



str. Calea Grivitei 8-10, Bucuresti 1
tel./fax +40.371.381.370

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL

MEMORIU GENERAL

Amplasament: **BD. ACAD.MIRON NICOLESCU, NR.10, NR.CAD.40403
MUN.GIURGIU, JUD. GIURGIU**

Initiator: **S.C.OMV PETROM S.A.
prin S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL**

Proiectant general: **S.C. Square Birou Arhitectura Urbanism S.R.L.
Str. Calea Grivitei 8-10, sector 1, Bucuresti
Tel/fax: 0371.381.370**

Septembrie 2020

COLECTIV DE ELABORARE

SEF DE PROIECT: ARH. S. URB. VERONICA ILEANA MARIN

PROIECTAT: ARH. HORATIU STAN

ARH. EMA GLAVAN

INTOCMIT: ARH. EMA GLAVAN

Memoriu General

P.U.Z. Bd. Academician Miron Nicolescu, nr.10, nr.cad. 40403
CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL

Cuprins

1.INTRODUCERE	
1.1 Date de recunoastere a documentatiei.....	4
1.2 Obiectul lucrari.....	4
1.3 Surse documentare si avize obtinute.....	4
2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	
2.1 Regimul juridic.....	5
2.2 Regimul economic.....	5
2.3 Regimul tehnic.....	5
2.4 Evolutia zonei.....	5
2.5 Lista Monumentelor Istorice si Repertoriul Arheologic National.....	5
2.6 Incadrarea in teritoriu.....	6
2.7 Elemente ale cadrului natural.....	6
2.8 Circulatia existenta.....	7
2.9 Ocuparea terenurilor – situatia existenta.....	7
2.10 Echiparea edilitara – situatia existenta.....	8
3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1 Reglementari urbanistice – zonificare, bilant teritorial, indicatori urbanistici.....	8
3.2 Dezvoltarea echiparii edilitare – situatie propusa.....	10
3.3 Protectia mediului.....	10
3.4 Sanatatea populatiei.....	10
3.5 Gabarite si capacitati de transport admise.....	11
3.6 Optiuni ale populatiei.....	11
3.7 Servituti.....	11
3.8 Consecinte economice si sociale la nivelul Mun.Giurgiu	11
4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.....	12
5.ANEXA – LEGISLATIE URMARITA.....	13

MEMORIU

1.INTRODUCERE**1.1 Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea proiectului :	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL
Amplasament:	JUDETUL GIURGIU, MUN.GIURGIU, BD. MIRON NICOLESCU, NR.10, NR.CAD. 40403
Beneficiar :	S.C.OMV PETROM S.A. prin S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTION S.R.L.
Proiectant general:	S.C. SQUARE BAU S.R.L.
Data elaborarii :	septembrie 2020

1.2 Obiectul lucrarii:Solicitari ale temei program

Tema este realizarea documentatiei pentru autorizatia de construire a unui magazin retail si a doua galerii comerciale pe terenul in suprafata de 30.934.00mp. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011), terenul se suprapune pe 3 zone functionale: zona mixta locuire colectiva, comert, servicii; zona comert servicii; zona locuinte colective medii(P+2-4), respectiv pe 4 UTR-uri: **IS 2A** – zona de institutii publice si servicii de interes general – subzona de comert si servicii; **LI1** – zona de locuit – subzona locuintelor colective medii cu P+3,P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale; **LI4** – zona de locuit – subzona mixta, destinata constructiilor inalte P+5-15 niveluri destinate locuirii si serviciilor, in zone neconstruire sau propuse spre restructurare; si **CC1**- zona transporturilor rutiere.

Prin prezentul PUZ se propune incadrarea terenului intr-un singur UTR general, **IS 2A** – zona de instalatii publice si servicii de interes general – subzona de comert si servicii – dar cu 2 sub-zone: **IS 2A1** si **IS 2A2** si stabilirea regulamentului local de urbanism pentru aceasta zona.

1.3 Surse documentare si avize obtinute:

- PUG actualizat mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011
- Certificat de urbanism nr.337 din 07.07.2020
- Extras de Carte Funciara si acte de proprietate
- Studiu geotehnic verificat Af nr.1138 din 07.07.2019 executat de S.C.GEOCON GLOBAL CONSULTING S.R.L.
- Studiu Topografic vizat OCPI Giurgiu cu proces verbal de receptie 677/2020
- Raport privind informarea publicului: Etapa I nr.39063/28-07-2020
- Aviz oportunitate nr.36239 din 13-07-2020
- Aviz apa-canal nr.9333/10-08-2020
- Aviz e-Distributie nr. 318655659/07-08-2020

Memoriu General

- Aviz Uzina Termoelectrica Production Giurgiu SA nr.3295 din 11-08-2020
- Aviz Distrigaz Sud Retele nr.315.404.087/05-08-2020
- Aviz Telekom nr.100/05/02/02/01/03/B/GR/1180 din 03-08-2020
- Aviz ISU „Vlasca” Giurgiu nr.2320115 din 13-08-2020
- Aviz DSP nr.264 din 31-07-2020
- Aviz I.J. Politia Biroul Rutier nr.118508/01-09-2020
- Aviz Directia de Patrimoniu PMG pt racorduri la drumuri publice nr.38586 din 28-07-2020
- Studiu de circulatie
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Regimul juridic:

Conform Certificatului de Urbanism nr.337 din 07.07.2020

Terenul în suprafață de 30.934,00 mp, cu numărul cadastral 40403, este situat în intravilanul municipiului Giurgiu, fiind proprietatea: S.C. OMV PETROM S.A.

2.2 Regimul economic:

Conform Certificatului de Urbanism nr.22 din 20.02.2020

Categoria de folosinta actuala a terenului este „curti-constructii”.

2.3 Regimul tehnic:

Conform PUG Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011) terenul se afla in UTR **IS 2A** - zona de instalatii publice si servicii de interes general – subzona de comert si servicii; **LI1** – zona de locuit – subzona locuintelor colective medii cu P+3,P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale; **LI4** – zona de locuit – subzona mixta, destinata constructiilor inalte P+5-15 niveluri destinate locuirii si serviciilor, in zone neconstruire sau propuse spre restructurare; si **CC1**- zona transporturilor rutiere.

2.4 Evolutia zonei:

Terenul este imprejmuit cu un gard din beton pe laturile de Nord si est, partial pe latura de Sud si cu gard metalic cu fundatie din beton partial pe latura de Vest si Sud.

Pe teren, exista o constructie realizata in anul 2001, cu functiunea Centrala Termica si realizata din zidarie. Suprafata construita la sol a acesteia este de 44 mp, iar constructia are un nivel. Aceasta constructie este dezafectata si urmeaza a fi demolata.

Terenul este cvasiplan, cu cote aproximativ la nivelul strazii, suprafata fiind usor neregulata de la depuneri/umpluturi efectuate in timp.

2.5 Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Terenul nu figurează în baza de date a siturilor arheologice din lista Monumentelor Istorice.

2.6 Incadrarea in teritoriu

Amplasamentul are forma neregulata, este orientat aproximativ Est-Vest si se invecineaza pe latura sudica cu bulevardul Academician Miron Nicolescu si cu P&E Carwash - spalatorie auto, Fun Play Land – loc de joaca, la nord cu alea circulabila care desparte terenul de locuintele colective si o cu o locuinta privata, la est se invecineaza cu locuinte colective, iar la vest cu Benzinaria Petrom.

2.7 Elemente ale cadrului natural

Consideratii geomorfologice si geologice generale:

Amplasamentul se inscrie in Campia Burnas, zona coborata aferenta luncii si terasei joase a Dunarii. In amplasament relieful este aproximativ plan, usor modificat antropic, fara risc de inundatii.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul face parte din unitatea geologica majora a Platformei Valahe, cunoscuta sub denumirea de Platforma Moesica.

Morfologic, platforma Moesica prezinta un relief plat, compartimentat de cursuri de apa insolite de vai largi, corespunzand in mare parte cu ceea ce in geografia fizica se desemneaza ca unitate morfologica sub denumirea de Campia Romana.

Conditii hidro-geologice si meteo-climatice generale:

Din punct de vedere hidrogeologic se remarca orizontul acvifer freatic de suprafata cantonat in complexul de nisipuri cu pietrisuri din alcatuirea surselor aluvionare acoperit de argile sau loessuri, cu grosimi variabile de varsta holocena.

Din punct de vedere hidrologic, principalul rau care dreneaza zona este Dunarea.

Temperatura medie anuala in arealul studiat este de cca. 10-11°C.

Temperatura medie a lunii ianuarie are valori de -3÷-2,50 °C. Inghetul este prezent intr-un interval mediu de 95-100 zile pe an. Cantitatile medii anuale de precipitatii se grupeaza in jurul valorilor de 550-600mm crescand treptat catre NV.

Numarul mediu al zilelor cu strat de zapada este de cca. 50. Grosimea stratului de zapada in exteriorul orasului este de cca. 50-60 cm. Vanturile predominante in zona sunt cele care sufla dinspre N si NE care au viteze medii anuale de 3,8-4,5 m/s.

Zona seismica:

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se incadreaza in macrozona de intensitate seismica „7₁” (Conform SR 11100/1/93 „Zonare seismica – Macrozonarea Teritoriului Romaniei”).

Adancimea de inghet:

Conform STAS 6054/77 „Teren de fundare – Adancimi maxime de inghet – Zonarea Teritoriului Romaniei”, in amplasamentul analizat adancimea maxima de inghet este de 70÷80cm .

Coloana litologica tip in amplasament:

Sucesiunea litologica din amplasament in limita adancimii de 7.00m:

Memoriu General

- Pamant vegetal/ Umpluturi eterogene din amestec de pamant coeziv cu pietris si uneori cu deseuri din demolari intre 0.00-0.30/1,3m adancime, depozitate afanate, depuse necontrolat;
- Strat 1: Depozite coezive/slab coezive reprezentate de argile nisipoase si prafuri argiloase nisipoase cafenii-galbui, plastic vartoase-consistente in suprafata cu trecere la plastic consistente sub adancimi de 1-1,5m, terenuri de lunca subconsolidate, intalnite intre 0,30/1,30-2,30/3,50m adancime- terenuri medii la dificile de fundare;
- Strat 2: Depozite necoezive/slab coezive reprezentate din nisipuri medii si fine prafoase, uniforme, umede si foarte umede, afanate in suprafata si cu indesare medie sub adancimi de cca.4-5m de la nivelul terenului, terenuri dificile la medii pentru fundare intalnite sub adancimi de 2,30/3,00m.

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat pe parcursul. Infiltratii de apa pot sa apara de la suprafata terenului in urma precipitatiilor abundente care se dreneaza in adancime cu efect in umezirea excesiva a depozitelor coezive.

Concluzii si recomandari:

Avand in vedere caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare in amplasament pentru fundarea viitoarei structuri se recomanda:

- Fundarea directa sub adancimi de 2,30/3m de la nivelul actual al terenului pe teren necoeziv/slab coeziv fin afanat dupa imbunatatiri chimice/mecanice ale depozitelor afanate pana sub adancimi de 5/6m de la nivelul terenului existent (ex:jet grouting, coloane vibro-presate de pamant necoeziv, etc), in vederea consolidarii si omogenizarii terenului sub sistemele de fundare proiectate. Proiectarea acestor imbunatatiri va fi rezultatul calculelor intreprinse de catre o unitate de profil (proiectare geotehnica);
- Fundare directa de adancime cu incluziuni rigide si perna de transfer, fisa incluziunilor fiind incastrata in depozite necoezive cu indesare medie sub adancimi de 5-6m de la nivelul terenului natural depasind astfel depozitele compresibile/ afanate; dimensionarea acestor lucrari se recomanda a fi rezultatul unor calcule intreprinse de catre o unitate de profil (proiectare geotehnica);
- Fundare directa pe teren necoeziv/ slab coeziv fin nisipos afanat dupa compactare pe fundul sapaturii, cu necesitatea solidarizarii structurii cu grinzi de echilibrare si rigidizare, recomandare entru situatia in care incastrarea totale la talpa fundatiilor nu depasesc 170kPA (presiune la care, din calcule preliminare, tasarile maxime vor fi sub 6cm)

A se citi impreuna cu studiu geotehnic.

2.8 Circulatie existenta

In prezent, terenul este accesibil printr-un acces amlasat pe latura care se invecineaza cu Bd. Miron Nicolescu.

Prin PUG, se prevede o largire a profilului Bd. Miron Nicolescu de la 15,50m cat masoara in prezent, la un profil cu o latime de 20,00m.

2.9 Ocuparea terenurilor - situatia existenta

La momentul elaborarii prezentei documentatii, pe terenul exista o constructie cu functiunea centrala termica, dezafectata, propusa spre demolare.

2.10 Echiparea edilitara – situatia existenta

Alimentarea cu apă potabilă

In zona exista retea de alimentare cu apa.

Canalizarea menajeră

In zona exista retea de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea electrica de distributie.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Caracteristicile constructiilor existente si propuse:

Terenul în suprafață de 30.934,00 mp, nr.cad. 40403, este situat în intravilanul mun. Giurgiu si este in categoria de folosinta: curti constructii.

Bilant pentru situatia existenta:

- Suprafața terenului: 30.934,00 mp
- Dimensiunile maxime ale terenului: cca. 300 m x 110 m
- Dimensiunile maxime ale construcțiilor: 5x9 m
- Regim de înălțime: P+1
- Suprafața construită: 44 mp
- Suprafața construită desfășurată: 88 mp
- Nr parcari amenajate: 0
- Suprafata spatii verzi: 30.890,00mp = 99,8544/30934%
- P.O.T. existent: 0.14%
- C.U.T. existent: 0,0028

Bilant pentru situatia propusa:

- Functiunea : comert.
- Suprafața terenului: 30.934 mp
- Dimensiunile maxime ale terenului: cca. 300 m x 110 m

INDICII INVESTITIEI PROPUSE		
SUPRAFATA TEREN	30 934.00	mp
SUPRAFATA TEREN AFECTATA DE LARGIREA BD.MIRON NICOLESCU	148.00	mp
CONSTRUCTII PROPUSE:		
regim de înălțime: PARTER INALT		
SUPRAFATA OBIECT 1 MAGAZIN RETAIL	2 292.00	mp
SUPRAFATA OBIECT 2 GALERIE 1	2 130.00	mp
SUPRAFATA OBIECT 3 GALERIE 2	5 265.00	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	9 687.00	mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	9 687.00	mp
SUPRAFATA VERDE (20,34%)	6 293.22	mp
P.O.T.	31.32	%
C.U.T.	0.31	

Memoriu General

**Mobilarea urbanistica exemplificativa (plansele U06, U07 – planse ilustrare propuneri) are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiei in raport cu indicatorii urbanistici propusi. Aceasta nu reprezinta o solutie definitiva de amenajare si construire si nici obligativitatea ca la fazele urmatoare aceasta sa fie respectata intocmai asa cum a fost prezentata.*

Descriere functionala:

Proiectul propus are scopul de a realiza magazine retail care vor respecta cerintele pentru o buna functionare si legislatia in vigoare, si o serie de lucrari complementare si anume: racordarea la utilitati, racordarea la drumurile de acces, asigurarea locurilor de parcare pentru vizitatori, asigurarea de spatii verzi, amplasarea de mijloace publicitare.

Magazinul retail, cu regim de inaltime parter inalt, este compartimentat in mai multe zone. Din suprafata construita totala a acestuia, cea mai mare suprafata este alocata salii de vanzare. Aceasta este anexata depozitului de produse, care va fi dotat cu camere frigorifice. In completarea salii de vanzare, destinata vizitatorilor, magazinul are o zona a personalului, formata din: brutarie (spatiu de coacere a produselor de patiserie), grupuri sanitare, vestiare, camera destinata personalului, birouri, camere tehnice.

Galeriile comerciale vor fi impartite in mai multe spatii care vor fi date spre inchiriere. Aceste compartimente sunt la randul lor impartite in sala de vanzare si zona personal (in care este inclus si depozitul de marfa).

Solutii constructive si de finisaj:

Structura folosita va fi:

- fundatii de beton armat;
- placă suport pardoseală din beton armat;
- structură prefabricata din beton cu închideri de zidarie sau panouri sandwich;
- grinzi precomprimate din b.a.în 1 apa cu închideri uşoare;
- învelitoare din panouri sandwich.

Finisajele folosite vor fi:

- tencuiala decorativa de soclu gri deschis;
- tencuiala decorativa de perete alb si gri inchis;
- placari bond gri inchis;
- tamplarie exterioara si interioara gri inchis;
- vopsitorii lavabile alb si gri;
- placari cu gresie si faianta.

3.1 Reglementari urbanistice - zonificare, indicatori urbanistici

Funcțiuni propuse in incinta:

IS 2A – zona institutiilor publice si serviciilor de interes general, pentru care se vor defini 2 UTR-uri noi IS 2A1 si IS 2A2;

Indicatori urbanistici solicitati prin PUZ pentru zona IS 2A:

- **Regim de înălțime: H max = 12m , Parter inalt; sunt admise verticale, amplasate strict in interiorul proprietatii, pentru panouri publicitare – totem, unipol, a caror inaltime maxima nu va depasi 20,00m.**
- **Suprafata spatii verzi: 20%**
- **P.O.T. maxim: 50%**
- **C.U.T. maxim: 2,0**

3.2 Dezvoltarea echiparii edilitare – situatia propusa

Nu exista racorduri si bransamente la retele de energie electrica, apa potabila, canalizare, gaze naturale pe terenul studiat.

- alimentarea cu apă:

Obiectivul propus se va bransa la rețeau de apa existenta.

- canalizarea apelor uzate;

Obiectivul propus se va racorda la rețeau canalizare menajera si la cea pluviala existente.

- alimentare cu gaze naturale;

Nu este cazul. Obiectivele vor folosi pentru incalzire centrale termice electrice.

-alimentare cu energie electrica;

In zona exista rețea electrica de distributie.

3.3 Protectia mediului

Pe teren, s-au desfasurat lucrari de curatare, remediere a solului/subsolului si reconstrutie ecologica a amplasamentului, deoarece pe teren au existat depozte de produse petroliere. In prezent terenul este docontaminat.

Construcțiile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme;

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea pe teren a acestora;

Apele pluviale de pe platforme (parcari autoturisme, drumuri de incinta) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere si trasportate în bazinul de retentie, dupa ce au fost trecute in prealabil prin separatoare de hidrocarburi;

Activitățile construcțiilor propuse nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale;

Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător;

Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate;

Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv;

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este nevoie de monitorizare a efectelor implementării P.U.Z-ului;

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației;

3.4 Sanatatea populatiei

Documentația de urbanism înaintată propune construirea unor imobile cu destinația de magazine comerciale în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, obiecte de uz casnic/personal, produse farmaceutice etc, drept pentru care activitățile prestate în imobile nu vor produce riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație

prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, acestea nefiind de natura activităților așa cum sunt definite mai sus.

Prezenta documentație de urbanism nu se încadrează în prevederile Art. 5 din Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat și completat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

3.5 Gabarite si capacitati de transport admise

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 7,00m și 11.70m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor și parcajelor.

Cale de aprovizionare cu marfă:

Greutate maximă admisă = 30 tone

Lungime maximă admisă = 20 m

Acces parcare clienți și angajați:

Greutate maximă admisă = 7,5 tone

Lungime maximă admisă = 7 m

Accesul în și din incintă se va realiza prin trei accesuri carosabile și pietonale amplasate în relație cu bd.Academician Miron Nicolescu și un acces pietonal pe latura de nord din alea circulabile.

3.6 Optiuni ale populatiei

Pentru informarea și consultarea publicului, s-a respectat Ordinul 2701/2010 și a fost emis de către Primăria Municipiului Giurgiu raportul de informare nr. 3963 din 28-07-2020.

Nu au fost înregistrate contestații cu privire la soluția propusă prin PUZ.

3.7 Servituti

Nu sunt.

3.8 Consecinte economice si sociale la nivelul Municipiului Giurgiu

Scopul principal pentru acest tip de investiții este acela de a crea noi locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

Construcția fiind nouă și conformă cu normele de protecție a mediului, va ajuta la protejarea factorilor de mediu.

Considerăm că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului public perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare viitoarea dezvoltare a zonei, ocazie cu care administrația publică poate demara proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia, a căilor de circulație și a rețelelor edilitare.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului propuși prin prezenta documentație de urbanism pentru această zonă.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de 30.934,00 mp, terenuri proprietate privată.

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

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale municipiului Giurgiu;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și a problemelor legate de protecția mediului.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru oraș, cât și pentru locuitorii săi.



5.ANEXA – LEGISLATIE RELEVANTA

Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;

Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;

Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;

HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;

Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013

Ordinul MDRT nr.2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;

Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicata in MO nr. 485/16.07.2012.

Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;

Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;

Codul civil;

Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;



str. Calea Grivitei 8-10, Bucuresti 1
tel./fax +40.371.381.370

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Amplasament: **BD.ACAD.MIRON NICOLESCU, NR.10, NR.CAD.40403
MUN.GIURGIU, JUD. GIURGIU**

Initiator: **S.C.OMV PETROM S.A.
prin S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL**

Proiectant general: **S.C. Square Birou Arhitectura Urbanism S.R.L.
Str. Calea Grivitei 8-10, sector 1, Bucuresti
Tel/fax: 0371.381.370**

AUGUST 2020

COLECTIV DE ELABORARE

SEF DE PROIECT: ARH. S. URB. VERONICA ILEANA MARIN

PROIECTAT: ARH. HORATIU STAN

ARH. EMA GLAVAN

INTOCMIT: ARH. EMA GLAVAN

Regulament Local de Urbanism

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

Rolul RLU și baza legală a elaborării

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în cazul de față, pentru terenul situat în intravilanul **orasului Giurgiu, jud. Giurgiu, bd. Miron Nicolescu, nr.cad. 40403**

4) La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal: Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată. Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

5) Conținutul prezentului RLU este bazat pe RLU aferent PUG Giurgiu – aprobat cu HCLM NR.37/2011, și **propune încadrarea terenului într-o singură zonă funcțională IS 2A- zonă instituțiilor publice și serviciilor de interes general, pentru care se vor defini 2 UTR-uri noi IS 2A1 și IS 2A2, ambele-subzone de comerț și servicii, și stabilirea regulamentului local de urbanism pentru această zonă.** În prezent imobilul se află situat în următoarele UTR-uri conform PUG Giurgiu: **LI1** – subzona locuințelor colective medii cu P+3-P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale; **LI4** – subzona mixtă, destinată construcțiilor înalte cu P+5-15 niveluri destinate locuirii și serviciilor în zone neconstruite sau propuse spre restructurare; **IS2A** – subzona de comerț, servicii; **CC1** – zona transporturilor rutiere.

Art. 2

Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Art. 3

Caracteristici generale

Zona de instituții publice și servicii cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4

Utilizări admise.

- Spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar- bancare;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Hoteluri;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- Spatii inchise destinate destinderii, sportului;
- Spatii plantate;
- Activitati manufacturiere, expunerea si desfacerea produselor respective;
- Se admit completari cu functiuni complementare precum si cladiri multifunctionale care includ servicii;

Art. 5

Utilizări admise cu condiționări

- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; institutiile si echipamentele publice din zona centrala vor fi incluse in clasa I de importanta si expunere la cutremur potrivit P100-1/2006
- amplasarea de unitati comerciale tip mic gros nu este permisa in zonele C1A si C2 si in vecinatatea functiunilor protejate

Art. 6

Utilizări interzise

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Cresterea animalelor, depozitare en-gros;
- Statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- Curatatorii chimice;
- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de precolectare a deseurilor;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiil e publice sau din institutiile publice;
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarul edin spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea so colectarea apelor meteorice.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 7

Caracteristici ale parcelelor

In cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul **minim** se recomanda a fi de **1000 mp**, cu un front la strada de **minimum 30,00 metri** pentru functiuni cu raza de servire municipala si supramunicipala si **800 mp** cu deschidere de **20,0m** pentru constructii publice situate in zonele protejate sau cu adresabilitate redusa. Pentru celelalte categorii de functiuni se recomanda parcele avand minim **500 mp** si un front la strada de minim **12.00 m**, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim **18.00 m** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

Terenul care a generat P.U.Z. va fi dezmembrat transversal in doua loturi, iar pentru fiecare dintre acestea se vor defini 2 UTR-uri : **IS 2A1** si **IS 2A2**

Art. 8

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniamentul aferent bd. Miron Nicolescu cu **minimum 12,00m** , iar fata de aliniamentul de la nord, din zona aleilor de circulatie din jurul blocurilor, cu **minimum 5.00 m**. Este interzisa amplasarea constructiilor pe aliniament.

Art. 9

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile publice care se vor amplasa in regim izolat vor avea retragerile fata de limitele laterale **de minimum 5,00m**, iar retragerea fata de limitele posterioare va fi **de minimum 3,00m**.

În cazul cladirilor comerciale, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

La amplasarea constructiilor pe teren, se va tine cont de distantele minime de siguranta intre obiectele din componenta statiilor de distributie carburanti si constructiile, instalatiile si amenajarile vecine conform Ordinul nr.174 din 15 februarie 2005 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule", indicativ NP 004-03*)

La amplasarea constructiilor pe teren, se va tine cont de distanta minima de protectie sanitara stabilita conform ordinului nr.994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

Art. 10

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**.

Art.11

Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minimum 4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct (servitute de trecere, drum privat)

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

In toate cazurile este obligatorie asigurare accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

Numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice.

Art. 12

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Numarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 1 loc de parcare pentru clienti la 25 mp suprafata construita spatii de vanzare
- 1 loc de parcare pentru angajati la 500 mp suprafata construita desfasurata

Art. 13

Înălțimea maximă a clădirilor - ca în prevederile PUG:

Înălțimea maximă admisibilă în planul fatadei **nu va depăși 12,00m** la cornisa.

Sunt admise accente verticale, amplasate strict în interiorul proprietatii, pentru panouri publicitare – totem, unipol, a caror inaltime maxima **nu va depasi 20,00m**.

Art. 14

Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile

sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Art. 15

Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalatii sanitare; in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta astfel incat sa se evite producerea ghetii pe trotuare.

Art. 16

Spații libere și spații plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Pe toate laturile pe care terenul se invecineaza cu cladiri de locuinte, se va planta cu vegetatie inalta.

Pentru IS 2A1 – 30% spatii plantate

Pentru IS 2A2 – 15% spatii plantate

Art. 17

Împrejmuiri

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice cu garduri vii sau garduri transparente ce vor avea inaltimea de maxim **1,50 metri** , din care **0,30 metri** soclu opac si o parte transparenta dublata de gard viu . Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de **maximum 2,20 metri**.

Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc

Art. 18

Posibilități maxime de ocupare a terenului (nu modifică prevederile PUG Giurgiu):

P.O.T. - maxim 50%;

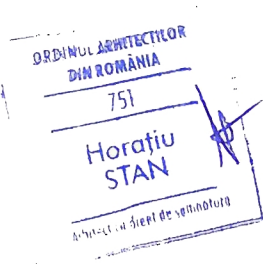
Art. 19

Coeficient maxim de utilizare a terenului :

CUT max = 2,0 mp. ADC / mp teren;



Sef proiect,
Arh. S-Urb. Veronica Ileana MARIN



Intocmit,
Arh. Ema GLAVAN

