

Denumirea lucrarii	ACTUALIZARE PUZ pentru CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, GALERIE COMERCIALA, ALIMENTATIE PUBLICA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, RETELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINA CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE si PROTEJATE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFU, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament	Strada Unirii nr.30, Giurgiu, jud. Giurgiu
Beneficiar	S.C. DEDEMAN S.R.L.
Proiectant general	S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L. Piatra Neamt
Numar contract	30/2025
Faza	<u>Documentatie obtinere Aviz de Oportunitate</u>
Volumul	PLAN URBANISTIC ZONAL

Director S.C. " CREATIV PROIECT" S.R.L.	arh. Marius Vadeanu
--	---------------------

Nota: Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin in exclusivitate S.C."CREATIV PROIECT"S.R.L. - ROMANIA, Piatra Neamt.

Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus sau refolosit la alte documentatii similare, sub nici o forma de reproducere, fara acordul autorului.

ACTUALIZARE PUZ pentru CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, GALERIE COMERCIALA, ALIMENTATIE PUBLICA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINA CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE si PROTEJATE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAFO, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER
Strada Unirii nr.30, GIURGIU, jud.GIURGIU

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

- CERERE AVIZ DE OPORTUNITATE
 - FOAIE DE CAPAT
 - BORDEROU
 - CERTIFICAT DE URBANISM
 - DOVADA TITLULUI ASUPRA IMOBILULUI – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA SI EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
 - MEMORIU TEHNIC GENERAL
-
- U0 – PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU
 - U1 – SITUATIA EXISTENTA
 - U1.1 – INCADRARE IN PUG
 - U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
 - U3 – PROPUNERI MOBILARE URBANA
 - U3.1 – MOBILARE URBANA – COMPARATIE CU PUZ APROBAT 2024
 - U5 – TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR
 - RIDICARE TOPOGRAFICA VIZATA OCPI

ACTUALIZARE PUZ pentru CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, GALERIE COMERCIALA, ALIMENTATIE PUBLICA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINA CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE si PROTEJATE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAF0, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER
Strada Unirii nr.30, GIURGIU, jud.GIURGIU

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. Date generale și localizarea proiectului/modificării

1.1. Denumirea proiectului:

**ACTUALIZARE PUZ pentru
CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, GALERIE COMERCIALA,
ALIMENTATIE PUBLICA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA
UTILITATI, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON
PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA
POARTA, COPERTINA CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE si
PROTEJATE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAF0, PUNCT
DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER**

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinătățile și regimul juridic

Strada Unirii nr.30, GIURGIU, jud.GIURGIU

Amplasamentul obiectivului de investitie propus este situat in intravilanul municipiului Giurgiu, in partea de nord-est a acestuia, la strada Unirii.

Imobilul pentru care s-a solicitat certificat de urbanism in scopul actualizarii PUZ aprobat in 2024 in vederea „**CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, GALERIE COMERCIALA, ALIMENTATIE PUBLICA, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, REELE SI LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME FATADA, CABINA POARTA, COPERTINA CARUCIOARE, AMENAJARE RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE si PROTEJATE, IMPREJMUIRE, SPATII VERZI, AMENAJARE ACCESE, POST TRAF0, PUNCT DE CONEXIUNE, ORGANIZARE DE SANTIER**” este format din lotul cu numar cadastral 46525, in suprafata totala de 59042mp.

Amplasamentul este liber de orice constructie.

Terenul studiat se invecineaza cu:

- nord-vest – strada Unirii;
- sud-est – teren domeniul public;
- nord-est – drum national (DN5 – E85)
- sud-vest – teren domeniul public;

Terenul este orizontal, cu planeitatea afectata de unele denivelari, acumulari de pamant sau santuri de mici dimensiuni. Amplasamentul este in debleu fata de zona inconjuratoare cu cotele cele mai coborate in zona centrala.

Terenul a fost studiat anterior prin PUZ, aprobat cu HCL Giurgiu nr.90/2024.

Prin certificatul de urbanism nr. 103/05.03.2026 emis de Primaria Municipiului Giurgiu, se impune Actualizarea Planului Urbanistic Zonal aprobat in 2024.

Planul Urbanistic Zonal aprobat cu Hotararea Consiliului Local Giurgiu nr. 90/25.04.2024, imobilul cu NC46525 situat in strada Unirii nr.30, municipiul Giurgiu, are stabilite mai multe solutii de acces, astfel:

- Acces 1 din strada DN5 (intrare/iesire clienti)
- Acces 2 din strada Unirii (intrare/iesire clienti)
- Acces 3 din strada DN5 (intrare/iesire aprovizionare)
- Acces 4 din strada Unirii (iesire aprovizionare)
- Acces 5 printr-un sens giratoriu nou propus la intersectia dintre Strada Unirii si bretelele de legătură cu Strada Prieteniei (acces clienti)

Actualizarea PUZ are ca scop **regandirea acceselor** in incinta NC46525 si a modului de circulatie auto in zona, precum si fundamentarea **imposibilității realizării unei intersectii tip sens giratoriu** la intersectia dintre Strada Unirii si bretelele de legătură cu Strada Prieteniei, din considerente juridice, functionale si de siguranta rutiera.

1.3. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate și/sau alte scheme/programe

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Giurgiu, in zona de protectie/siguranta a caii ferate si a unei linii electrice aeriene.

Conform PUG actualizat aprobat prin HCLM nr. 371/2011, imobilul se afla in UTR de referinta IS2B – subzona de servicii cu raza mare de servire – inclusiv supramunicipala – si regim mare de inaltime,

Conform PUZ aprobat cu HCL Giurgiu nr.90/2024, imobilul se afla in UTR de referinta IS2B – subzona de servicii cu raza mare de servire – inclusiv supramunicipala – si regim mare de inaltime, precum si in CC1 – zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier.

Avand in vedere situarea terenului adiacent strazii Unirii (nord-vest), DN5 (nord-est) si a drumului secundar (sud-est) care, prin reglementarile urbanistice anterioare aferente cailor de comunicatii, sunt propuse cu profil de 20.00m, respectiv 12.00m, s-a stabilit aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejmuirile, la o distanta de 10.00m, respectiv 6.00m din axul drumului.

Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata mai sus, se constituie ca zona non-edificabil in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, rețeleleor edilitare.

Conform PUG Municipiul Giurgiu:

- profilul strazii Unirii se va largi la un profil de 20m, strada invecinata situata pe latura nord-vestica a terenului, astfel:
- carosabil 14m, spatiu verde 1.50m, trotuar 1.5m pe ambele parti
- acelasi profil de 20m se va aplica si pentru strada de la sud-vest cu care se va face legatura cu strada 1 decembrie 1918/Soseaua Prieteniei.

Conform PUZ 2024:

- Amenajarea a doua accesuri catre strada Unirii, unul simplu numai cu relatie de dreapta pentru intrare-iesire si amenajarea unui giratoriu;

- Amenajarea a doua accesuri catre DN5 (NC40219), primul acces in apropierea benzinariei Petrom (NC 31077) si al doilea acces in apropierea coltului estic al terenului studiat;

Utilizari admise:

- spatii comerciale (cu spatii de depozitare si aprovizionare incluse) si de servicii cu raza mare de servire;
- alimentatie publica, spalatorie auto, sedii de companii si firme,
- servicii financiar bancare, servicii manageriale, tehnice, profesionale;
- cinematograf, sala de jocuri, anexe;
- agentii turistice, restaurante, baruri, cafenele;
- sport si agrement;
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;

Utilizari admise cu conditionari:

- se va tine cont de conditiile geotehnice si de zonare seismica; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur;

Utilizari interzise:

- activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode;
- depozitari de materiale re folosibile, substante inflamabile sau toxice;
- utilizari care afecteaza imaginea de pol comercial si de afaceri la intrarea in tara;

Caracteristici parcele: minim 1000mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform plansei de Reglementari Urbanistice aferenta PUZ;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform plansei de Reglementari Urbanistice aferenta PUZ;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: distanta dintre constructiile de pe aceeasi parcelasa nu fie mai mica decat jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte; se va exprima in metri fata de cota terenului amenajat;

Circulatii si accese: parcela este construabila numai daca are asigurat cel putin un acces de 4.00m latime dintr-o circulatie publica.

Dimensionarea acceselor si a circulatiilor de incinta se va face astfel incat sa permita accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu;

Stationarea autovehiculelor: numai in interiorul parcelei.

Inaltimea maxim admisibila a cladirilor: 25m la cornisa.

Regim de inaltime: P+M+1E+ET

Aspect exterior cladiri: este interzisa utilizarea culorilor stridente; se vor folosi culori pastelate si culori naturale;

Echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze natuarle, etc).

Spatii libere si spatii plantate: minim valorile prevazute pentru subzona C1A; parcajele vor fi obligatoriu plantate cu un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 1.20m inaltime. Arborii plantati trebuie sa fie amplasati

în interiorul incintei, în zonele de spațiu verde amenajat, nefiind necesară amplasarea lor în cadrul parcarii auto.

Împrejmuiri: transparent către stradă, dublat de gard viu, cu înălțime maximă 1.50m, din care soclu de 0.30m; pe limitele laterale și posterioară se recomandă gard opac înălțime 2m.

1.4. Încadrarea în alte activități existente (dacă este cazul)

Zona studiată cumulează funcțiuni mixte, și se încadrează în IS2B – subzona de servicii cu rază mare de servire – inclusiv supramunicipală – și regim mare de înălțime, conform PUG mun. GIURGIU.

În general, în lungul strazii Prieteniei se observă o dezvoltare a zonei de locuințe, dar și a zonei cu instituții publice și servicii, în completare cu zona comercială. Zona studiată cuprinde mai multe zone funcționale. Trebuie remarcat că zona a fost concepută astfel încât să se alinieze cerințelor actuale din mediul urban, menționând faptul că zona este favorabilă și desfășurării de activități prestări servicii nepoluante, comerț, spații showroom, etc.

Zonele mixte de dezvoltare sunt constituite de-a lungul principalelor artere la nivel municipal în general, și conțin cu precădere locuințe, servicii generale și comerciale și echipamente publice destinate asigurării necesarului și deservirii zonelor de locuințe individuale și colective adiacente. Totodată acestea au rolul de a asigura dezvoltarea echilibrată și continuitatea configurativă la nivelul municipiului, prin relaționarea principalilor poli de dezvoltare.

1.5. Bilantul teritorial - suprafața totală, suprafața construită (clădiri, accese), suprafață spații verzi, număr de locuri de parcare (dacă este cazul)

BILANT TERITORIAL PE AMPLASAMENT - ZONA REGLEMENTATĂ				
SPECIFICATIE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafața construită - zona ocupată cu clădiri pentru comerț și servicii	-	-	34841.13	60% (POT max)
zona parcare, platforme, circulații auto și pietonale	-	-	17420.58	30%
zona liberă de construcții	59042.00	100%	-	-
Spații verzi amenajate	-	-	5806.85	min. 10%
TOTAL SUPRAFAȚA investiții	-	-	58068.56	100%
<i>teren cedat domeniului public</i>	-	-	973.44	-
TOTAL SUPRAFAȚA - ZONA REGLEMENTATĂ-	59042.00	100%	58068.56	-

(59042-973.44)
(NU CONȚINE TEREN PRIVAT CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)

(NU CONȚINE TEREN PRIVAT CEDAT DOMENIULUI PUBLIC)
(59042-973.44)

2. Descrierea sumară a proiectului

Prin tema program intocmita de beneficiar se doreste amplasarea unui centru comercial in municipiul GIURGIU, format din:

1. RETAIL (FORMAT DEDEMAN) - MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII

Investitia prin programul care o fundamenteaza este un magazin – depozit de vanzare a diferitelor categorii de materiale de constructii - “magazin general materiale de constructii”, scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea constructorilor, a micilor intreprinzatori si a persoanelor fizice care vor sa construiasca ca un “hobby” in aprovizionarea curenta cu produse de calitate si la preturi corecte a marfurilor specifice acestor activitati.



cuprinzand:

- o investitie de tip “MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII”, cuprinzand:
 - a. o constructie principala reprezentand un magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi, dar si alte produse pentru amenajari interioare. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare-depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, tablou electric general, etc.). Pe fatada principala se vor amplasa logo-uri de tip “GRADINA” (zona de vanzare produse de gradinarit) si “MATERIALE DE CONSTRUCTII”.

2. GALERIE COMERCIALA

Investitia, prin programul care o fundamenteaza, este un magazin, tip galerie comerciala – cu vanzare a diferitelor categorii de produse, scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea persoanelor in achizitionarea produselor, la preturi competitive si intr-o gama variata.



Activitatea desfasurata in cadrul centrului comercial este de expunere si vanzare.

Constructia va fi astfel structurata in spatiul interior incat sa asigure separarea fluxurilor pentru clienti de circuitul de aprovizionare interna a magazinului. Compartimentarile interioare se vor realiza prin pozitionarea sistemelor de depozitare si expunere a marfurilor comercializate si prin pereti usori din gips carton, creand alveole de expunere a marfurilor pe sortimente bine definite, cu circulatii interioare prestabilite astfel incat sa permita cumparatorului sa ia o decizie rapida in alegerea si cumpararea produselor.

Complexul va fi astfel structurat incat sa ofere un parcurs fluid al spatiului interior, avand accese pentru clienti si acces separat pentru aprovizionare marfa si personal angajat.

Pe langa spatiile de depozitare si comercializare, complexul va avea spatii interioare de birouri personal angajat, grupuri sanitare, spatii auxiliare.

Incaperile proiectate vor beneficia de iluminat natural direct, prin ferestrele cu ochiuri mobile si geam termopan prevazute pe peretii exteriori.

3. SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA

Se dorestea realizarea unui unitati de tip fast-food de sine statator, cu anexele si spatiile sale aferente: platforma circulatie pietonala si zona de terasa exterioara, zona "drive thru" cu spatiu carosabil si anexe pentru limitarea inaltimii autoturismelor, panou pentru citirea meniului, anexa pentru comanda mancarii.

Constructia propusa are regim de inaltime P, avand un volum cu geometrii regulate in plan.

Obiecte aferente incintei:

- casa portar – tip container prefabricat;
- punct de conexiune;
- post de transformare;
- rafturi exterioare acoperite si protejate;
- un parcaj neacoperit pentru autoturisme si angajati;
- drumuri, platforme, spatii verzi, imprejmuiiri, indicatoare de circulatie, panouri de reclama, turn publicitar;
- retele si lucrari tehnico-edilitare in incinta aferente;
- organizare de santier.

Actualizarea PUZ are ca scop si **regandirea acceselor** in incinta NC46525 si a modului de circulatie auto in zona, precum si fundamentarea **imposibilității realizării unei intersectii tip sens giratoriu** la intersectia dintre Strada Unirii si bretelele de legătură cu Strada Prieteniei, din considerente juridice, functionale si de siguranță rutieră.

Analiza este realizată prin raportare la prevederile AND 600/2010 – Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice, precum si la legislatia în vigoare privind regimul juridic al drumurilor.

a. Reconfigurare accesuri auto si mod de circulatie auto in zona

Traficul generat de magazinul de materiale de constructii nou propus in NC46525 va fi preluat integral prin patru dintre accesurile stabilite si aprobate deja prin PUZ-ul anterior, astfel:

- Acces 1 din strada DN5 (intrare/iesire clienti)
- Acces 2 din strada Unirii (intrare/iesire clienti)
- Acces 3 din strada DN5 (intrare/iesire aprovizionare)
- Acces 4 din strada Unirii (iesire aprovizionare)

Asadar, circulatia auto generata de noul magazin se va realiza astfel:

• **Intrare clienti:**

- Acces din DN5, cu relatie de dreapta;
- Acces din strada Unirii, cu relatie de dreapta;

• **Iesire clienti:**

- Prin accesul din DN5, cu relatie obligatoriu dreapta, cu intrare in DN5 (daca este cazul) sau cu intrare pe drumurile de circulatie auto secundare existente in teren; acestea descarca in strada Prieteniei si ulterior in intersectia dintre strazile Prieteniei si Unirii. Reamenajarea bretelelor de legatura cu strada Unirii va duce la posibilitatea deplasarii autovehiculelor mai departe in toate directiile de deplasare.
- Prin accesul din strada Unirii, cu relatie obligatoriu dreapta si distribuire in toate directiile de deplasare prin sensul giratoriu existent (la intersectia strazii Unirii cu DN5);

• **Intrare aprovizionare:**

- Acces din strada DN5, cu relatie de dreapta;

• **Iesire aprovizionare:**

- Prin accesul din DN5, cu relatie obligatoriu dreapta, cu intrare in DN5 (daca este cazul) sau cu intrare pe drumurile de circulatie auto secundare existente in teren; acestea descarca in strada Prieteniei si ulterior in intersectia dintre strazile Prieteniei si Unirii. Reamenajarea bretelelor de legatura cu strada Unirii va duce la posibilitatea deplasarii autovehiculelor de aprovizionare mari mai departe obligatoriu catre sensul giratoriu existent la intersectia strazii Unirii cu DN5.
- Prin accesul din strada Unirii, cu relatie obligatoriu dreapta si distribuire obligatorie a autovehiculelor de aprovizionare mari catre sensul giratoriu existent la intersectia strazii Unirii cu DN5.

Intreg amplasamentul generat de NC46525, impreuna cu drumurile perimetrare secundare existente, vor functiona ca o giratie pentru autovehiculele ce tranziteaza zona.

Toate aceste accese:

- sunt functionale;
- sunt conforme normativelor;
- asigură desfășurarea circulației în condiții de siguranță.

Nu există o justificare obiectivă din punct de vedere al fluxurilor de trafic care să impună reorganizarea intersecției existente dintre Strada Unirii și bretelele de legătură cu Strada Prieteniei printr-un sens giratoriu.

b. Imposibilitatea asigurării amplasamentului pentru sensul giratoriu nou propus la intersecția dintre Strada Unirii și bretelele de legătură cu Strada Prieteniei - considerente juridice

În varianta de mobilare propusă de investitorul actual pentru noul magazin, nu este prevăzut și nu este necesar un acces direct dintr-o eventuală intersecție sens giratoriu nou propusă la intersecția dintre Strada Unirii și bretelele de legătură cu Strada Prieteniei (acces clienți).

Realizarea unei intersecții tip giratie implică ocuparea unor suprafețe suplimentare de teren situate în afara domeniului public al drumului.

În urma analizelor efectuate s-a constatat că:

- o parte dintre imobilele afectate au regim juridic neclar (situație cadastrală incompletă / lipsă intabulare / potențiale suprapuneri);
- terenurile necesare sunt în proprietate privată;
- implementarea soluției ar necesita exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Investitorul nu are competența legală de a iniția sau derula proceduri de exproprieri, acestea fiind atribut exclusiv al autorităților publice competente.

În lipsa posibilității asigurării terenului necesar, soluția nu poate fi implementată.

c. Neîndeplinirea condițiilor de siguranță rutieră conform AND 600/2010 pentru sensul giratoriu nou propus la intersecția dintre Strada Unirii și bretelele de legătură cu Strada Prieteniei

1. Determinarea distanței de oprire

Distanța de oprire este distanța necesară ca un autovehicul să perceapă și să reacționeze la un obiect aflat în calea sa și să oprească total autovehiculul înainte de atingerea obiectului în condiții de siguranță.

Distanțele minime de oprire sunt funcție de viteza de circulație pe brațele intersecției și sunt conform tabelului următor:

Viteza [km/h]	Distanța de oprire [m]
20	20
30	35
40	50
50	65
60	85
70	105
80	130
90	160
100	185
110	220
120	250

Pentru intersecția cu sens giratoriu dintre Strada Unirii și bretele de legătură cu Strada Prieteniei, viteza de circulație este de maxim 30km/h, astfel distanța minimă de oprire este de 35m.

2. Determinarea distanței de decizie

Distanța de decizie este distanța de care un autovehicul are nevoie pentru a detecta o informație neașteptată sau o condiție particulară de trafic sau de mediu inconjurator, pentru a constientiza problema, pentru a selecta viteza și traiectoria necesară și pentru a iniția și completa între setul de manevre în condiții de siguranță.

Distanțele minime de decizie sunt funcții directe de viteză de circulație pe brațele intersecției și sunt conform tabelului următor:

Viteza [km/h]	Distanța de decizie [m] – pentru oprire –	Distanța de decizie [m] – pentru manevrare –
50	155	195
60	195	235
70	235	275
80	280	315
90	325	360
100	370	400
110	420	430
120	470	470

Pe brațele direcției principale a intersecțiilor nesemaforizate la calculul distanței de vizibilitate se va lua în considerare distanța pentru manevrare.

Pe brațele direcției secundare a intersecțiilor nesemaforizate la calculul distanței de vizibilitate se va lua în considerare distanța pentru oprire.

Astfel, brațele direcției principale sunt pe Strada Unirii, iar brațele direcției secundare sunt pe bretelele de legătură cu pasajul existent de pe Strada Prieteniei.

Pentru intersecția cu sens giratoriu dintre Strada Unirii și bretele de legătură cu Strada Prieteniei, distanța minimă de decizie este cea pentru manevră, respectiv de 195 m.

3. Determinarea distanței de vizibilitate în plan orizontal

Distanța de vizibilitate, în plan orizontal, este suma distanței de decizie și a distanței de oprire.

$$D_{viz} = D_{dec} + D_{stop}$$

Pentru intersecția cu sens giratoriu dintre Strada Unirii și bretele de legătură cu pasajul existent de pe Strada Prieteniei, distanța minimă de oprire este de 35 m, iar distanța minimă de decizie este de 195 m.

Având în vedere cele prezentate mai sus, rezulta că distanța minimă de vizibilitate în plan orizontal pe Strada Prieteniei este de minim 230 m.

$$D_{viz} = 35 + 195 = 230 \text{ m}$$

4. Determinarea distanței de vizibilitate în profil longitudinal (convex)

Distanța de vizibilitate în profil longitudinal se verifică pe baza distanței de vizibilitate determinată în plan orizontal și a lungimii curbei de racordare verticală.

Pe Strada Unirii, din direcția pasajului (Sud-Vest) către DN 5 (Nord-Est), este prezentă o schimbare de declivitate de tip convex, cu declivitatea de intrare cu valoarea de cca. 4,7 % și declivitatea de ieșire de cca. 2,4 %.

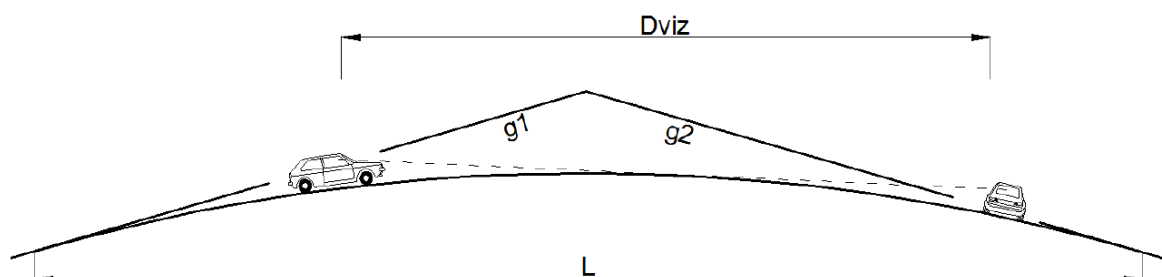


Figura 43. Schema de calcul pentru distanța de vizibilitate în profil longitudinal (convex)

Distanța de vizibilitate în profil longitudinal (convex) pe Strada Unirii se face pe baza formulei:

$$\begin{aligned} L &= 2 \times D_{viz} - 407 / m \\ m &= |g_1 - g_2| \\ m &= |4,7 - (-2,4)| \\ m &= |4,7 + 2,4| \\ m &= 7,1 \\ \text{astfel,} \\ L &= 2 \times 230 - 407 / 7,1 \\ L &= 402 \text{ m} \end{aligned}$$

În funcție de viteza de proiectare a sectorului de drum pe care este situată intersecția, se recomandă **valorile parametrului care măsoară curbura K**:

$$K = L/m$$

(K reprezintă lungimea în plan orizontal necesară pentru a produce un schimb de 1° în curbura):

Viteza [km/h]	K
50	15
60	20
70	30
80	45
90	65
100	85
110	120

Viteza pe Strada Unirii este de maxim **50 km/h**, astfel valoarea recomandată de normativ pentru parametrul **K este de 15**.

Totodată, având în vedere faptul că lungimea curbei de racordare verticală determinată este de 402 m, iar $m = 7,1$, rezulta faptul că parametrul **K** are o valoarea calculată de **56**.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se poate observa că parametrul K nu îndeplinește condițiile impuse de normativ ($56 > 15$) și intersecția nu poate fi amenajată cu sens giratoriu din condiții de vizibilitate în racordare convexă.

Conform AND 600/2010, intersecțiile giratorii trebuie amplasate astfel încât:

- conducătorii auto să perceapă din timp configurația intersecției;
- insula centrală să fie vizibilă la distanța minimă de oprire;
- să fie asigurată vizibilitatea asupra circulației din înel înainte de angajare.

În condițiile actuale:

- **insula centrală nu ar fi perceptibilă la distanța minimă;**
- **conducătorii auto nu ar avea timp suficient pentru adaptarea vitezei;**
- **există risc de impact frontal cu insula centrală;**
- **intersecția nu ar respecta cerințele de siguranță și confort pentru participanții la trafic.**

Totodată, coroborat cu Art. 28 din OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor „*Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe drumuri se face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe drumul de categorie superioară*”.

Astfel, având în vedere argumentele expuse mai sus, considerăm că nu este oportun și ar constitui un punct periculos realizarea intersecției cu sens giratoriu pe Strada Unirii.

Propunem ca manevrele de întoarcere să fie realizate în intersecțiile aflate în proximitate pentru a nu periclitiza siguranța circulației pe drumurile publice.

Amenajarea unei giratii în această configurație ar contraveni prevederilor AND 600/2010 și principiilor de bază privind siguranța rutieră.

Implementarea unei giratii în amplasamentul analizat ar modifica regimul de prioritate și ar genera disfuncționalități suplimentare pe direcția principală (Strada Unirii).

Concluzie finală:

Având în vedere cumulativ:

- imposibilitatea asigurării terenului necesar;
- lipsa competenței investitorului privind exproprierea;
- lipsa necesității funcționale;
- neîndeplinirea condițiilor minime de vizibilitate;
- riscurile majore privind siguranța circulației;

se constată că **realizarea intersecției tip sens giratoriu pe Strada Unirii, în municipiul Giurgiu, este nefezabilă din punct de vedere juridic și tehnic și ar genera un punct periculos pentru circulația rutieră.**

Prezentul PUZ actualizeaza PUZ aprobat in 2024, prin mentinerea configuratiei actuale a intersectiei si utilizarea intersectiilor existente din proximitate pentru manevrele de întoarcere, iar pentru implementarea noului magazin de materiale de constructii sunt suficiente cele patru accesuri propuse si aprobate deja..

Se pastreaza toate celelalte reglementari aprobate prin PUZ in 2024.

3. Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

In vederea completarii firesti a functiunilor existente majore reglementate la nivelul zonei, atat la nivel urbanistic cat si economic, se propune dezvoltarea zonei, respectiv completarea functiunilor comerciale, prin permiterea construirii de magazine cu specific de vanzare de materiale de constructii.

Zona perimetrala amplasamentului descris de strada Unirii si de strada Prieteniei, dezvolta functiunea de servicii in completarea zonei de locuinte, comert si servicii. Se impune astfel dezvoltarea zonei comerciale in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Obiectivele nou propuse a se realiza vin să îmbunătățească aspectul arhitectural și calitatea vieții în aceasta zona a municipiului.

4. Modul de asigurare a utilităților

a. Alimentarea cu apă

Sunt posibile bransamente noi de alimentare cu apa din rețelele de pe strazile perimetrare, in baza unor avize si acorduri cu furnizorii de utilitati locali.

b. Evacuarea apelor uzate

Apele pluviale de pe platformele nou propuse vor fi colectate de o retea independenta de ape impure care vor fi descarcate la retele existente de canalizare pluviala din zona.

c. Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul: Nu este cazul.

d. Alimentarea cu energie electrica

Aceasta se va realiza prin bransamente la rețelele de energie electrica aflate in zona, cu masuri si lucrari adaptate functie de cerintele fiecarui obiectiv.

e. Asigurarea agentului termic

Se va realiza racordul cladirii nou propuse la retea de alimentare cu gaze naturale existenta in zona.

f. Telefonie:

Incinta va dispune de telefonie prin racordul la rețeaua existenta in zona.

g. Supraveghere, antiefractie, semnalizari:

Incinta va dispune de un sistem complex de supraveghere, aparare antiefractie, semnalizare a oricaror defectiuni in modul de functionare a instalatiilor din dotare.

Supravegherea presupune urmarirea zonelor functionale: parcaje, zona rampelor de descarcare, portile de intrare, hala de desfacere marfuri, zona case de marcat.

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

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, vor fi asumate de investitorul principal.

In vederea realizarii acceselor nou propuse din strada Unirii si din DN5-E85, investitorul isi va asuma executia acestor lucrari, cat si cedarea terenului catre domeniul public al Primariei municipiului Giurgiu. Autoritatile publice locale vor coopera in vederea implementarii acestor investitii prin punerea la dispozitie a terenurilor aflate in domeniul public ce vor fi afectate de respectivele lucrari de amenajare/construire, cat si prin regelementarea nomenclurii stradale propuse.

Autoritatile publice locale, impreuna cu companiile locale sau regionale de asigurare a utilitatilor, vor continua eforturile in vederea imbunatatirii infrastructurii rutiere in zona, cu precadere asupra strazilor ce nu dispun de circulatie pietonala sau pista de biciclete, a infrastructurii edilitare prin lucrari de extinderi sau reabilitari de retele in zona, cat si asigurarea transportului in comun si servicii de salubritate.

6. Concluzii

Din punct de vedere compozitional, se va respecta regimul de înălțime stabilit prin PUG, precum si aspectul arhitectural specific zonei.

Pentru ca studiul sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia de urbanism va fi insotita de un Regulament de urbanism.

Intocmit: Arh. Urb. Roxana Vadeanu
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu
CREATIV PROIECT Piatra Neamt

