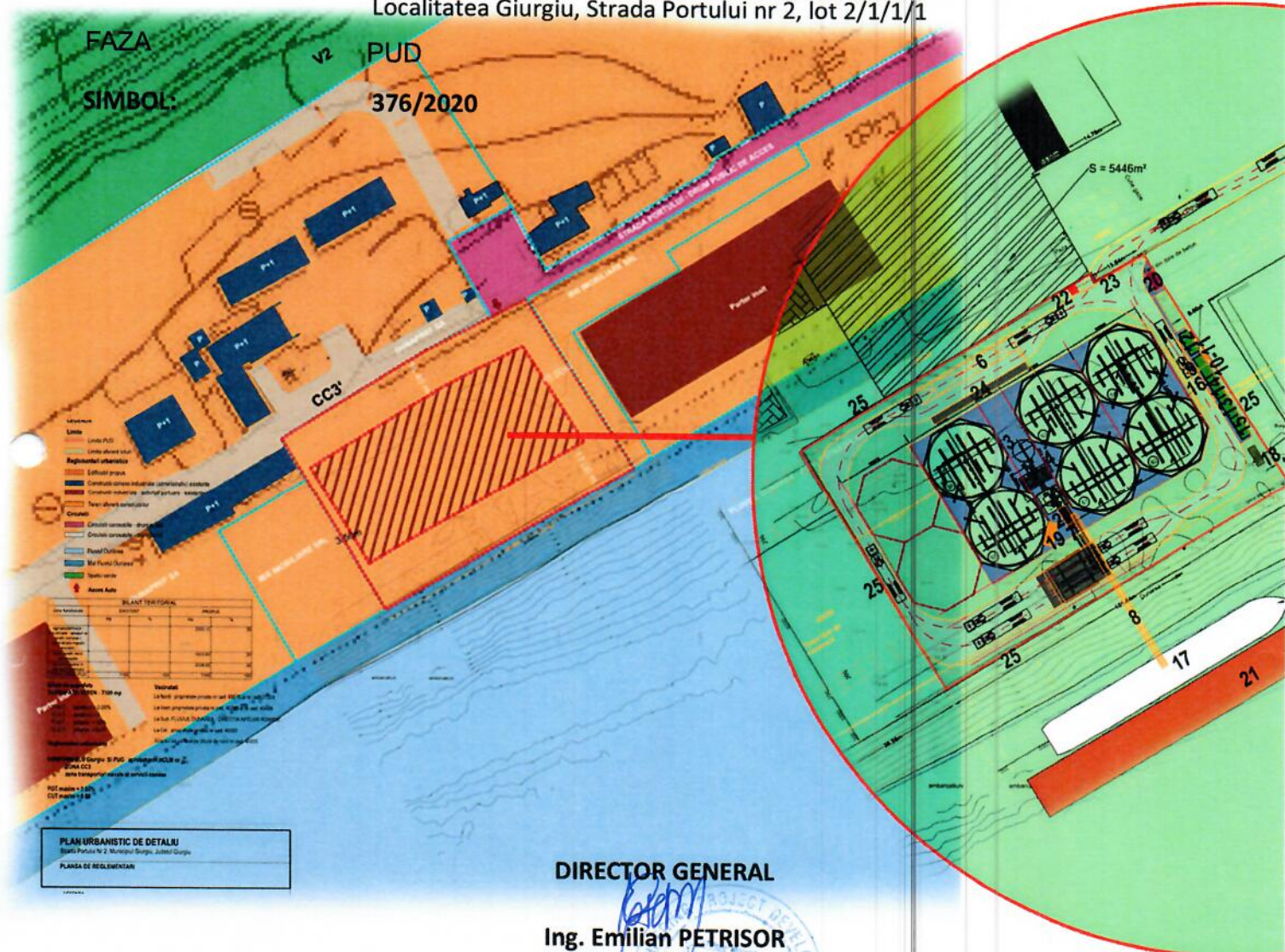




FOAIE DE GARDA

BENEFICIAR COFCO INTERNATIONAL ROMANIA S.R.L.
CONTRACT: 376/2020
DENUMIRE " CONSTRUIRE BAZA DE DEPOZITARE-CONDITIONARE CEREALE, ANEXE,
FRONT DE ACOSTARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER"

Localitatea Giurgiu, Strada Portului nr 2, lot 2/1/1/1



MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D.

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect	CONSTRUIRE BAZA DE DEPOZITARE-CONDITIONARE CEREALE, ANEXE, FRONT DE ACOSTARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER
Amplasament	Localitatea Giurgiu, Strada Portului nr 2, lot 2/1/1/1
Beneficiar	COFCO INTERNATIONAL ROMANIA S.R.L. Sediul in Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr 1 A, Cladirea C, etaj 1, Sector 1 J40/8679/2002 CUI RO14863435
Proiectant:	S.C. ENGINEERING PROJECT DEVELOPMENT S.R.L
Nr proiect	376/2019
Faza de proiectare	P.U.D.

I. 02. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie intocmita raspunde temei beneficiarului **SC COFCO INTERNATIONAL ROMANIA SRL.**

Obiectul proiectului il constituie construirea a 6 silozuri cu capacitate de 4000 tone/ siloz pentru depozitare cereale, anexe (spatii sociale si administrative – constructii tip container) si front de acostare a barjelor in Dunare, racordari la utilitati si imprejmuire.

Scopul investitiei este de a creste capacitatea de navlosire in localitatea Giurgiu prin asigurarea unor capacitati de conditionare si depozitare temporara a cerealelor, avand in vedere amplasamentul si facilitatile existente, cu suprafata terenului mare si acces facil pentru transportul cerealelor pe cale navala, cat si accesul masinilor de mare tonaj.

Aprovizionarea si livrarea cerealelor se face auto.

Rolul documentatiei este de a detalia si aprofunda conditiile de amplasare a cladirii, dotare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, accese, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenurilor si regimul de inaltime.

Terenul, aflat in proprietate privata, este situat in municipiul Giurgiu , pe str. Portului, nr. 2, LOT 2/1/1/1, in suprafata de 7169 mp, este liber de constructii.



S.C. ENGINEERING PROJECT DEVELOPMENT S.R.L.



II. INCADRAREA IN ZONA

II. 01. Concluzii din documentatii deja elaborate

Surse de documentare

EXTRAS RLU Giurgiu SI PUG aprobat prin HCLM nr 37/2011 SI CERTIFICAT DE URBANISM NR. 573/ 04.11.2020 eliberat de Prim. Mun. Giurgiu

CC3' - ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE SI SERVICIILOR CONEXE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

instalatii constructii si depozite necesare functionarii serviciilor de transporturi navale de călători si mărfuri
servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor navale;
amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional;
Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității
mediului și aspectului peisagistic;
productie industrială conexa transportului naval
servicii comerciale conexe transporturilor navale
parcaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

conform studiilor de specialitate

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

conform studiilor de specialitate -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

conform studiilor de specialitate -

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

conform studiilor de specialitate -

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

conform studiilor de specialitate -

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

Înălțimea maximă admisă (cu excepția instalațiilor tehnice): 20 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ



toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

conform studiilor de specialitate

orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publica, va fi astfel amenajata încat sa nu altereze aspectul general al localității

suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri si vor fi dublate cu gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare vor fi de regula opace si vor avea maxim 2,20 m inaltime; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Giurgiu si are ca proprietari pe **COFCO INTERNATIONAL ROMANIA SRL**, conform C.F. **40498**, cu suprafata de **7169** mp.

Conform P.U.G. municipiului Giurgiu, parcela studiata este amplasata in **CC3'- ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE SI SERVICIILOR CONEXE**

Funcțiunea propusa prin certificatul de urbanism nr 573/04.11.2020 respecta funcțiunile admise in zona mai sus mentionata

S-a solicitat prin certificatul de urbanism sus mentionat, intocmirea unei documentatii de urbanism la faza PUD pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea architectural volumetrica, modul de ocupare a terenului, etc.

II. 02. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

III. SITUATIA EXISTENTA

Regimul juridic

- teren domeniu privat al persoanelor juridice, conform eve nr.1527/2020 emis de BNP Antoniu Irina, situat in intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu servitute
- nu este sltuat in zona protejata
- nu sun! interdictii de construire

Regimul economic

teren situat in zona "B"conform HCLM nr.173/2007



-folosinta actuala: curti constructii

-destinatia:curti -constructii

Regimul tehnic

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Giurgiu, zona CC3, zona transporturilor navale si serviciilor conexe

P.O.T. max = 50%

C.U.T. max =0.50 mp ADC/mp teren

Descrierea amplasamentului

Parcela are forma geometrica regulate, terenul este relative plat, cu declivitate redusa, nesemnificativa, situate langa cheul Dunarii..

Vecinatați:

- La Nord- proprietate nr cad. 40835 (DRUM DE ACCES PRIMARIA MUN. GIURGIU) si nr cad. 37324 (DUNAPREF SA)
- La Vest- proprietate privata nr cad. 40245 (DUNAPREF SA) si nr cad. 40499 (SC IBB IMOBILIARE SRL)
- La Sud- proprietate - FLUVIUL DUNAREA – DIRECTIA APELOR ROMANE (RA APELE ROMANE)
- La Est- proprietate privata nr cad 40350 (SC IBB IMOBILIARE SRL)

Caile de comunicatie

Accesul se va face pe latura de nord nr cad. 40835 (DRUM DE ACCES PRIMARIA MUN. GIURGIU)

Caracterul zonei – aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinatia cladirilor

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate. Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala

Conform studiilor de specialitate. Oricare parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii. Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp.

Echiparea edilitara

Terenul apartine unei zone dotate complet din punct de vedere al utilitatilor.

IV. REGLEMENTARI

Elemente de tema

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune construirea unui silozuri a 6 silozuri cu capacitate de 4000 tone/ siloz pentru depozitare cereale, anexe(spatii sociale si administrative – constructii tip container) si front de acostare a barjelor in Dunare, racordari la utilitati si imprejmuire. Regim de inaltime: Parter inalt , h maxim 35 metri.

Funciunea va fi: depozitare si conditionare Cereale – cladiri agrozootehnice- silozuri



Constructia imobilului se va executa unitar, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent CC3', conform PUG Giurgiu. In interiorul incintei se vor prevedea locuri de parcare pentru angajati si vizitatori.

Determinarea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Se vor respecta retragerile fata de limitele de proprietate invecinate.

Capacitatea, suprafata desfasurata

Indicatori spatiali maximali:

S_{CONSTRUITA} = 3584.5 mp – rezultand un POT maxim de 50%

S_{CONSTRUITA DESFASURATA} = 3584.5 mp rezultand un CUT maxim de 0.50

Principii de compozitie (distante fata de constructii existente)

- La Nord- 14.40 m fata de limita de proprietate nr cad. 40835 (DRUM DE ACCES PRIMARIA MUN. GIURGIU) si nr cad. 37324 (DUNAPREF SA)
- La Vest- 24.00 m fata de limita de proprietate privata nr cad. 40245 (DUNAPREF SA) si nr cad. 40499 (SC IBB IMOBILIARE SRL)
- La Sud- 17.00 m fata de limita de proprietate - FLUVIUL DUNAREA – DIRECTIA APELOR ROMANE (RA APELE ROMANE)
- La Est-10.00 m fata de limita de proprietate privata nr cad 40350 (SC IBB IMOBILIARE SRL)

Accesul se va face pe latura de nord nr cad. 40835 (DRUM DE ACCES PRIMARIA MUN. GIURGIU)

Integrarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Datorita faptului ca pe suprafata amplasamentului studiat nu exista constructii, nu se pune problema de integrare a imobilelor propuse cu cele existente.

Prin volumetrie, conformare si amplasare cladirea propusa nu creeaza nici un inconvenient pentru constructiile invecinate, integrandu-se in contextul existent .

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si ca indicatori urbanistici prevazuti de PUG.

Functiunile dorite – depozitare si conditionare cereale- destinat comertului si serviciilor – nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone de calitate.

Organizarea circulatiei, parcaje, accese auto

Accesul se va face pe latura de nord nr cad. 40835 (DRUM DE ACCES PRIMARIA MUN. GIURGIU)..

Se vor amplasa in interiorul incintei 5 locuri de parcare , numarul maxim de angajati fiind tot 5.

Valorificarea cadrului natural si organizarea reliefului

Accesul pietonal se va realiza direct din drumul de acces, acesta fiind restrictionat pe domeniul privat.

Se prevad circulatii pietonale si carosabile in curtea interioara.

Spatiile libere se vor amenaja ca zone verzi cu arbori si arbusti. Conform prevederilor PUG-ului Giurgiu, se vor asigura spatii verzi pe sol natural in procent de minim 20%.

Profiluri transversale caracteristice, sistematizare verticala

Terenul studiat este relativ plan in zona adiacenta strazii, iar in partea posterioara beneficiaza de o



topografie in panta – Spre Fluviul Dunarea. Pentru realizarea constructiei se vor amplasa piloti din beton armat cu adancime mare pentru sustinerea fundatiilor izolate/radiere din beton armat

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape, etc.

Destinatia constructiei propusa de depozitare si conditionare cereale nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico- sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona/bazin vidanjabil si nu va elibera poluanti in mediu.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi si apoi spre un bazin de retentie si de acolo spre spatiile verzi.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii. Se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii.

Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

Regimul de construire (aliniere, inaltime, POT CUT) Alinierea.

Conformarea clădirilor pe parcelă nu este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Regimul de inaltime propus va fi de **Parter inalt / P+1E**

Indicatori P.O.T. si C.U.T. pentru parcelele studiate:

Indicatori maximali admisi

POT: 50%

CUT: 0.50

Utilitatile edilitare

Alimentarea cu energie electrica

Constructia studiata se va racorda la reseaua electrica existenta in zona, prin bransament dimensionat in functie de puterea instalata necesara (post de transformare) si in limita acordurilor actuale permise de furnizorul local de energie electrica; documentatia privind posibilitatea bransarii la reseaua electrica se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Se vor asigura prin racord la reseaua de alimentare cu apa si canalizare existenta in zona; documentatia privind posibilitatea bransarii la reseaua de alimentare cu apa si canalizare se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu agent termic



Incalzirea spatiilor administrative propuse (containere) se va asigura prin radiatoare electrice

Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate intr-un spatiu special amenajat in interiorul parcelei, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

Bilant teritorial

UTR : CC3'

P.O.T. max. = 50 %

C.U.T. max. = 0.5 ADC/ mp. teren

P.O.T. propus = 35%

C.U.T. max. = 0.40 ADC/ mp. teren

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0 ADC/ mp. teren

S INITIALA TEREN

= 7169 mp

S PROPUSA PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU REALIZAREA SERVITUTII PUBLICE

= 0 mp

S TERENDUPA DEZMEMBRARE

= 7169 mp

S SPATII VERZI PE SOL NATURAL PROPUSA

= 1433.8 (20%)

Regim de inaltime propus:

Parter inalt/ P+1E

H maxim propus:

35.00 m

V. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea zonei si integrarea din punct de vedere functional in specificul zonei . Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat.

Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de **ZONA TRANSPORTURILOR NAVALE SI SERVICIILOR CONEXE**

Punctul de vedere al elaboratorului

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Întocmit,
Arh. Martian Berbenita

Verificat,
Arh. Martian Berbenita

Şef proiect,
Ing. Emilian Petrisor



S.C. ENGINEERING PROJECT DEVELOPMENT S.R.L.

