



MEMORIU PREZENTARE AVIZ DE OPORTUNITATE

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr. 2, nr. cad 641.

CONTINUT:

A - PIESE SCRISE

MEMORIU PREZENTARE AVIZ DE OPORTUNITATE



MEMORIU PREZENTARE AVIZ DE OPORTUNITATE

Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”

jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr. 2, nr. cad. 641

DATE GENERALE

Date de recunoastere a documentatiei :

Denumirea lucrarii:	Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”
Amplasament:	jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, sos. Portului, nr. 2, nr. cad. 641
Beneficiar:	SC AZOCHIM SRL
Proiectant general:	SC R&T BIROU DE ARHITECTURA SRL
Data elaborarii:	noiembrie 2019

1. Prezentarea investiției/ operațiunii propuse

Conform temei de proiectare inaintate de investitor, se propune realizarea unei zone de activitati agro-industriale.

Investitorul SC AZOCHIM SRL doreste sa isi extinda activitatea desfasurata in prezent in limitele proprietatii sale. Se doreste construirea unor hale de depozitare.

Amplasamentul propus, ce a generat prezentul studiu se afla intr-o zona cu caracter puternic industrial. In proximitate exista autobaza si statia de betoane proprietate a Consig SA, santierul naval Giurgiu, Zona Libera,

Schimbarea regimului functional al zonei studiate este necesar din punctul de vedere al investitorului – ca premisa a realizarii unei intreprinderi comerciale, cat si al comunitatii prin aparitia de noi investitii si locuri de munca – direct implicate si conexe.

Implementarea proiectului **Elaborare PUZ pentru „Construire Spatii Depozitare”** presupune urmatoarele repere de investitie:

Obiect 1 – Hala depozitare 1

- dimensiuni: 18,00 x 180,00 m
- inaltime la streasina =6,90 m
- inaltime maxima =8,90 m
- suprafata construita: 3240,0mp

Obiectul 2 – Hala depozitare 2

- dimensiuni: 53,70 x 113,00 m
- inaltime la streasina =6,90 m
- inaltime maxima =8,90 m
- suprafata construita: 6068,1 mp

Obiectul 3 – Hala depozitare 3

- dimensiuni: 31,40 x 54,00 m
- inaltime la streasina =6,90 m
- inaltime maxima =8,90 m
- suprafata construita: 1695,6 mp

Obiectul 4 – Spatii administrative

- dimensiuni: 7,00 x 8,00 m
- inaltime la streasina =4,00 m
- inaltime maxima =6,60 m
- suprafata construita: 56,0 mp

Pentru halele de depozitare se propune o infrastructura compusa din: fundatii izolate din beton armat sub stalpii metalici si grinzi de fundare perimetrare;

Suprastructura va fi reprezentata de o structura metalica – cadre metalice (stalpi si grinzi metalice), pane acoperis si rigle pereti din profile laminate.

Acoperis – in doua ape cu panouri tip sandwich, cu izolatia termica in functie de necesitatile tehnologice, montate pe pane metalice; Peretii sunt din panouri de tabla montate pe rigle metalice.

Pentru spatiile administrative se propune o infrastructura cu fundatii continue din BA. Suprastructura va fi realizata printr-un sistem de cadre din BA.

Zona studiata nominalizata ca amplasament pentru zona mixta de servicii si activitati industriale propuse, se afla in sudul Municipiului Giurgiu. Terenul ce a generat prezenta documentatie se afla in intravilanul Municipiului Giurgiu.

Terenul se afla este proprietatea privata a S.C. SCOP S.A. ce are intocmit un contract de suprafata cu investitorul S.C. Azochim S.R.L.

Conform PUG Municipiu Giurgiu, terenul este amplasat in in UTR LI1, LI4 si IS7.

Terenul si zona au fost folosite pana in prezent ca si spatii industriale si de depozitare.

In zona exista spatii de depozitare, baza auto a Consig SA si statie de betoane a Consig SA, diverse ateliere de productie.

Terenul este amplasat in **jud. Giurgiu, municipiul Giurgiu, Sos. Portului, nr. 2, nr. cad. 641.**

In prezent categoria de folosinta a terenului este curti-constructii, situandu-se in intravilanul municipiului Giurgiu.

Terenul este partial construit in prezent, in limitele sale existand doua constructii – halele C1 Ac=560mp si C2 Ac=928mp. De asemenea pe teren exista o constructie cu functiunea anexa avand Ac=251mp propusa spre demolare.

2. Indicatori propuși

Documentatia curenta propune o reglementare unitara a zonei studiate in raport cu zonarea functionala si regulamentul local aferente PUG Municipiu Giurgiu. Elebaratorii studiului vor prelua indicatorii integral indicatorii aferenti UTR I1 - Subzona productie si depozitare.

POT=60%

CUT=2,4

CUT volumetric =12,0mc/mp

3. Modul de integrarea a propunerii urbanistice în zonă

Zona studiata are in prezent un caracter puternic industrial.

Zona s-a dezvoltat in relatie cu santierul naval si cu combinatul chimic Giurgiu (Verachim). Desi in prezent combinatul chimic nu mai este functional, platforma functionala a acestuia fiind dezafectata pentru zona au existat mai multe tentative de reconversie si ecologizare a zonei, continuandu-se utilizarea industrială a zonei.

Din punct de vedere al activitatilor intreprinse in zona studiata, acestea graviteaza strict in sectorul industrial si al activitatilor conexe acestuia.

Concret in zona exista spatii de depozitare (chiar pe amplasamentul studiat), baza auto si ateliere mecanice anexe ale acesteia (Consig SA), statie de betoane (Consig SA), camin nefamilisti aferent activitatilor industriale din zona, santierul naval Giurgiu, Zona Libera.

Propunerea de dezvoltare a zonei promovata de Planul de Urbanism General al Municipiului Giurgiu prevede majoritar in suprafata fostului combinat chimic reconversia ecologica si implementare de activitati de tip industrial.

Adiacent strazii Portului PUG Municipiu Giurgiu prevede dezvoltarea unei zone de locuinte si servicii.

Zona se afla in conflict functional acut cu situatia real existenta in teren.

Zona de locuire si servicii propusa prin PUG se afla in conflict cu prevederile aceleasi documentatii, respectiv PUG-ul prevede inserarea unei fasii de locuinte in mijlocul unor zone extinse industriale, fara a lua nicio masura de protectie si separatie intre functiuni.

Activitatile economice existente in Zona Libera si in proximitatea amplasamentului sunt printre putinele motoare functionale ale activitatii economice a municipiului Giurgiu.

Elaboratorii studiului gasesc oportuna pentru municipalitate si locuitorii acesteia, continuarea activitatii industriale si a functiunilor conexe in zona, in mod compact, unitar, fara a crea conflicte intre locuire si industrie, prin dispunerea zonei industriale in grupari de UTR-uri compacte, protejand corespunzator zonele de locuire.

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

Proiectul se justifica atat din punct de vedere economic – pune in valoare o activitate cu potential – depozitarea marfurilor diverse, in apropierea unei piete de desfacere importante, cat si social, prin locurile de munca create atat direct, cat si indirect – producatori si distribuitori de material si tratamente folosite in productie, distribuitori, etc. Astfel se dezvolta o activitate alternativa ce poate genera venituri si locuri de munca.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile legate de implementarea investitiei vor fi suportate in integralitate de investitor.

6. Viziunea dezvoltarii

Crearea unei zone de activitati mixte se servicii si depozitare, complementara functiunilor existente in zona – Zona libera si portul.

7. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z

- Ridicari topografice vizate de ONCPI Giurgiu
- Documentatii necesare pentru obtinerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism

8. Incadrarea in localitate

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiată se află în partea de Sud a Municipiului Giurgiu pe teritoriul administrativ al localității în intravilan.

Accesul la terenul studiat se face prin latura de Est a terenului, din strada Portului.

Amplasamentul se află în proximitatea portului și a Zonei Libere Giurgiu.

Amplasamentul este înconjurat de proprietăți cu folosință industrială – baza antrepriza construcții, stație betoane, hale, incinta fostului Combinat Chimic Giurgiu (Verachim).

9. Circulația

Circulația auto în zona studiată se face pe strada Portului aflată în Estul terenului.

În partea de Est a proprietății ce a generat prezentul studiu se regăsește o cale ferată, față de care zona de protecție considerată 5,0m nu influențează edificabilul propus.

În partea de Vest a lotului se regăsește o cale ferată în documentația faza PUZ, cale ferată în prezent dezafectată (în teren nu există fizic niciun element din aceasta). Edificabilul propus nu este afectat de retragerea zonei de protecție a căii ferate de 5,0m.

Elaboratorii studiului propun o rezolvare a parcajelor aferente obiectivului adaptată la specificul investiției.

Pentru funcțiuni industriale se propun următoarele:

- pentru Acd până în 100mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse între 100 mp - 1000 mp - 1 loc / 75 mp
- pentru Acd peste 1000mp - 1 loc / 100 mp

Pentru funcțiunea de depozitare se propun următoarele:

- pentru Acd până în 100 mp - 1 loc / 50 mp
- pentru Acd cuprinse între 100 mp - 3000mp - 1 loc / 100 mp
- pentru Acd peste 3000 mp - 1 loc / 300 mp

Funcțiunea de depozitare, spre deosebire de cea industrială, presupune o utilizare a spațiului construit preponderent pentru stocarea temporară a diverselor bunuri, având zone foarte reduse destinate personalului. Zonele administrative reduse sunt motivate de numărul redus de angajați necesari operării unui depozit.

10. Ocuparea terenurilor / Cadru construit

Zona analizată prin prezenta documentație urbanistică are o suprafață de 10,19ha. Cuprinde următoarele funcțiuni:

DISFUNCTIONALITATI

CIRCULAȚIE

- circulațiile existente în cadrul Municipiului Giurgiu se află în stare relativ bună și au un profil corespunzător traficului ce se va dezvolta în zona.

- Strada Portului este asfaltată, însă în prezent necesită reparații locale.

FOND CONSTRUIT ȘI OCUPAREA TERENURILOR

Zona are preponderent industrial. În zona a funcționat Combinatul Chimic Giurgiu (Verachim), baze ale unor societăți de construcții, inclusiv stații de betoane, Santierul Naval Giurgiu. De asemenea în prezent funcționează în proximitate Zona Libera Giurgiu și Portul Giurgiu – zone cărora le corespund un număr mare de spații industriale și depozitari.

În zona există și locuințe de serviciu construite înainte de anii '90 ca și dotare complementară a spațiilor industriale existente. Pe strada Portului au fost construite locuințe, funcțiuni ce intră în conflict cu caracterul industrial al zonei.

În zona există o serie întreagă de activități industriale funcționale, cu potențial important de dezvoltare și extindere în viitor: Zona Liberă, zona de activități aferente portului și șantierului naval, inclusiv reconversia incintei fostului combinat chimic.

MEDIU

- zona a fost afectată de activitatea Combinatului Chimic Giurgiu (Verachim), închis în prezent. Odată cu oprirea surselor principale de poluare din zona s-a constatat o îmbunătățire a indicatorilor de mediu.

PROTEJAREA ZONELOR

- nu există areale protejate în proximitate

11. Echiparea edilitară

Situatia existentă

În prezent terenul ce a generat prezentul PUZ se află în UTR LI1, LI4 și IS7 – zone locuire colective medii și înalte și subzona mixtă destinată dezvoltării ulterioare. Adiacent lotului există o linie de cale ferată.

11.1. Cursuri de apă

Amplasamentul se află în imediată apropiere a Canalului Veriga și a cursului Dunării.

11.2. Alimentare cu apă

Zona și amplasamentul beneficiază de existența rețelei de alimentare cu apă.

11.3. Canalizare

Zona și amplasamentul beneficiază de existența rețelei de canalizare.

11.4. Instalații electrice

Atât în zona cât și în oraș există rețele dezvoltate de electricitate.

La limita estică a lotului există o linie electrică aeriană de medie tensiune.

11.5. Instalații de gaze naturale

Zona și amplasamentul beneficiază de existența rețelei de gaze naturale.

11.6. Instalații telefonice

Rețelele telefonice sunt realizate utilizând cablaj aerian.

12. Probleme de mediu

Nu se semnalează probleme speciale legate de factorii de mediu.

13. Populație / Opțiuni ale populației

Populația stabilă a Municipiului Giurgiu, conform datelor statistice la nivelul anului 2011, este de 61353, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 69345 de locuitori.

14. Regim juridic și obiective de utilitate publică

În prezentul **Elaborare PUZ pentru „Construire Spații Depozitare”** zona convențională de studiu considerată are 16,73 ha, proprietatea terenului fiind distribuită între domeniul public și cel privat după cum urmează:

- proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (Spfj) = **11,42 ha** reprezentând 68,26% din suprafața totală studiată.

- proprietate a domeniului public Sdp (aprox.) = **5,31 ha** reprezentand 31,74% din suprafata total studiata, aferenta sistemului de circulatii.

Terenul ce a generat prezentul studiu se afla in intravilanul municipiului Giurgiu, jud. Giurgiu, avand nr. cad. **641** si suprafata de **22096 mp**. Terenul ce a generat prezentul PUZ se afla este proprietatea privata a S.C. SCOP S.A. ce are intocmit un contract de superficie cu investitorul S.C. Azochim S.R.L.

15. Economie

Economia județului Giurgiu se disting ca activități cu pondere semnificativă, agricultura, industria și comerțul.

Reprezentative sunt: industria alimentară, a băuturilor și tutunului, producția de energie electrică și termică, captarea, tratarea și distribuția apei, extracția petrolului și gazelor naturale, industria textilă și a confecțiilor din textile.

În anul 1996 a luat ființă Regia autonomă "Zona Liberă" Giurgiu amplasată în partea de sud-est a municipiului Giurgiu, pe o suprafață de 163.54 ha.

16. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

16.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Terenul in studiu indeplineste conditiile impuse de tema de proiectare.

16.2. Prevederile P.U.G.

P.U.G.-ul Municipiul Giurgiu prevede in zona studiata in prezent 9 categorii principale de UTR:

FUNCTIUNI EXISTENTE IN ZONA DE STUDIU	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.67	15.96
locuinte colective medii P+4E	LI1	0.24	1.43
zona constructii industriale si depozitari existente	I1/I4	8.97	53.62
subzona productie si depozitare (teren care a generat PUZ)	LI1/LI4/IS7	2.21	13.21
Zona studiata		16.73	100.00

FUNCTIUNI REGLEMENTATE PRIN PUG	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere existnte	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.69	16.08
locuinte colective medii P+4E	LI1	1.19	7.11
subzona mixta, destinata locuintelor colective si locuintelor individuale	LI4	3.29	19.67
subzona productie si depozitare	I1/I4	0.77	4.60
subzona mixta destinata dotarilor in zonele de dezvoltare	IS7	1.20	7.17
zona transporturi rutiere propuse prin PUG	CC1'	4.95	29.59
Zona studiata		16.73	100.00

17. Protectia mediului

Surse de poluanti si instalatii de retinere, evacuare si dispersie a poluantilor in mediu:

1. *Protectia calitatii apelor:*

Activitatile aferente depozitelor si a spatiilor administrative anexe acesteia - nu presupun probleme majore de mediu in ceea ce priveste calitatea apelor uzate.

Evacuarea apelor uzate:

Apele menajere uzate provenite din spatiul vestiarului se vor scurge printr-o conducta de PVC-KG cu Ø110 cu rigiditatea nominala SN 4 KP in canalizarea menajera din incinta prin intermediul careia vor ajunge in canalizarea municipala.

Parametrii apelor evacuate sunt suspensii 300mg/l; CB05 300mg/l; detergenti biodegradabili 30mg/l; PH 6,5 – 9.

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua municipala, prin intermediul bransamentului existent.

Orice echipare/dezvoltare edilitara se va realiza astfel incat sa nu fie un obstacol in scurgerea apelor, si sa nu fie o sursa de poluare a apelor subterane sau de suprafata.

2. *Protectia aerului:*

Spatiile de depozitare nu vor fi incalzite.

Incalzirea spatiilor destinate personalului se va realize exclusiv electric nefiind necesara centrala termica cu ardere.

Nu vor exista degajari de gaze arse si nici reziduri de ardere.

3. *Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:*

La executia instalatiilor se vor lua masuri de reducere a zgomotului astfel :

-fixarea conductelor se va face cu bratari cu garnituri elastice intre acestea si conducte.

-trecerea conductelor prin pereti si plansee se va face cu mansoane, iar spatiul dintre manson si conducta va fi umplut cu materiale izolatoare.

Zgomotul produs de instalatiile tehnologice se afla in limitele admisibile legale, utilajele fiind agrementate tehnic.

4. *Protectia impotriva radiatiilor:* Nu este cazul.

5. *Protectia solului si a subsolului:* Nu este cazul.

6. *Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:* Nu este cazul.

7. *Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:* Nu este cazul.

8. *Gospodarirea deseurilor generale pe amplasament:* Deseurile menajere vor fi evacuate de o unitate de salubritate in baza unui contract incheiat de beneficiar. Se vor produce deseuri menajere, deseuri ce nu pun probleme deosebite de gestiune. Deseurile vor fi colectate in eco-pubele si depozitate pe o platforma exterioara betonata, prevazuta cu scurgere si punct de alimentare cu apa.

9. *Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:*

Depozitul va depozita produse diverse - laminate, table, marfuri diverse, in conformitate cu normele in vigoare.

18. Regim juridic si obiective de utilitate publica

Investitia propusa se va realiza integral in limitele terenului propriu detinut in proprietate privata. Documentatia curenta nu presupune schimbari de regim juridic in zona studiata, neafectand sub nicio natura proprietatea care a generat studiul sau cele alaturate cuprinse in studiu.

19. Zonificarea functionala.Reglementari. Bilant teritorial. Indicatori urbanistici

In zona exista in prezent urmatoarea zonificarea functionala:

UTR CC1 – zona transporturi rutiere

UTR CC2 – zona transporturi feroviare

UTR CC3 – zona transporturi navale

UTR CC3' – zona transporturi navale si servicii conexe

UTR LI1 – subzona locuintelor colective cu inaltime medie –cu P+3-P+4 niveluri

UTR LI4 – subzona mixta, destinata locuintelor colective si locuintelor individuale

UTR IS7 – subzona mixta destinata dotarilor in zonele de dezvoltare (viitoare centre de cartier)

Funcțiuni reglementate prin PUG	Denumire UTR PUG	Ha	%
zona transporturi rutiere existente	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.69	16.08
locuinte colective medii P+4E	LI1	1.19	7.11
subzona mixta, destinata locuintelor colective si locuintelor individuale	LI4	3.29	19.67
subzona productie si depozitare	I1	0.77	4.60
subzona mixta destinata dotarilor in zonele de dezvoltare	IS7	1.20	7.17
zona transporturi rutiere propuse prin PUG	CC1'	4.95	29.59
Zona studiata		16.73	100.00

FUNCTIONI REGLEMENTATE PRIN PUZ CURENT	Reglementare propusa prin PUZ	Ha	%
zona transporturi rutiere	CC1	1.38	8.25
zona transporturi feroviare	CC2	0.1	0.60
zona transporturi navale	CC3	1.16	6.93
zona transporturi navale si servicii conexe	CC3'	2.67	15.96
locuinte colective medii P+4E	LI1	0.24	1.43
zona constructii industriale si depozitari existente	I1	8.97	53.62
subzona productie si depozitare	I1'	2.21	13.21
Zona studiata		16.73	100.00

ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTII

ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE

- cale ferata – in exteriorul lotului – 5m interdictie de constructie fata de ax.
- pentru stabilirea functiunilor si reglementarilor urbanistice pe terenurile libere din zona studiata se vor intocmi documentatii urbanistice PUZ, documentatii care se vor evalua si aviza de Consiliul Judetean Giurgiu
- terenul care a generat studiul este reglementat prin prezentul PUZ

INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – nu e cazul

INDICATORI URBANISTICI

Propus:	P.O.T.	=60,0%
	C.U.T.	=2,4
	C.U.T. (volumetric)	=12,0 mc/mp

Acesti indici s-au raportat la suprafata aferenta terenului ce a generat prezentul studiu de : 22096mp. In cadrul lotului ce a generat prezentul PUZ avem urmatorul bilant teritorial:

	Suprafata	Procent
Arie construita maxima	13257,60mp	60%
Spatii verzi	4419,20mp	20%
Platforme carosabile,parcari	4419,20mp	20%
TOTAL	22096,00mp	100%

Conform plansei de reglementari si propuneri vom avea urmatoarele retrageri:

- 5,00 m N proprietate privata SC CONSIG SA
- 0,00 m S proprietate privata
- 3,00 m V proprietate privata, drum acces din Strada Portului
- 3,00 m E proprietate privata

20. MOD DE AUTORIZARE AL CONSTRUCTIILOR

Autorizarea constructiilor se va face in baza legislatiei in vigoare, a PUG – Municipiu Giurgiu, jud. Giurgiu si a P.U.Z pentru „Construire Spatii Depozitare”

Constructiile ce nu corespund reglementarilor prezentului \ studiu si Regulamentului Local de Urbanism propus, se vor putea amplasa numai in baza documentatiilor de urbanism elaborate si aprobate conform legii.

Intocmit,
Urb. Razvan ILIESCU

