ca formarea actualului lac Veriga este unul de acumulare in urma acumularilor meteorice, si nu ca urmare a unei acumulari treptate din ape subterane cu eventuali compusi toxici sau de natura sa polueze apele si solul. Totodata, avand modificari antropice in urma sapaturilor pentru ridicarea terenului adiacent in zona platformei combinatului chimic, posibilitatea existentei de vestigii cu valoare arheologica este exclusa.

Conform rezultatelor buletinelor de analiza a apei si solului, rezulta faptul ca sunt respectati parametrii optimi pentru dezvoltarea activitatii de piscicultura, respectiv activitatile de agrement propuse adiacent lacului.

Argumentul principal, de natura sa clarifice modul de abordare urbanistica si integrarea sistemica a imobilului studiat in contextul tesutului urban, vizand elementele de mediu functional, siguranta si sustenabilitatea din punct de vedere sanitar, este confirmarea cu interpretare de specialitate a buletinelor de analiza apa-sol. Totodata, se vor regasi atasate rezultatele si concluziile privind studiile preliminare efectuate pentru determinarea poluarii solului si a apei, ce vor sta la baza eventualelor studii conexe solicitate de catre avizatori la etapa de avizare PUZ. Conex prezentei documentatii, se va regasi si un scurt istoric de natura sa sustina tema propusa. De asemenea, documentatia va fi insotita de copii de documente ce au stat la baza concesiunii.

Indici si indicatori maxim propusi:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,6mp ADC/mp teren sau, după caz, 6 mc/ mp teren

RH maxim = 20m, cu excepția utilajelor / echipamentelor

Scopul PUZ-ului:

- evidențierea rolului de catalizator al zonei odata cu cresterea interesului si a atractivitatii pentru agrement (asa cum este propusa prin implementarea proiectului de regenerare urbană, ca atractie teritorială și regională);
- asigurarea continuității fizice și funcționale a cadrului natural din zonă și stimularea interesului economic și cultural pentru consolidarea, punerea în valoare și utilizarea acestuia în scopul propus;
- protejarea, asanarea și punerea în valoare a zonei lacului Veriga, relationarea si imbunatatirea accesibilitatii in cadrul sub-zonelor adiacente, a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice invecinate;
- stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonei, raportate la dezvoltarea municipiului în ansamblul lui, în baza planurilor de delimitare definitivă a zonelor de protecție și de inventariere a elementelor cu valoare deosebita;
- reglementarea modului de utilizare a terenului cuprins în perimetrul zonei de studiu si recomandari pentru terenurile amorse;
- stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice/peisagere în aria reglementată;
- accesibilizarea zonei si cresterea atractivitatii pentru agrement odata cu sporirea siguranței și a securității pentru locuitori și pentru comunitate în general.

In concordanta cu obiectivul propus, "**TALUZARE, CONSTRUIRE PONTOANE AGREMENT, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI ACCESE AUTO SI PIETONALE, PARCAJE, CONSTRUIRE CABANUTE, IMPREJMUIRE TEREN, PLATFORMA BETONATA, CLADIRE ADMINISTRATIVA, BRANSAMENTE UTILITATI**", se vor reglementa următoarele:

- Accese auto, pietonale si zone de protectie pentru caile de circulatie rutiera si feroviara, respectiv relatia cu obiectivele de interes adiacente zonei studiate;
- Modul de ocupare a terenului cu constructiile, amenajarile si echipamentele nou propuse (edificabil propus in relatie cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism emis in scopul de clarat);
- Modul de a asigurare a utilitatilor pentru obiectiul propus;

- Amenajarea si mobilarea parcelei.

Costuri estimative ale investitiei

Investitia de aproximativ 110.000 € va fi suportata exclusiv de concesionar. Sursele de finantare a investitiei constau din fonduri proprii, credite bancare, eventual fonduri nerambursabile sau subventii.

4. OBIECTIVELE ȘI FUNCȚIUNILE PROPUSE

Scopul proiectului este transformarea unui teren inert funcțional într-un pol de agrement, turism și activități sportive ușoare, într-un mod sustenabil și integrat în contextul natural. Obiectivele generale ale intervenției includ:

- Valorificarea lacului și a malurilor acestuia prin amenajarea de pontoane, trasee de plimbare, locuri de relaxare și activități nautice (închiriere bărci, hidro biciclete etc.).
- Crearea unor spații pentru cazare temporară și camping, prin construcția de căsuțe turistice de tip parter sau P+M și zone dedicate rulotelor.
- Amenajarea unor zone de activități recreative și sportive, cum ar fi tiroliană, escaladă, tir cu arc, paintball, trasee pentru biciclete sau trasee suspendate.
- Realizarea infrastructurii suport: platforme betonate pentru parcaje, alei pietonale și auto, drumuri pietruite, zone de acces, puncte de informare și clădiri administrative.
- Sistematizarea verticală a terenului și taluzarea malurilor lacului pentru siguranță și acces facil.
- Instalarea mobilierului urban și amenajărilor peisagistice: bănci, foișoare, pergole, zone verzi plantate, iluminat ambiental.
- Asigurarea utilităților necesare (energie electrică, apă, canalizare) prin bransamente și rețele ușor demontabile.

Funcțiunile sunt atent calibrate pentru a încuraja turismul ecologic, agrementul sezonier și activitățile outdoor cu impact redus asupra mediului, fără a implica construcții masive sau intervenții permanente agresive.

5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Documentația PUZ prevede o serie de reglementări clare pentru controlul dezvoltării zonei:

- POT (Procent de Ocupare a Terenului): maxim 40%
- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului): maxim 1,6 mp ADC/mp teren sau, alternativ, 6 mc/mp teren
- Regim de înălțime: clădiri cu înălțime maximă de 20 m, exceptând utilajele temporare
- Tipuri de construcții permise: clădiri ușoare, cu structură din lemn sau metal, de maxim P+2, fără fundații continue, ci doar fundări locale izolate
- Circulații propuse: drumuri pietruite, de preferință pe traseele actualelor drumuri de pământ, pentru a minimiza impactul asupra solului
- Zonificare funcțională:
 - o Zonă pentru cabanute cu ponton – pe malul lacului
 - o Zonă de camping/rulote
 - o Zonă de agrement activ: tiroliană, tir cu arc, paintball, închiriere bărci, ciclism, escaladă
 - o Zonă pentru clădiri administrative și grupuri sanitare
 - o Platforme betonate – destinate parcării auto

Aceste reglementări respectă cadrul general al UTR „I3” (Unitate Teritorială de Referință) definit în PUG-ul Municipiului Giurgiu, însă schimbă funcțiunea dominantă dintr-una industrială/servicii în una turistică și recreativă. Zona își păstrează caracterul de construcții joase, dispersate, cu un accent pe integrarea în peisajul natural.

6. ANALIZA FUNCȚIONALĂ ȘI ARHITECTURALĂ

Funcțiunile propuse sunt complementare, gândite pentru a răspunde mai multor categorii de utilizatori: turiști, familii, grupuri de tineri, școli, pasionați de sporturi în aer liber sau de natură.

Arhitectura propusă este una funcțională și adaptabilă, bazată pe:

- construcții ușoare, modulare, ce pot fi montate/demontate ușor;
- materiale naturale sau reciclabile (lemn, tablă, elemente metalice ușoare), potrivite unui sit natural;
- amplasare aerisită, cu distanțare firească între unități, asigurând intimitate și confort vizual;
- puncte de vedere (belvedere) către lac și împrejurimi;
- mobilier urban din lemn sau metal, cu design simplu și coerent.

Zona de cabanute cu ponton, în mod special, propune o interfață activă între uscat și apă, oferind turiștilor experiențe de tip „waterfront”, cu acces facil la bărci și relaxare în imediata vecinătate a lacului.

7. ACCESIBILITATE ȘI INFRASTRUCTURĂ

Accesul în incinta viitorului complex de agrement se realizează pe drumuri de pământ existente, ce vor fi reabilitate și parțial pietruite conform reglementărilor. Este prevăzută și amenajarea unor platforme betonate pentru parări, asigurând capacitate de preluare a autoturismelor vizitatorilor și logisticii interne.

Circulațiile pietonale și auto vor fi clar delimitate:

- Circulațiile auto vor urma trasee perimetrare, pentru a păstra centrul zonei liber pentru activități.
 - Alei pietonale vor lega toate funcțiunile între ele (cazare, agrement, pontoane, tiroliană etc.).
 - Se propune un drum de halaj în lungul lacului, cu caracter semipermanent.
- Legătura cu rețelele de utilități se va face astfel:
- Electricitate: prin bransament subteran, cu panouri fotovoltaice ca alternativă locală.
 - Apă potabilă și canalizare: se vor realiza bransamente la rețelele locale (dacă sunt în proximitate) sau se vor implementa soluții provizorii – fose septice vidanjabile, puțuri forate, rezervoare.
 - Internet/Wi-Fi: infrastructură ușoară, wireless, pentru puncte cheie (recepție, clădiri administrative).

8. IMPACT URBANISTIC ȘI INTEGRARE ÎN TERITORIU

Proiectul nu vizează densificarea sau urbanizarea agresivă, ci activarea unei zone latente într-o manieră adaptată contextului natural. Intervențiile propuse sunt:

- ușoare din punct de vedere al construcțiilor,
- flexibile ca utilizare (cazare sezonieră, activități în aer liber),
- scalabile, permițând dezvoltări ulterioare fără restructurări majore.

Zona Veriga, deși în proximitatea unui fost sit industrial, beneficiază de deschidere către apă și izolare parțială, ceea ce o face potrivită pentru turism de nișă. Prin PUZ se asigură integrarea în teritoriul urban prin:

- păstrarea caracterului joaselor înălțimi (maxim P+2),
- evitarea barierelor vizuale sau fizice,
- menținerea vegetației existente și plantarea de arbori pentru tamponare ecologică.

9. SUSTENABILITATE ȘI AMENAJĂRI PEISAGISTICE

Proiectul își propune să funcționeze pe principii de minimă intervenție și eficiență ecologică, respectând linia terenului și valorificând potențialul lacului. Măsurile de sustenabilitate includ:

- utilizarea materialelor ecologice (lemn local, metal reciclat, acoperișuri verzi),
- utilaje demontabile, fără intervenții structurale agresive,
- panouri solare/fotovoltaice pentru iluminat și consum de bază,
- gestionarea apelor uzate prin fose și drenuri controlate,
- plantări de arbori și arbuști locali, cu rol de umbră, delimitare și integrare vizuală.

Amenajările peisagistice vor pune accent pe:

- trasee sinuoase pietonale între funcțiuni,
- pontoane din lemn accesibile pentru toate vârstele,
- zone umbrite cu mobilier urban (bănci, hamace, foioșoare),
- iluminat ambiental economic (LED, senzori de mișcare).

10. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Planul Urbanistic Zonal elaborat pentru zona Veriga din Municipiul Giurgiu propune o transformare strategică, sustenabilă și controlată a unei suprafețe semnificative de teren concesionat, cu un potențial natural deosebit – oglinda de apă a Lacului Veriga și terenul neproductiv adiacente.

Prin reconfigurarea funcțională de la utilizări industriale/servicii la activități de agrement, turism și loisir, proiectul se aliniază noilor direcții de dezvoltare urbană durabilă:

- evită densificarea urbană,
- încurajează turismul activ și ecologic,
- aduce valoare adăugată unui teren anterior inert din punct de vedere urbanistic.

Printre punctele forte ale proiectului se numără:

- adaptabilitatea funcțiunilor propuse (cabanute, camping, agrement sportiv),
- integrarea peisagistică și evitarea intervențiilor grele asupra terenului,
- mobilitatea internă bine gândită și reglementarea clară a acceselor,
- utilizarea înțeleaptă a lacului ca element central de atracție,
- accentul pe sustenabilitate, mobilier urban ecologic și resurse regenerabile.

Recomandări pentru implementare:

1. Stabilirea unui plan etapizat de execuție, începând cu infrastructura esențială (drumuri, platforme, utilități).
2. Consultarea periodică a specialiștilor în mediu, pentru a monitoriza impactul asupra ecosistemului lacului.
3. Promovarea unui brand local de agrement ecologic, care să atragă public divers – familii, școli, sportivi, turiști.
4. Implementarea unui sistem clar de întreținere și securitate, dat fiind caracterul sezonier și deschis al funcțiunilor.
5. Colaborarea cu autoritățile locale pentru racordarea eficientă la utilități și integrarea în planurile de dezvoltare urbană.

În concluzie, PUZ-ul elaborat demonstrează o abordare coerentă, realistă și în armonie cu potențialul terenului studiat, oferind un model de regenerare funcțională a unui spațiu urban periferic, prin turism sustenabil și agrement integrat.

11. ARGUMENT PRIVIND OPORTUNITATEA INVESTITIEI

În studiul prezent s-a analizat oportunitatea dezvoltării unui proiect complex utilizând potențialul existent de succes care integrează funcțiuni economice de exploatare resurse naturale cu finalizare construire lac de agrement și spații pentru activități conexe de agrement, sportive și de recreere într-o zonă în curs de regenerare din cadrul orașului.

Luând în considerare caracteristicile amplasamentului, se poate afirma că zona analizată este favorabilă unei dezvoltări de acest tip. Stabilitatea financiară a investitorilor, experiența solidă în domeniu precum și competiția creată, vor avea o influență favorabilă nivelului prețurilor și calității serviciilor în domeniu, susținând regenerarea urbană într-un moment foarte important de dezvoltare a regiunii geografice din care face parte mun. Giurgiu și cu impact semnificativ asupra localităților din zonă, ceea ce este profund în interesul comunității.

Ca urmare a dezvoltării agenților economici locali, conex investiției, se vor crea în mod direct și indirect locuri de muncă, strâns corelate cu nevoile sociale.

Factorii determinanți în susținerea investiției sunt:

- investiția în sine; sumele importante investite în acest proiect demonstrează interesul pe termen lung al investitorului și interesul acestuia în profitabilitatea afacerii, riscurile de eșec ale unei astfel de afaceri fiind foarte reduse;

- soliditatea financiară a investitorilor ce vor realiza investiția.

Intervențiile vor aduce un plus în organizarea spațial - volumetrică a zonei animând-o și dând un impuls calității serviciilor de agrement, sportive și de recreere putând fi un factor conex de dezvoltare a activității turistice și comerciale în zonă. Prin amplasarea obiectivului în zonă se aduce un spor important al calității ambientale – imagistice a zonei, potențând relaționarea cu proiectele mai ample de ecologizare a zonei industriale defuncte. Obiectivul va fi dotat cu toate utilitățile și amenajările necesare unei bune desfășurări a activităților.

intocmit,

S.C. 4D InnoDesign S.R.L.
Urb. Dinu Bogdan-Alexandru

