

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ PENTRU „IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”

BD. BUCUREȘTI NR. 37, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU

AUGUST 2021

STUDIU DE OPORTUNITATE

Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”

Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

imobil

NC 41325, CF 41325 (1.116 mp)

Beneficiar

TC Construct S.R.L.

Str. Vlad Țepeș nr. 116, Corp TC, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
CUI RO15927294, J52/427/2003

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bld. Mircea cel Bătrân, Bl. H1, Et. 6, Ap. 23, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
CUI 44743309, J15/1272/2021

Faza

Studiu de Oportunitate

Data

August 2021

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	TC CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT	URBANIZE S.R.L.
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
PROIECTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
DESESTAT	URB. ANA-MARIA ANGHEL
FAZA	STUDIUL DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	AUGUST 2021

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR.....	7
Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR.....	8
Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară.....	9
Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002).....	9
Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021).....	10
Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național.....	10
Figură 7 - Prospectul Bd. București existent	11
Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea	12
Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate	12
Figură 10 - Disponerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ.....	13
Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ.....	13
Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	14
Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective	15
Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru.....	15
Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta	16
Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier	16
Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului	17
Figură 18 - Schița imobilului PUZ.....	18
Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000	21
Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriu.....	22
Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate	23
Figură 22 - Gabarite interioare propuse.....	26
Figură 23 - Secțiune exemplificativă a relației volumetrice cu Bd. București	26
Figură 24 - Secțiune exemplificativă a relației volumetrice cu vecinătățile directe	27
Figură 25 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ	28

Listă Tabele

Tabel 1 - Construcții existente.....	18
Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus	25
Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă.....	28

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	14
2.4. Circulația	14
2.5. Ocuparea terenurilor.....	17
2.6. Echipare edilitară	18
2.7. Probleme de mediu.....	18
2.8. Opțiuni ale populației	24
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	24
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	24
3.2. Prevederi ale PUG.....	24
3.3. Valorificarea cadrului natural	25
3.4. Modernizarea circulației	25
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	27
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	28
3.7. Protecția mediului	29
3.8. Obiective de utilitate publică	30
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	31
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu.....	31
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	31
5. ANEXE	33

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”)
 - **Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”**
- ❖ Amplasament **Bd. București nr. 37, Municipiul Giurgiu**
- ❖ Beneficiar **TC Construct S.R.L.**
- ❖ Proiectant **Urbanize S.R.L.**
- ❖ Coordonator **urb. Mihai Necula**
- ❖ Proiectat **urb. Ana-Maria Anghel**
- ❖ Desenat **urb. Ana-Maria Anghel**
- ❖ Faza **Studiu de Oportunitate**
- ❖ Data elaborării **August 2021**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Studiu de Oportunitate („SO”) este de fundamentare a inițierii Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) în vederea creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de <<Elaborare PUZ pentru „Imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter”>> pe terenul având numărul cadastral 41325, înscris în cartea funciară nr. 41325 Giurgiu, situat în Bd. București nr. 37, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu („Imobilul PUZ”).

Prin Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent PUZ se vor stabili regulile de autorizare a execuției lucrărilor de desființare, construire și amenajare, precum și orice alte prevederi necesare realizării investiției.

Suprafața terenului care face obiectul reglementării urbanistice este de 1.116 mp și este rezultată în urma alipirii a 5 imobile având la momentul respectiv numerele cadastrale 31074 (25 mp), 31075 (101 mp), 31076 (64 mp), 32068 (816 mp) și 40401 (110 mp) aflate în proprietatea societății TC Construct S.R.L. („Beneficiarul”).

Astfel, PUZ se aplică asupra imobilului care a generat CU, respectiv asupra imobilului având numărul cadastral 41325 (1.116 mp) și a oricăror imobile rezultate în urma dezlipii/dezmembrării acestuia.

PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul CU se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu aprobat prin HCL nr. 37/2011 („PUG”);
- Certificatul de urbanism nr. 396/23.06.2021 („CU”);
- Extras de carte funciară și act de proprietate;
- Ridicare topografică;

- Procedura de informare a publicului;
- Date obținute în mod direct prin studiu pe teren;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra activității de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Imobilul PUZ se află în proprietatea beneficiarului conform actului de alipire 507/21.04.2021, este situat în intravilanul municipiului Giurgiu și nu este grevat de sarcini.

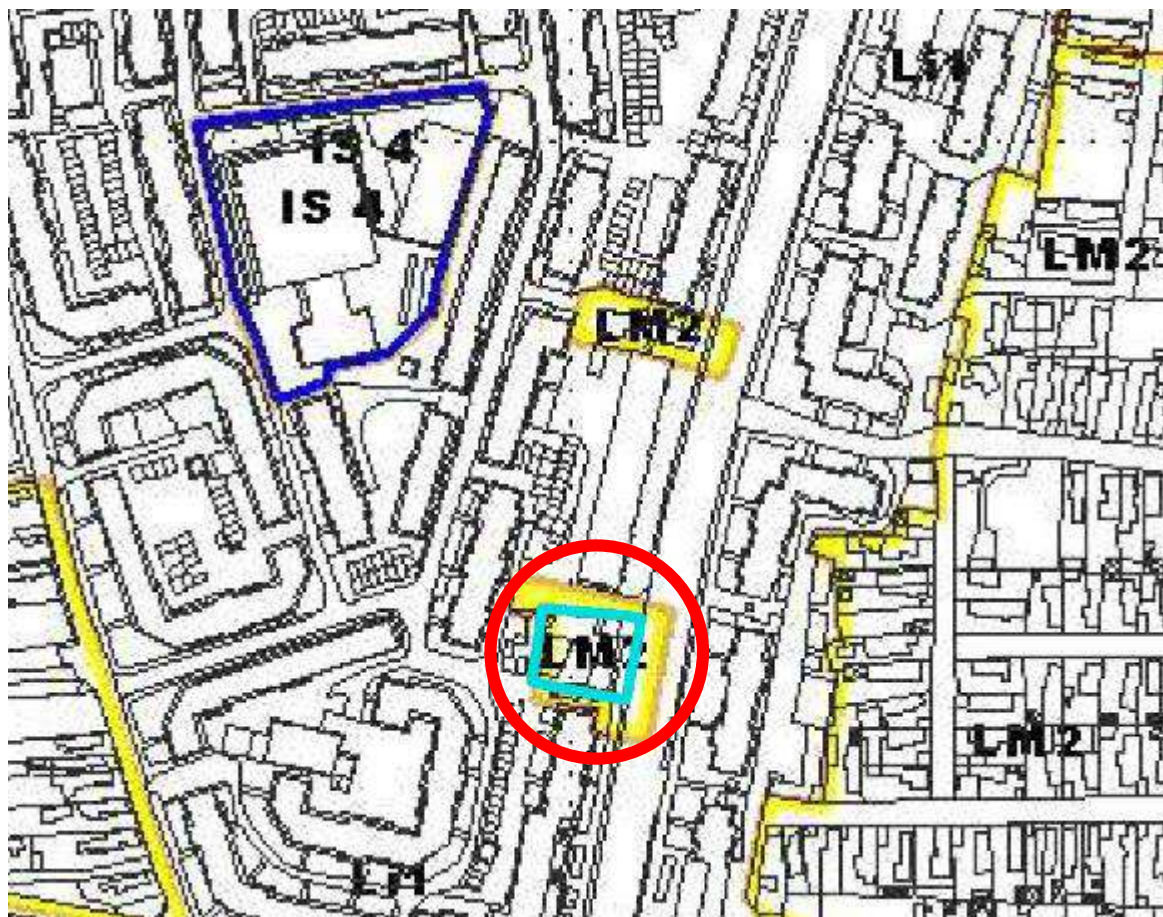
Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

2.1. Evoluția zonei

Județul Giurgiu, cu un relief nu foarte variat și o diferență altimetrică relativ constantă, este un teritoriu dezvoltat urmărind bogățiile naturale înconjurătoare (cursuri de apă, pedologia fertilă), unde irigarea acestuia cu infrastructură de transport rutier s-a realizat exclusiv prin zonele depresionare care înșiră în lungul traseului o suită de așezări umane de diferite categorii, de la sate și comune până la orașe și municipii. Acesta este și cazul Municipiului Giurgiu, teritoriu aflat într-o continuă expansiune atât morfologică, cât și a importanței și rolului în rețeaua de localități a județului. Este una dintre porțile de intrare în țară marcat prin unul dintre cele mai importante fluvii pan-europene, Dunărea. Arterele de circulație majoră care irigă orașul sunt drumurile naționale DN 5 și DN 5C care leagă regiunea sudică de granița cu Bulgaria și DN 5C care conectează salba de așezări umane în lungul Dunării. Deși infrastructura de transport a mărfurilor și persoanelor pe calea ferată este asigurată, ultima pare să nu mai fie utilizată în dauna rețelei rutiere de drumuri. Infrastructura de căi ferate este foarte bine conectată în teritoriu, făcând legătura cu restul localităților din lungul Dunării, cu zona de nord înspre București, dar și cu Bulgaria pe Podul Prieteniei către Ruse.



Figură 1 - Încadrarea în PUG/UTR

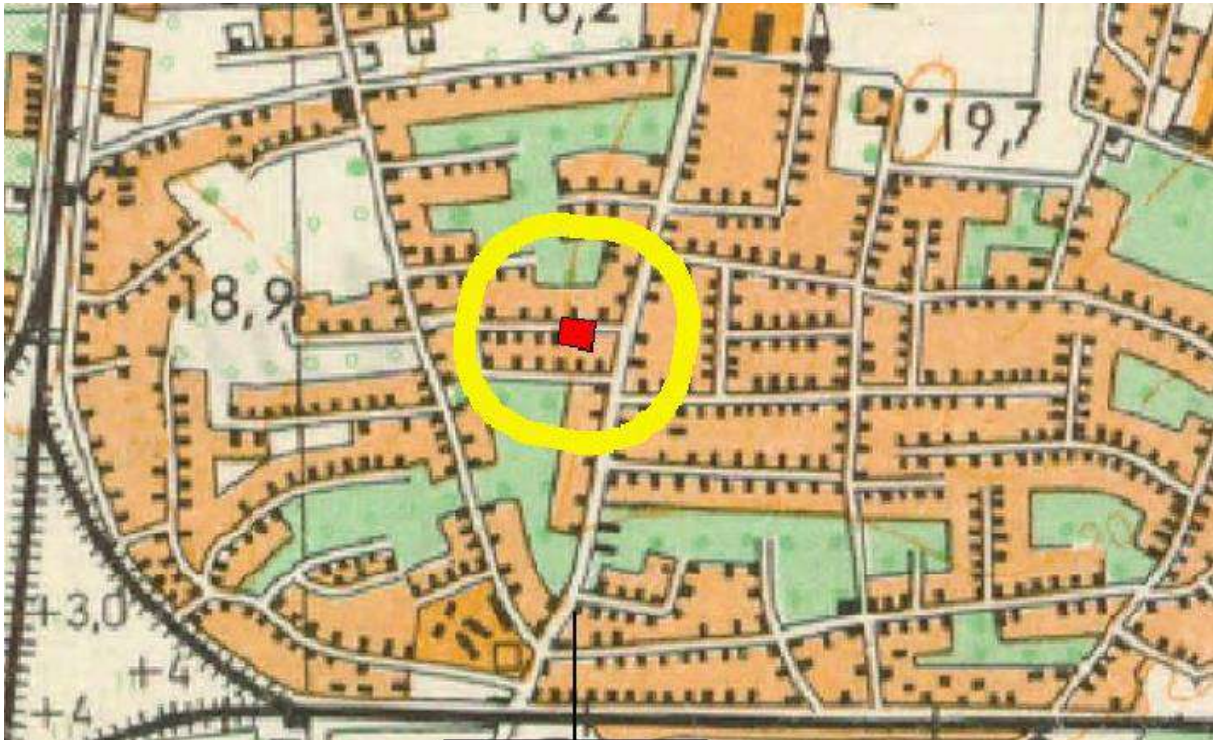


Figură 2 - Încadrarea în PUG/UTR

Zona studiată la nivel macroteritorial este una hibridă din punct de vedere funcțional, caracterizată printr-o dicotomie tradițională: zonă de locuire colectivă completată cu zone de comerț și servicii dispuse în interiorul țesutului preexistent versus zona de locuire individuală de joasă înălțime. Zona din care face parte imobilul PUZ este transformată dictatorial în timpul perioadei comuniste într-o formă de locuire a colectivității, păstrându-se ultimele mărturii ale țesutului anterior sub forma locuințelor de joasă înălțime asediate de blocurile socialiste.

Judecând după încadrarea volumetrică a clădirilor învecinate, constatăm că imobilul PUZ se asimilează unei enclave într-o mare de locuințe colective de P+4 niveluri, lucru certificat prin analiza PUG.

Situat între fronturi înalte și cu acces direct dintr-o magistrală de transport, imobilul PUZ are un potențial imobiliar foarte mare, fiind un amplasament care favorizează dezvoltarea locuirii colective și a activităților de deservire a publicului, precum comerț și prestarea de servicii. Din acest punct de vedere, soluția propusă prin prezentul proiect se încadrează în practica actuală, întrucât se dorește conversia funcțională a imobilului pentru omogenizarea zonei, deschiderea zonei de parter către public și îmbunătățirea percepției acesteia din spațiul public.



Figură 3 - Încadrarea zonei studiate în harta topografică militară

Așa cum reiese și din hărțile topografice militare, amplasamentul PUZ făcea parte dintr-o zonă profund rurală caracterizată prin construcții de dimensiuni și înălțimi reduse. Efectele politicii socialiste române de a marca marile bulevarde cu blocuri înalte au lăsat urme sedimentate de-a lungul zecilor de ani pentru care acum se încearcă repararea și ameliorarea.



Figură 4 - Încadrarea zonei studiate în context local (2002)

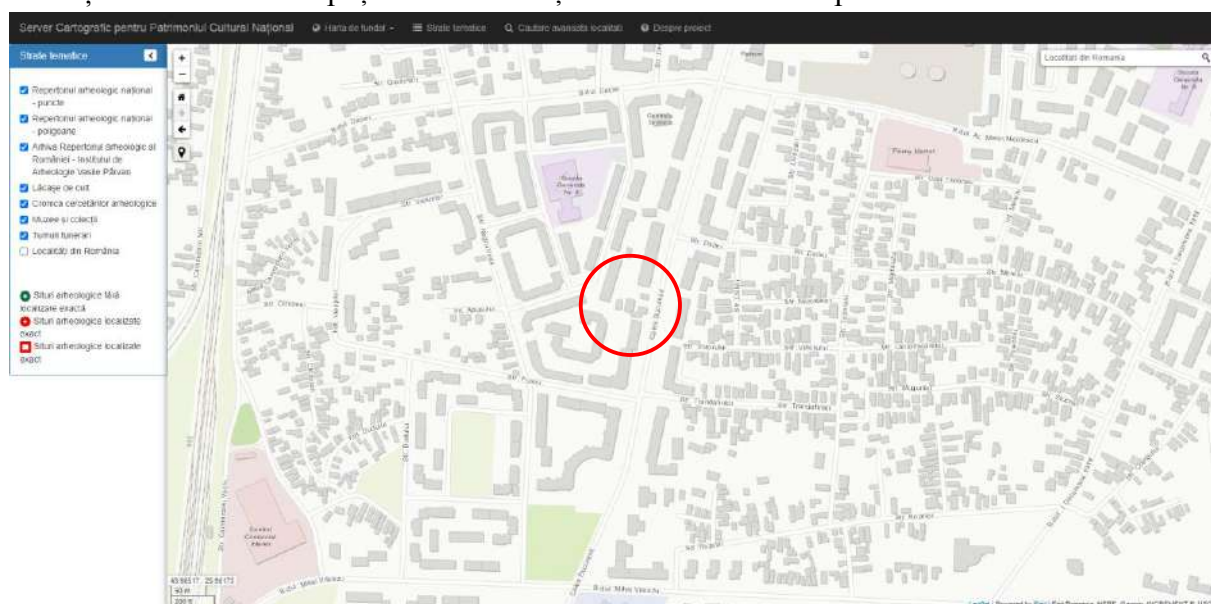


Figură 5 - Încadrarea zonei studiate în context local (2021)

Prin compararea imaginilor satelitare din anii 2000 și cele mai recente de astăzi se constată faptul că nu s-au produs mari schimbări morfologice, funcționale sau constructive cu câteva mici excepții. Densitatea zonei studiate era deja consacrată și rezervele de teren disponibile nu mai permit densificarea sau metamorfoza țesutului altfel decât în forma sa prezentă. Imaginile din trecut și prezent nu reflectă perioada boom-ului economic specific anilor 2010-2020, cea mai mare expansiune a economiei globale.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Conform CU, terenul nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă.



Figură 6 - Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Terenul nu este inclus într-un sit arheologic, în legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, imobilul PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare definite conform *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, fiind amplasat la peste 500 m față de aceasta în partea sa de est.

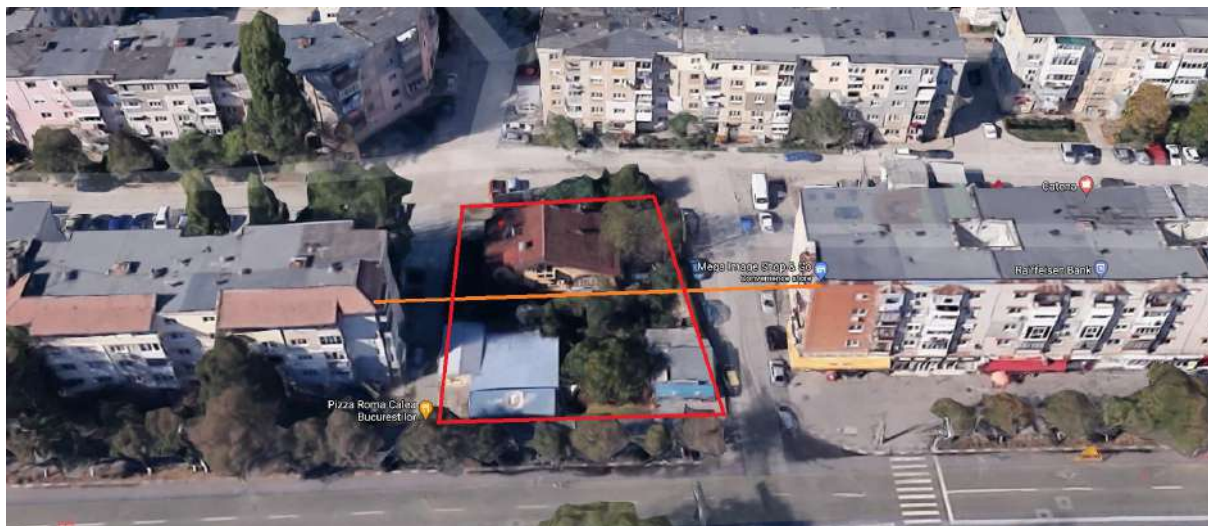
Amplasarea față de drumul național

Drumul național DN 5 pătrunde în municipiu și devine arteră de circulație de categoria a II-a în traversarea localității (conform art. 8, alin. (1), lit. c) și art. 9 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*), purtând denumirea de Bd. București și asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național. Astfel, toate loturile de teren și activitățile umane care se desfășoară în zona drumului național au deschidere și accesuri direct în acesta și nu trebuie impietate. Terenul PUZ deja beneficiază de acces direct și nerestricționat în și din Bd. București/DN 5 și nu se propune schimbarea acestei reguli. În continuare se va menține relația stânga-dreapta la ieșirea din incintă și a relației stânga spre incintă pe sensul de deplasare spre București, cu acordarea priorității autovehiculelor care circulă pe sensul opus. În conformitate cu art. 21, alin. (2) din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*, Bd. București este în administrarea consiliului local al municipiului Giurgiu, drept pentru care nu se aplică restricțiile privind zonele de siguranță și protecție impuse pentru drumurile administrate de CNAIR. Astfel, în proximitatea Bd. București lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului, întrucât se va asigura scurgerea apelor în mod corespunzător, nu se vor executa construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum și nu se vor executa lucrări care să pericliteze stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modificarea apelor subterane sau de suprafață.

Nu se propun intervenții asupra prospectului Bd București întrucât acesta este dimensionat suficient pentru actuala investiție. Ritmicitatea trecerilor pentru pietoni favorizează dezvoltarea și menținerea vadului comercial situat la parterul clădirilor învecinate.



Figură 7 - Prospectul Bd. București existent



Figură 8 - Încorsetarea imobilului PUZ prin amplasarea

Amplasarea imobilului PUZ între locuințe colective încorsetează dezvoltarea acestuia și impune tratarea cu o volumetrie asemănătoare celor învecinate. Stilul arhitectural al clădirilor existente nu reprezintă un impediment în tratarea modernistă a fațadelor.



Figură 9 - Amplasamentul PUZ în cadrul vecinătăților imediate

Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

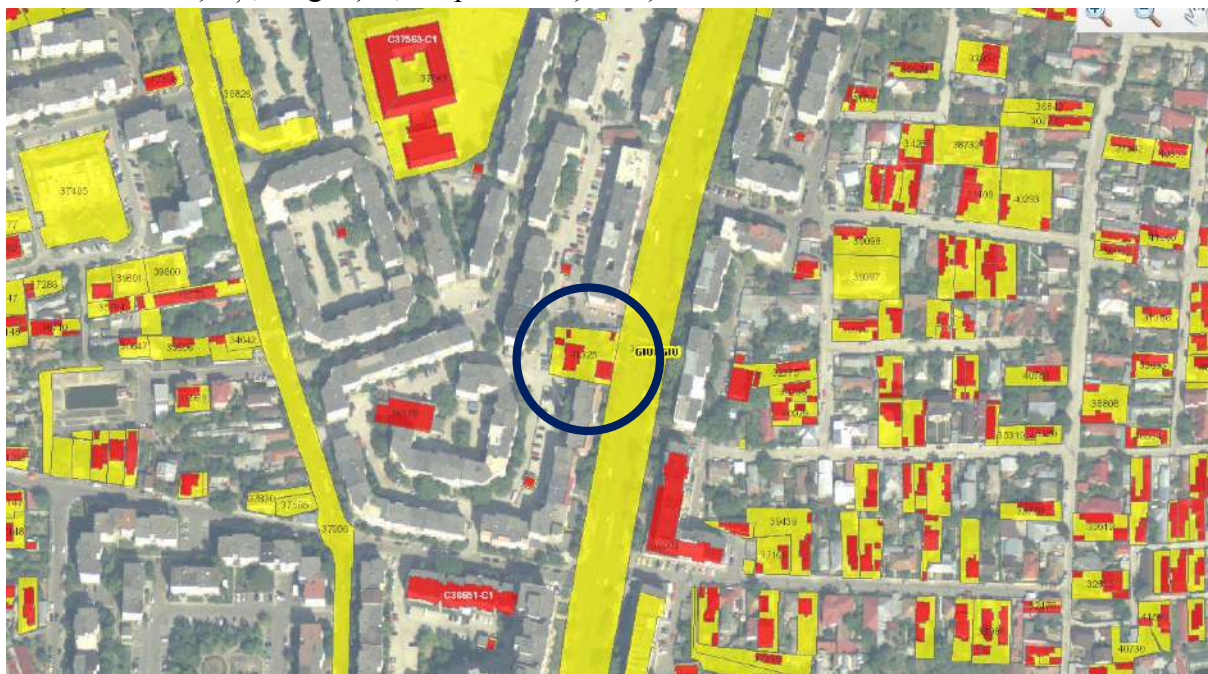
Conform CU, terenul nu se mai află în alte zone de protecție sau de siguranță (sanitară, tehnologică, edilitară, etc.).

2.2. Încadrare în localitate

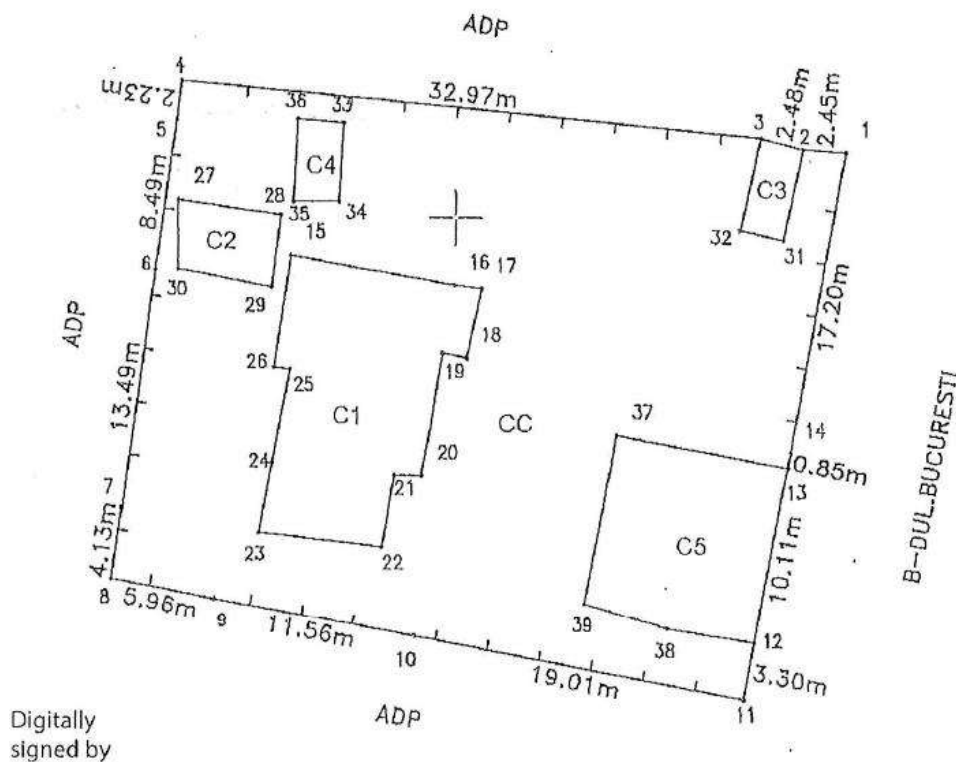
Imobilul PUZ este situat într-o zonă destinată exclusiv locuirii colective având regimuri de înălțime P+4 cu parterul comercial și aliniată la Bd. București. Imobilul face parte dintr-o zonă care nu a mai suferit modificări de-a lungul ultimilor câteva zeci de ani, întrucât spațiul disponibil și rezervele de teren nu mai permit acest lucru. Imobilul este situat între 4 fronturi de locuire colectivă, acest lucru reprezentând o disfuncționalitate care trebuia ameliorată sau eliminată încă de la întocmirea PUG.

Vadul comercial existent favorizează dezvoltarea micilor întreprinzători în dauna marilor retaileri, iar spațiile comerciale propuse la parter vin ca o continuare firească a acestei evoluții.

Per ansamblu, aspectul întregii zone este unul întristător, ale cărei efecte sunt sporite din cauza amplasării în zona de locuire și zona urbanizată. Din punct de vedere urbanistic, o utilizare irațională sau o subutilizare a unui spațiu și continua degradare a fondului construit reprezintă disfuncționalități care au impact direct asupra spațiului perceput din exterior și indirect asupra economiei urbei respective, cu efecte imediate asupra atractivității potențialelor viitoare investiții și, tangențial, asupra calității vieții locuitorilor.



Figură 10 - Dispunerea intabulărilor învecinate și marcarea terenurilor care fac obiectul CU/PUZ

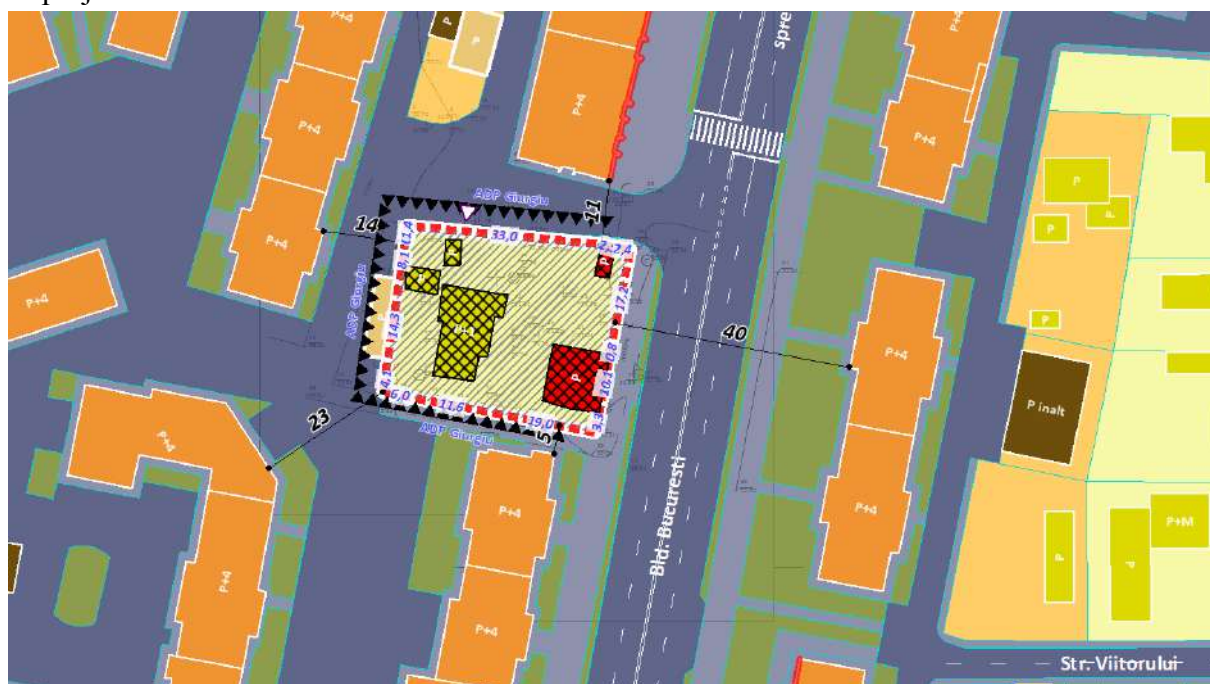


Figură 11 - Vecinătățile imobilului PUZ

Conform CU, terenul este încadrat în UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, fiind înconjurat de UTR LI1 - Subzona locuințelor colective cu înălțime medie – cu P+3-P+4 niveluri, atât pe frontul alăturat, cât și pe vel de vizavi.

Imobilul PUZ este învecinat pe toate laturile de terenuri aparținând domeniului public local.

Proiectul de față propune, în esență, realizarea unui imobil cu funcțiune mixtă, respectiv la etajele superioare locuire colectivă, la parter zonă de comerț și servicii și la demisol zonă de parcaje, cu toate elementele necesare unei bune desfășurări a activității, respectiv amenajarea de spații verzi ambientale și de spații pentru parcaje, sistematizarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele de transport existente, branșare la rețelele tehnico-edilitare și realizarea împrejuririi.



Figură 12 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților

Regimul de înălțime maxim va fi D+P+3E+4R+5R sau un alt regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă de 18 m a construcțiilor, excepție făcând pilonul/unipolul publicitar și alte echipamente și instalații tehnico-edilitare care vor avea înălțimea maximă stabilită prin proiectul tehnic.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu declivități maxime de 0,8-0,9 m, însă cu pante de maxim 0,5%, restul fiind ameliorat prin parapete, care se vor atenua/valorifica la faza de organizare de șantier.

2.4. Circulația

Accesul în incinta imobilului PUZ se poate face fie din drumul principal Bd. București, fie din zona de parcaje aferente locuințelor colective din împrejurimi. Având fațada principală

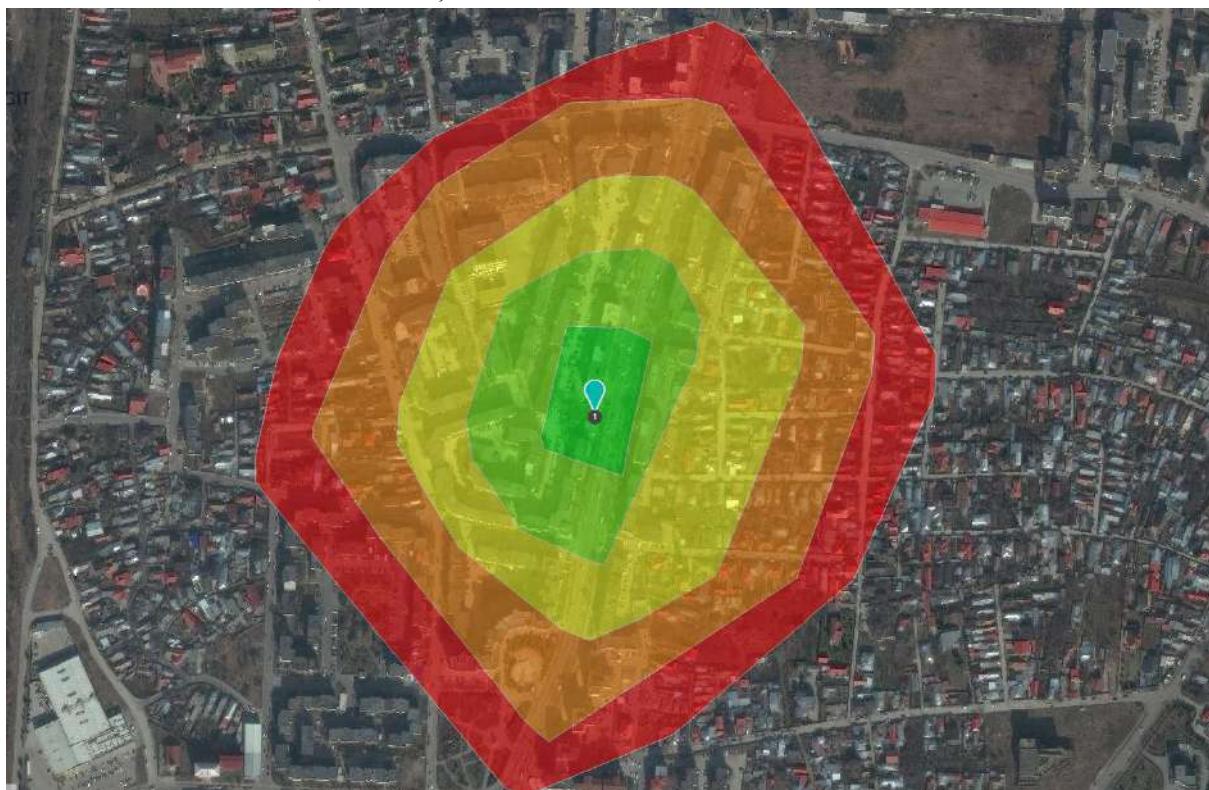
orientată la artera majoră de circulație, se constată necesitatea tratării acesteia într-o manieră plăcută vizual cu materiale de calitate și care să pună în valoare percepția bulevardului de la nivelul circulațiilor.

Conform PUG, profilul Bd. București este stabilit la 20 m, drept pentru care distanța între ax și limitele de proprietate adiacente trebuie să fie de minim 10 m, lucru respectat întrucât distanța față de imobilul PUZ este de circa 14 m.

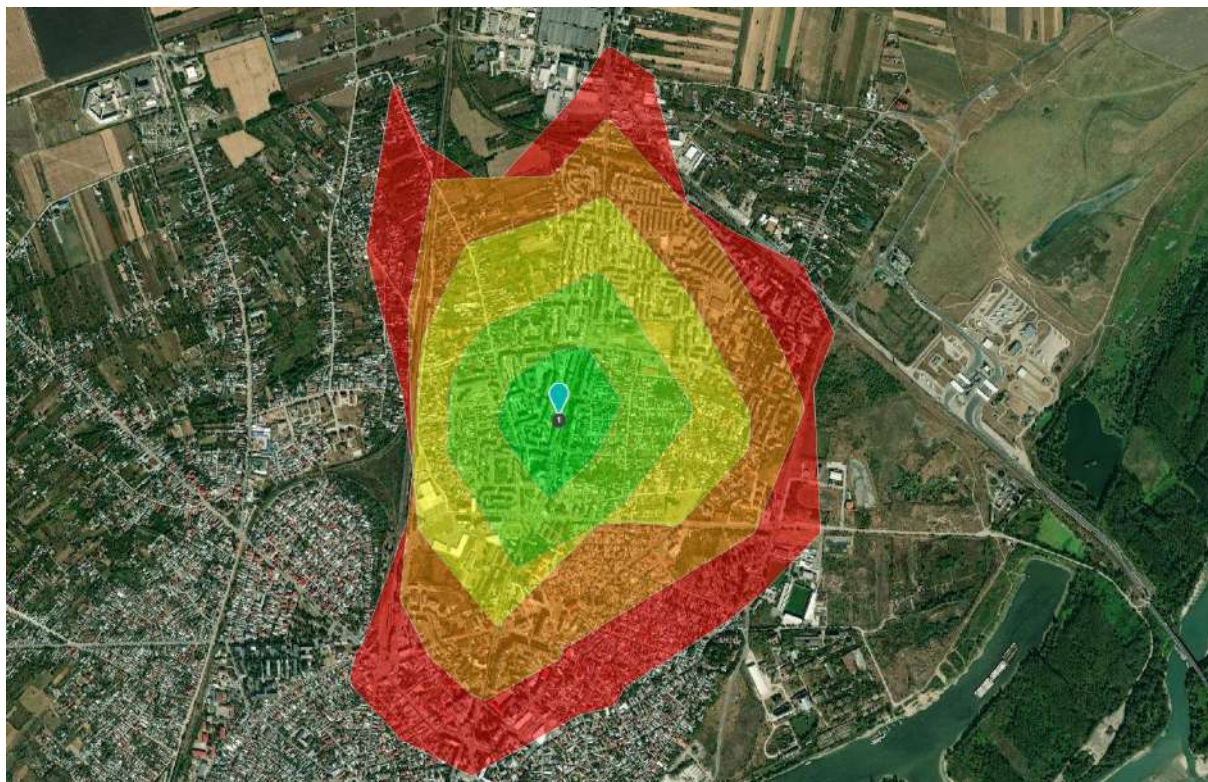


Figură 13 - Încadrarea Bd. București cu locuințe colective

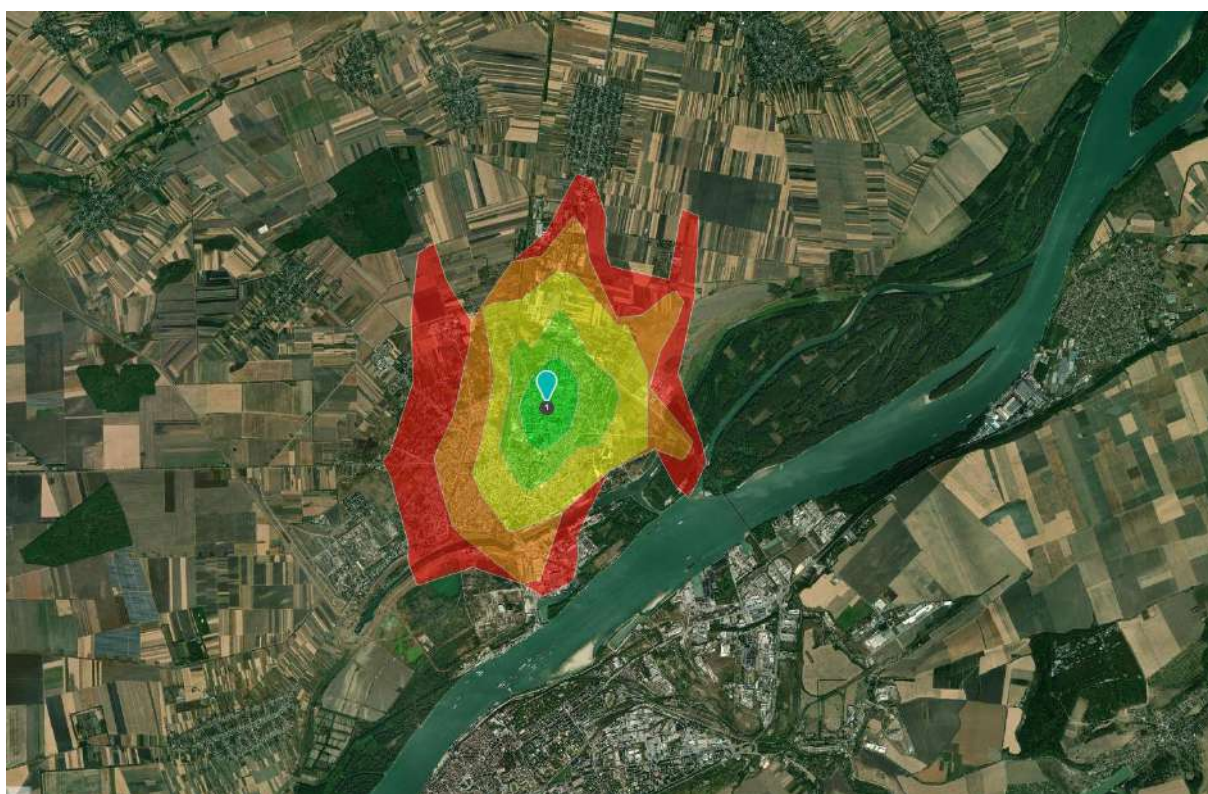
Diagramele izocrone de 10 minute calibrate pentru modurile de deplasare pietonal, cu bicicleta și rutier relevă aria de acoperire a centrului comercial în corespondență cu gabaritele tramei stradale existente, în condițiile unui flux normal al traficului.



Figură 14 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului pedestru



Figură 15 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului cu bicicleta



Figură 16 - Diagrama izocronă de 5 minute a traficului rutier

Acestea relevă faptul că traseul de 5 minute de deplasare pedestru, cu bicicleta și cu autovehiculul sunt accesibile cu ușurință de către locuitorii zonelor urbanizate și ai celor consacrate (cartierele orașului și localitățile învecinate), respectiv de întreaga populație a

localităților învecinate, ajungând să deservească chiar și populația periurbană orașului, cu predilecție localitățile de pe traseul drumului național.

Astfel, diagramele izocrone au relevanță deosebită în raport cu natura investiției propuse, întrucât oferă o imagine asupra accesibilității investiției, fapt care susține oportunitatea investiției. Amplasarea în interiorul zonei construire se face fără a periclita integritatea zonei de locuit.

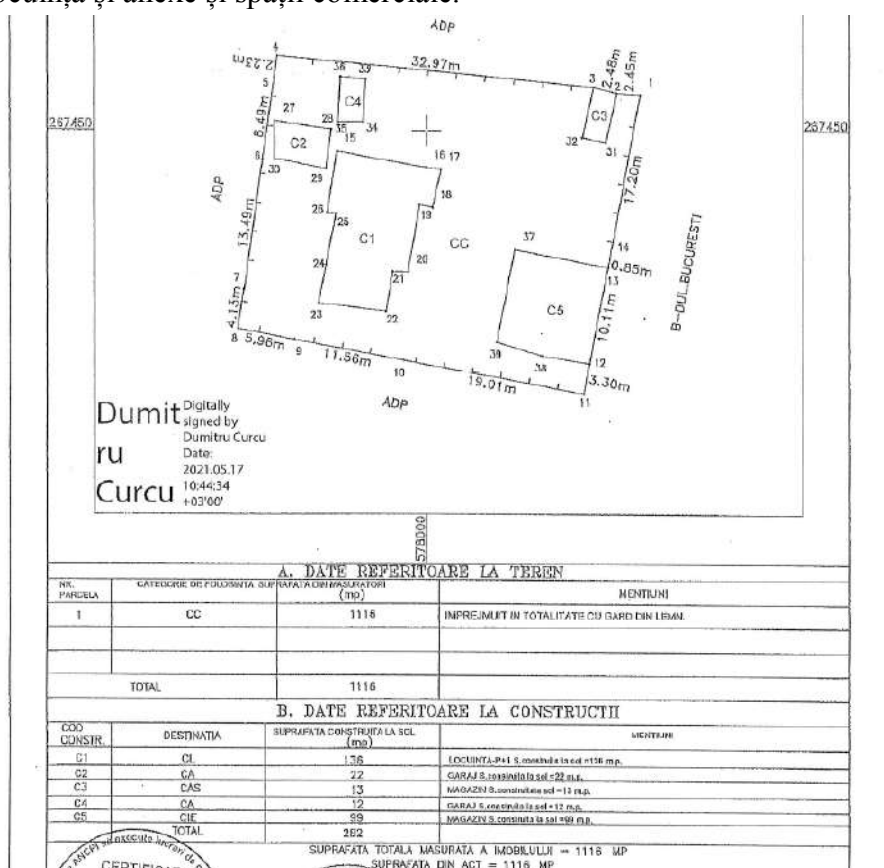
Amplasamentul investiției pe una dintre cele mai importante axe de transport locale este unul strategic situat la marginea comercială a acesteia și între zone de locuit care vor genera fluxuri constante de cumpărători.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept.

Parcajele ilustrate în planșa „Mobilare exemplificativă” nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta cumulativ indicatorii urbanistici stabiliți prin PUZ și prevederile conform RLU.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul PUZ este construit, iar categoria de folosință a terenului este curți-construcții situat în intravilan. Pe teren există o serie de construcții în care se desfășoară activități curente, respectiv o locuință și anexe și spații comerciale.

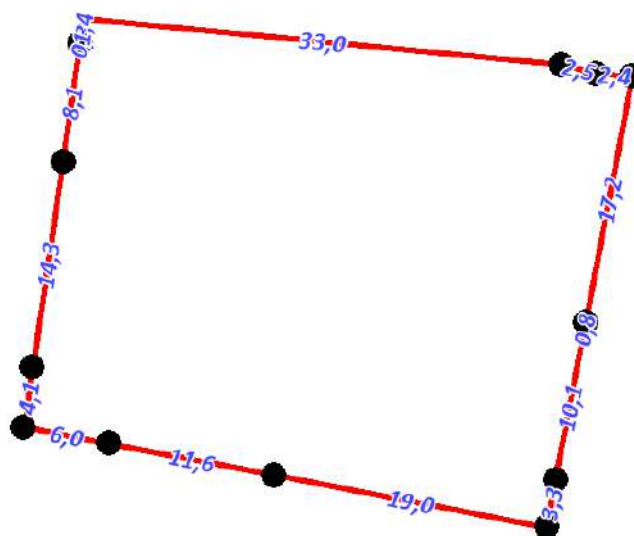


Figură 17 - Extras din Planul de Amplasament și Delimitare a Imobilului

NC	CF	Categorie-folosinta	Constructie	Suprafata (mp)	Intravilan	Proprietar
41325	41325	Curti-constructii	C1 - Locuinta P+1	136	Da	TC Construct SRL
			C2 - Garaj	22		
			C3 - Magazin	13		
			C4 - Magazin	99		
			C5 - Garaj	12		
			Total constructii	282		
			Rest teren	834		
Zona reglementata prin PUZ (mp)			Total imobil PUZ	1.116		

Tabel 1 - Construcții existente

La momentul elaborării prezentului PUZ, terenul este construit pe o suprafață de circa 282 mp, reprezentând circa 25% din suprafața terenului propuse spre desființare.



Figură 18 - Schița imobilului PUZ

2.6. Echipare edilitară

Pe Bd. București există toate rețelele edilitare necesare unei bune desfășurări a investiției, respectiv rețea de alimentare cu apă, canalizare, electricitate și gaze naturale. Trasarea exactă a acestora pe plan se va face în urma obținerii avizelor din partea gestionarilor rețelelor respective.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică este prezentă la limita de proprietate sub forma rețelei de joasă tensiune pentru alimentarea consumatorilor și asigurarea iluminatului public stradal.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08.2000*, problemele de mediu se tratează ca urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul PUZ este de elaborare a unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă, stabilirea criteriilor de

inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei de proiectare și prevederilor PUG în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv creșterea calității arhitectural-spațiale a zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație-realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor existente, respectiv orientarea și apropierea față de centrele de interes ale municipiului.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră, rețele de alimentare cu energie, gaze, apă, canalizare). De asemenea, spațiile libere aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Deși investiția se concentrează în jurul unui obiectiv investițional inițiat de o persoană juridică privată, aceasta reușește să se integreze în documentele programatice de rang superior. Realizarea funcțiunilor prevăzute prin PUZ se încadrează în următoarele documentele strategice:

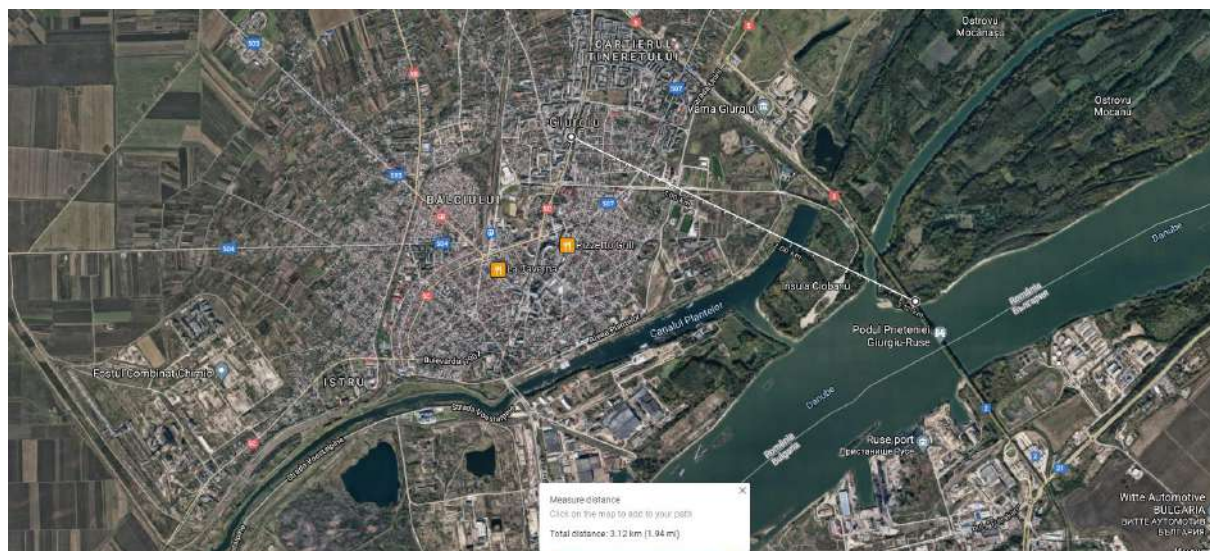
- ❖ **Strategia „Europa 2020”** propune trei priorități care se susțin reciproc:
 - **Creștere inteligentă:** Dezvoltarea unei economii bazate pe cunoaștere și inovare
 - **Creștere durabilă:** Promovarea unei economii mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai ecologice și mai competitive
 - **Creștere favorabilă incluziunii:** Promovarea unei economii cu o rată ridicată a ocupării forței de muncă, care să asigure coeziunea socială și teritorială
- ❖ **Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă** promovează echilibrul între cele trei dimensiuni ale dezvoltării durabile – economic, social și de mediu. Dintre cele **17 Obiective de Dezvoltare Durabilă** (reunite informal și sub denumirea de Obiective Globale), amintim:
 - **Obiectivul Global nr. 3: Sănătate și bunăstare** – Asigurarea unei vieți sănătoase și promovarea bunăstării tuturor la orice vârstă
 - **Obiectivul Global nr. 10: Inegalități reduse** – Reducerea inegalităților în interiorul țărilor și de la o țară la alta
 - **Obiectivul Global nr. 11: Orașe și comunități durabile** – Dezvoltarea orașelor și așezărilor umane pentru ca ele să fie deschise tuturor, sigure, reziliente și durabile
- ❖ **Strategia de Dezvoltare Teritorială a României. România policentrică 2035. Coeziune și competitivitate teritorială, dezvoltare și șanse egale pentru oameni**

- **Obiectiv General 2:** Creșterea calității vieții prin dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitară și serviciilor publice în vederea asigurării unor spații urbane și rurale de calitate, atractive și incluzive
 - *Obiectiv Sectorial 2.3:* Creșterea atractivității spațiilor urbane și rurale prin îmbunătățirea funcțiilor rezidențiale, dezvoltarea unor spații publice de calitate și a unor servicii de transport adaptate nevoilor și specificului local.
- **Obiectiv General 3:** Dezvoltarea unei rețele de localități competitive și coezive prin sprijinirea specializării teritoriale și formarea zonelor funcționale urbane
 - *Obiectiv Sectorial 3.2:* Încurajarea dezvoltării zonelor urbane funcționale în jurul orașelor cu rol polarizator la nivelul teritoriului
 - *Obiectiv Sectorial 3.4:* Sprijinirea dezvoltării sistemelor urbane și axelor de dezvoltare de la nivelul teritoriului prin asigurarea unor intervenții integrate teritorial
- ❖ **Strategia Națională pentru Dezvoltare Regională 2014 – 2020 (draft)**
 - **Prioritate de dezvoltare 1:** Dezvoltare urbană durabilă integrată
 - *Obiectiv:* Creșterea rolului și funcțiilor orașelor și municipiilor în dezvoltarea regiunilor prin investiții care să sprijine creșterea economică, protejarea mediului, îmbunătățirea infrastructurii edilitare urbane și coeziunea socială
 - *Domeniu de intervenție 1:* Sprijinirea dezvoltării economice a orașelor
 - *Domeniu de intervenție 2:* Îmbunătățirea calității mediului în zonele urbane
 - **Prioritate de dezvoltare 2:** Îmbunătățirea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale
 - *Obiectiv:* Creșterea eficienței energetice în sectorul clădirilor publice și rezidențiale pentru a contribui la reducerea cu 20% a emisiilor CO₂ în conformitate cu Strategia Europa 2000.
 - *Domeniu de intervenție 1:* Creșterea eficienței energetice a clădirilor din sectorul rezidențial
 - **Prioritate de dezvoltare 5:** Îmbunătățirea mediului economic de importanță regională și locală
 - *Obiectiv:* Creșterea economiilor regionale prin dezvoltarea infrastructurii specifice inovării și cercetării și prin stimularea competitivității economice.
 - *Domeniu de intervenție 2:* Creșterea competitivității IMM-urilor
- ❖ **Planul de Dezvoltare Regională Sud Muntenia 2014-2020**
 - **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
 - **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
 - **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de Dezvoltare a Județului Giurgiu pentru perioada 2021-2027**
 - **Obiectiv specific 2.1:** Îmbunătățirea competitivității IMM-urilor din județ, cu accent pe factorii geografici și economico-sociali favorizanți
 - **Obiectiv specific 2.2:** Dezvoltarea antreprenoriatului și economiei sociale într-un climat general favorabil spiritului antreprenorial
- ❖ **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Giurgiu 2014-2020**
 - **Prioritatea 1:** Dezvoltarea durabilă a infrastructurii locale și regionale

- **Prioritatea 2:** Dezvoltare urbană durabilă
- **Prioritatea 3:** Creșterea competitivității economiei regionale pe termen lung
- **Prioritatea 4:** Protecția mediului și creșterea eficienței energetice
- ❖ **Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu pentru perioada 2020-2027**
- ❖ **Planul Local de Acțiune pentru Strategia de dezvoltare durabilă a Municipiului Giurgiu**
 - **Obiective generale:** Îmbunătățirea condițiilor de mediu; conformarea cu cerințele legislative naționale; conformarea cu cerințele care decurg din implementarea aquis-ului comunitar în domeniul protecției mediului
- ❖ **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Municipiul Giurgiu**
 - **Obiective minimale:** Management eficient al transportului și al mobilității; O bună distribuție a bunurilor și servicii de logistică performante; Restricționarea accesului auto în anumite zone ale orașului; Promovarea transportului în comun; Promovarea unor mijloace de transport alternative; Înlocuirea mașinii personale în favoarea transportului în comun, mersului pe jos, mersului cu bicicleta, cu motocicletă sau cu scuterul; Asigurarea unor spații de parcare suficiente și a unor piste de bicicliști.

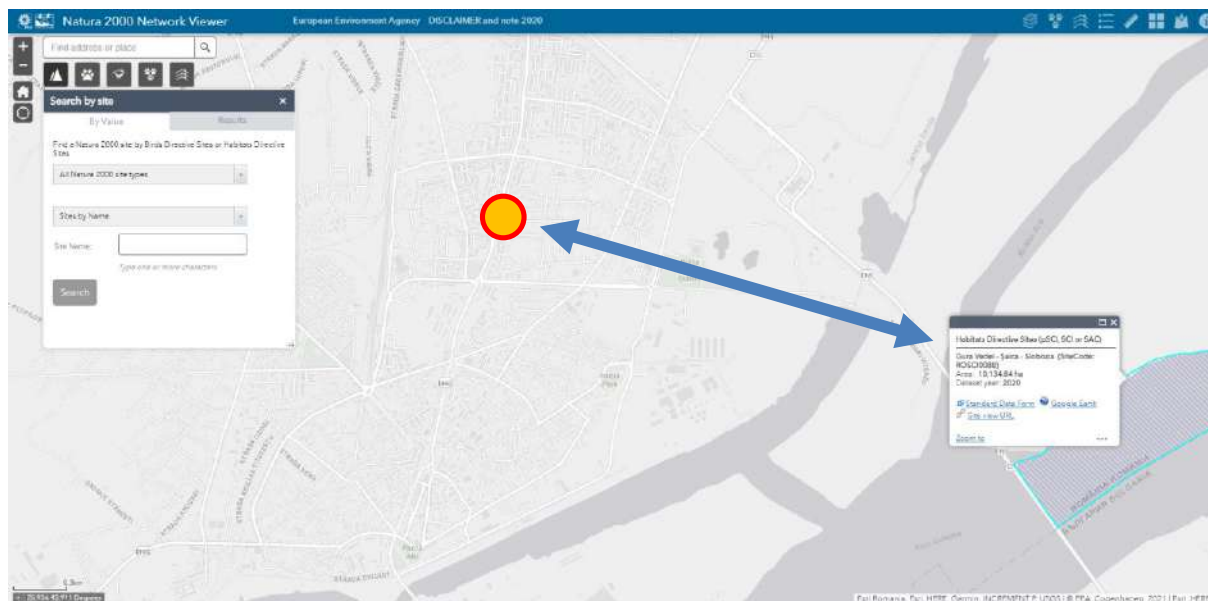
Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale sau cursuri de apă și în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.



Figură 19 - Amplasamentul PUZ față de siturile Natura2000

Cel mai apropiat perimetru Natura2000 este Gura Vedei - Șaica - Slobozia (ROSCI0088) situat la peste 3 km est față de amplasamentul PUZ, drept pentru care nu există impact asupra acestuia.



Figură 20 - Încadrarea siturilor Natura2000 în teritoriu

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unei zone slab construite, neutilizate la capacitate deplină prin construirea unui imobil cu destinația de locuire colectivă cu parter comercial deschis publicului în care se vor comercializa produse alimentare/non-alimentare, obiecte de uz casnic/personal, produse farmaceutice și altele asemenea, drept pentru care natura activităților prestate în imobil va fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice, iritante și altele asemenea. Pentru aceste activități s-au prevăzut distanțe minime de protecție față de locuințele învecinate împreună cu asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a noxelor printr-o împrejmuire cu rol de protecție și plantație de vegetație care să amelioreze orice potențială schimbare antropogenă a microclimatului.

Distanțele aproximative măsurate în plan de la perimetrul obiectivului economic și până la ferestrele tuturor locuințelor din jur sunt de: 14 m față de locuințele colective din partea de vest; 23 m față de locuințele colective din sud-vest, 5 m față de balcoanele locuințelor colective din sud, 11 m față de locuințele colective din nord și 40 m față de locuințele colective de vizavi. La acestea se mai adaugă retragerile minime obligatorii stabilite prin limita edificabilului, drept pentru care distanțele între clădirile obiectivelor și fațadele locuințelor se vor mări la faza de documentație tehnică. Distanța celei mai apropiate locuințe față de locurile de parcare este de 14 m în partea de est.



Figură 21 - Distanțele imobilului PUZ față de locuințele învecinate

Corelare cu Legea nr. 575/2001 și HG nr. 382/2003

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 și art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010 de către beneficiar prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din HG 525/1996 și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din Legea nr. 33/1994.

În conformitate cu Legea nr. 575/2001:

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: terenul reglementat prin PUZ nu este afectat de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care *intensitatea seismică este 6 cu perioadă medie de revenire de circa 100 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru amplasamentul PUZ *intensitatea seismică exprimată în grade MSK este VIII*;
- Anexa 4 – inundații: terenul reglementat prin PUZ este situat într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *<100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: UAT Giurgiu nu este afectată de inundații;
- Anexa 6 și 6a) – alunecări de teren: UAT Giurgiu este încadrat într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor de teren este *scăzut – practic zero*;

În conformitate cu HG nr. 382/2003:

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului se va respecta *Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului*.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală și societatea civilă, cât și pentru investitor și argumentează premisele unei dezvoltări durabile ale întregii zone.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va detalia ulterior întocmirii studiului.

Concluziile studiului topografic

Categoria de folosință a terenurilor este curți-construcții, conform extrasului de carte funciară anexată prezentei documentații.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă relativ plană, cu foarte mici declivități și fără elemente ale cadrului natural care să necesite măsuri de conservare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform CU, terenul este situat în intravilanul localității și se află în proprietatea privată a persoanelor juridice.

Folosința actuală a acestuia este curți-construcții, iar încadrarea funcțională conform PUG în vigoare este UTR LM2 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri.

Zona studiată ne relevă caracterul dominant al funcțiunii de locuire colectivă conform PUG în vigoare. În accepțiunea prezentului PUZ, *zona studiată* este diferită față de *zona reglementată*. Este, de regulă, mai mare ca aceasta și ajută la înțelegerea impactului investiției propuse asupra vecinătăților în baza unei analize multicriteriale care identifică disfuncționalitățile existente și propune măsuri de ameliorare/eliminarea acestora.

Investiții precum cea prezentă un dublu câștig: atât economic prin crearea de locuri de muncă, cât și urbanistic, fiind repuse în valoare imobile subutilizate prin grija investitorului care își asumă, astfel, un cumul de riscuri.

BILANT TERITORIAL REGLEMENTARI - IMOBIL NC 41325				
Criteria	Reglementari in vigoare conform PUG		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR - Functiune dominanta	LM2 - Locuire individuala		LC - Locuire colectiva	
POT maxim	35%		50%	
CUT maxim	1,0		2,20	
Rh maxim	P+1E+M		D+P+3E+4R+5R	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, publicitare, etc.)	10 m		18 m	
Suprafata maxima construita la sol	391 mp	35%	558 mp	50%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	335 mp	30%	335 mp	30%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile si alte amenajari	x	x	223 mp	20%
Suprafata cedata in domeniul public	0 mp	0%	0 mp	0%
Suprafata zona reglementata prin PUZ	1.116 mp	100%	1.116 mp	100%

Tabel 2 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conversie funcțională și regenerare urbană și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja spații verzi perimetrare cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

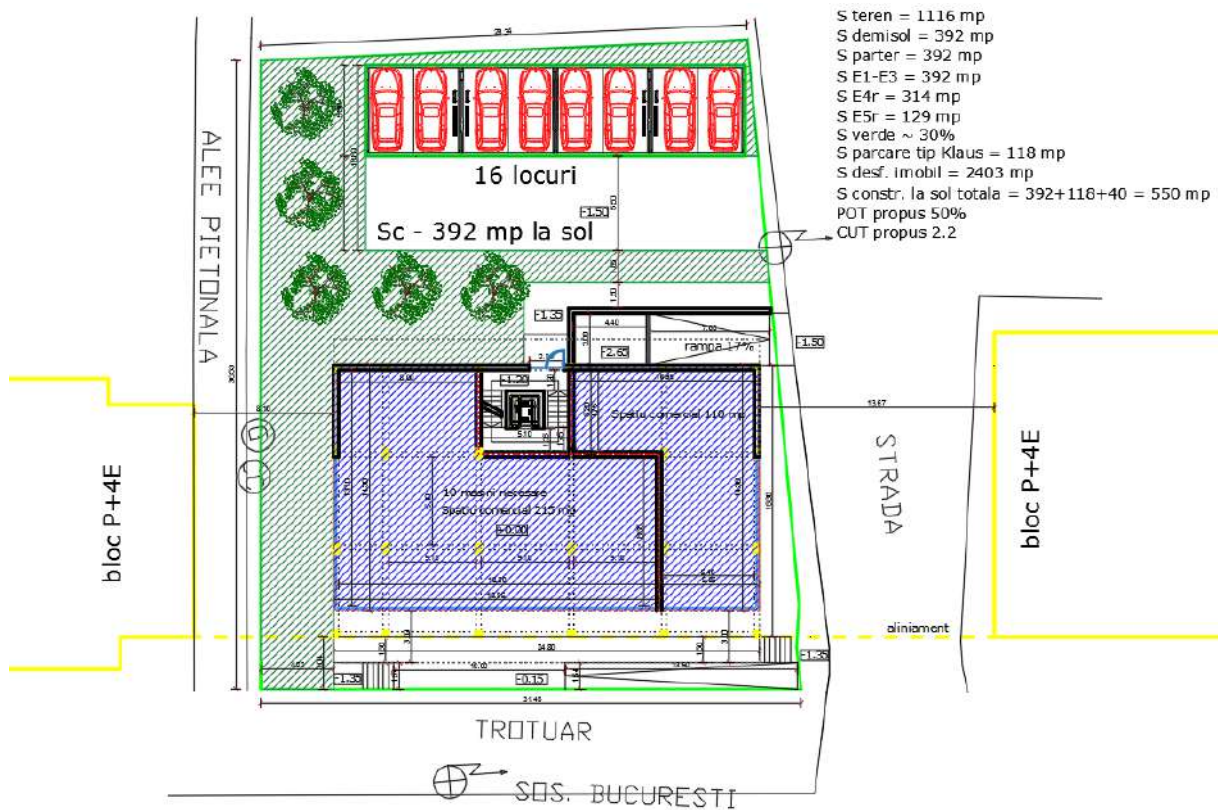
3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul terenului PUZ adiacent Bd. București determină deschiderea acestuia către ambele artere care îl bordează. Astfel, se propune menținerea accesului direct din bulevard și asigurarea intrării și ieșirii din incintă atât pentru clienți, cât și pentru vehiculele de aprovizionare, iar fluxurile generate de noua investiție nu vor produce disconfort și nu vor perturba circulațiile existente și viitoare, întrucât se vor desfășura pe circulațiile deja existente.

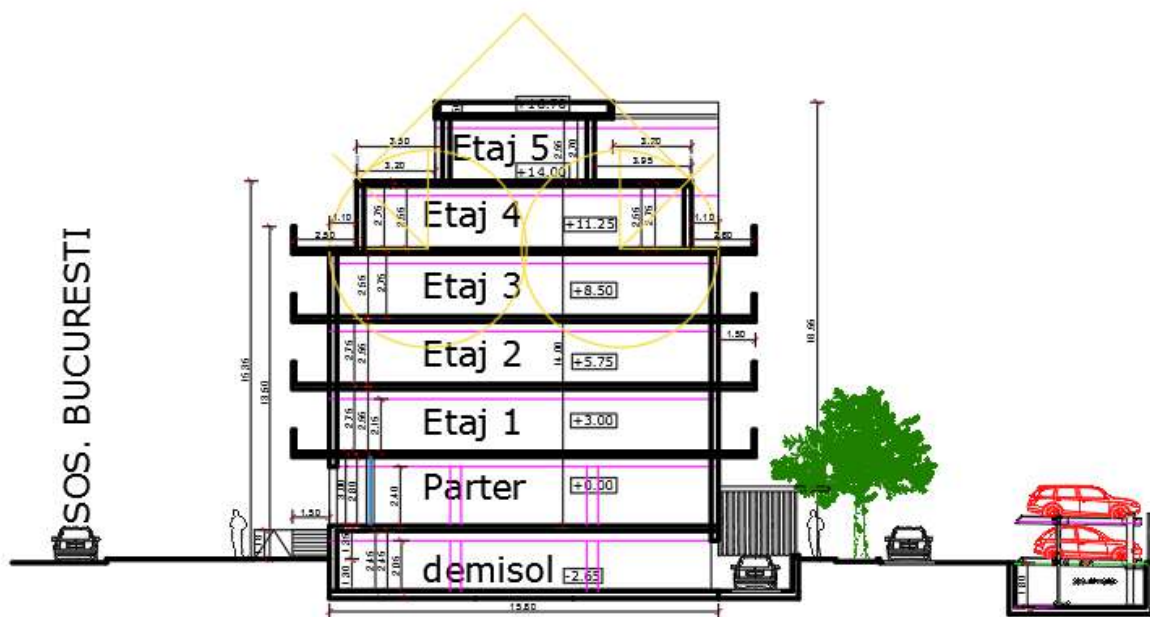
Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului terenului NC 41325 sau a loturilor dezmembrate ulterior din acesta.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă, respectându-se prevederile PUG în vigoare adaptate la natura investiției la faza de documentație tehnică. Se va analiza posibilitatea utilizării unei părți a domeniului public aflat în partea posterioară a lotului pentru amenajarea câtorva locuri de parcare, cu acordul sau știința proprietarului de drept.

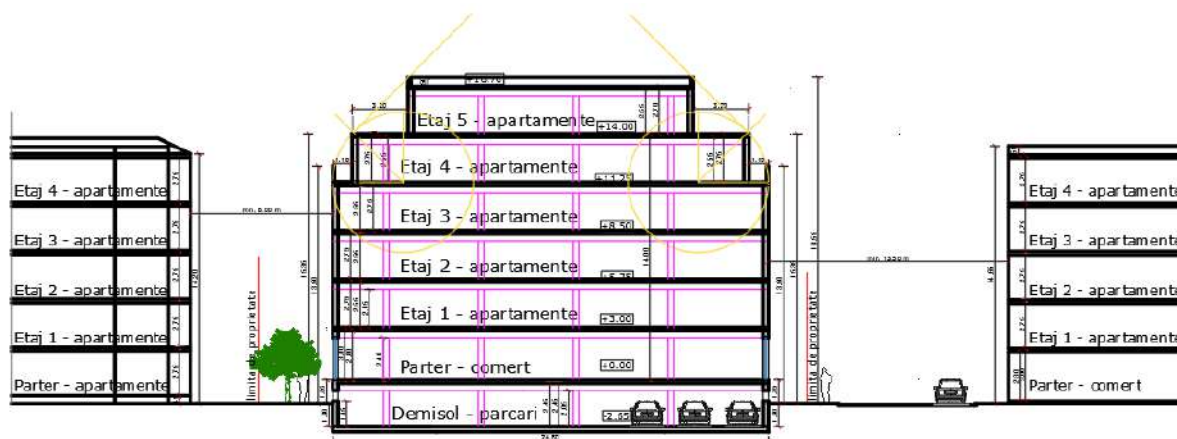
Necesarul numărului de locuri de parcare este de circa 29. Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 4 m și 5 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor. Acestea se vor definitiva la faza de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.



Figură 22 - Gabarite interioare propuse



Figură 23 - Secțiune exemplificativă a relației volumetrice cu Bd. București



Figură 24 - Secțiune exemplificativă a relației volumetrice cu vecinătățile directe

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se va admite dezmembrarea sau parcelarea ulterioară a lotului de teren reglementat prin prezentul PUZ cu condiția menținerii funcțiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare/legislația în vigoare la momentul respectiv. Până la aprobarea PUZ se vor respecta prevederile documentațiilor de urbanism/legilor în vigoare.

Obiectivul care trebuie atins constă în organizarea funcțională și volumetrică a unei microzone de locuire colectivă garnisită cu o zonă comercială la parter, prin implantarea unui imobil cu regimul mediu de înălțime aflat în relație de interdependență cu zonele construite învecinate și în concordanță cu țesutul urban existent. Respectarea indicatorilor urbanistici propuși și a prezentei documentații de urbanism duce la autorizarea directă.

Circulațiile carosabile propuse în incintă și cele existente în proximitate au un profil transversal adecvat și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare.

Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

INDICATORI URBANISTICI SOLICITATI PRIN PUZ

Suprafață zonă reglementată conform CU	= 1.116 mp
<i>U.T.R.</i>	= LC – Zonă pentru locuire colectivă
<i>POT max.</i>	= 50%
<i>CUT max.</i>	= 2,20
<i>Rh max.</i>	= $D+P+3E+4R+5R/\hat{I}$ ncadrare în <i>H max.</i>
<i>H max. clădiri</i>	= 18 m
<i>Spații verzi min.</i>	= 5%

Funcțiune dominantă propusă:

- LC – Zonă pentru locuire colectivă

Funcțiuni complementare permise:

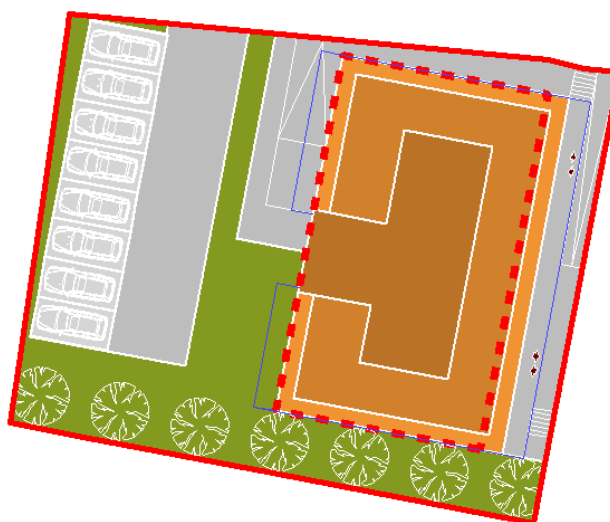
- IS – Instituții și servicii
- SV – Spații plantate, agrement, sport

- *C* – Căi de comunicație rutieră
- *TE* – Echipare tehnico-edilitară
- *GC* – Gospodărie comunală

Procentul minim de spații verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în incintă este stabilit la 30%. Acestea sunt considerate a fi spații verzi proprietate privată și nu se vor asimila prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și nici *OUG 195/2005 privind protecția mediului*. În situații excepționale procentul de spații verzi poate fi asigurat și prin amenajarea parcajelor sub forma dalelor înierbate/ecologice, dar nu mai mult de 10% din totalul de 30% necesar.

BILANT MOBILARE EXEMPLIFICATIVA - IMOBIL NC 41325			
Nr. crt.	Funcțiuni și activități	mp	%
1	Locuire colectiva cu spatii comerciale la parter	392	35%
2	Circulație pietonală și carosabilă, inclusiv parcaje	389	35%
3	Spații verzi private amenajate în incintă	335	30%
	Total	1.116	100%

Tabel 3 - Bilanț mobilare exemplificativă



Figură 25 - Propunere de mobilare exemplificativă faza PUZ

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă se va face prin intermediul unui branșament care va fi realizat din țevă din polietilenă de înaltă densitate din rețeaua publică aflată în zona amplasamentului. Se va asigura alimentarea armăturilor și aparatelor care furnizează apa potabilă cum ar fi: robinete, spălătoare de bucătărie, toalete, pisoare, robinete de apă de curățare. Parametrii debit și presiune pentru alimentarea cu apă potabilă sunt asigurați direct de la rețeaua publică.

Instalații de combatere a incendiului

Se va asigura echiparea cu instalație de stingere a incendiului amplasată în concordanță normativelor în vigoare, în locuri vizibile și ușor accesibile în caz de incendiu.

Canalizarea apelor

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară următoarele categorii de ape uzate:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de climatizare și a celor frigorifice specifice spațiilor comerciale.

Se va evita scurgerea apelor către proprietățile învecinate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată în zona studiată printr-o rețea de distribuție redusă presiune din care se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țevă din polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din pământ se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății.

Receptoarele de energie electrică sunt: iluminat artificial, aparate de climatizare, aparatură de birou, aparatură audio-video, aparatură electrocasnică, pompe și ventilatoare și instalații frigorifice.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona reglementată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ medie, într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni de comerț, servicii și de locuit.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- desființarea construcțiilor existente;
- construirea imobilului, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- amenajarea conexiunii cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, zgomote, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de desființare, construire și în timpul transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, fiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, respectiv de o serie de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social nu va fi semnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de desființare și construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de desființare și construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de desființare și construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul reglementat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelurile prevăzute 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 (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare.

Activitățile comerciale 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.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ.

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

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Prin măsurile propuse se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare și să respecte legislația domeniului de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, în acest caz întocmindu-se și un studiu de însorire pentru asigurarea protejării față de locuințele învecinate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul care face obiectul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și nu se propun obiective de utilitate publică pe teren.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce și nu va fi interpretată ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice/juridice decât proprietarului/proprietarilor terenului NC 41325 sau a celor dezmembrate ulterior din acesta.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor de desființare și construire în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Prima etapă va consta în organizarea șantierului pentru desființare, construire, devierea sau dezafectarea oricăror rețele subterane existente pe teren și amenajarea accesurilor și a incintei (parcaje, spații verzi și trasee pietonale). Etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile pentru realizarea construcțiilor și a amenajărilor interioare, amenajarea accesurilor în incintă și racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente pozate pe domeniul public se va face pe cheltuiala beneficiarului.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Municipiului Giurgiu

Construcțiile vor fi noi și conforme cu normele de protecție a mediului și vor ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbane.

Scopul principal pentru care acest tip de investiții trebuie promovat și susținut este acela de creare de locuri de muncă, de scădere a șomajului, de creștere a nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

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 zona.

Prezenta investiție are rolul de a fructifica dreptul de uz al beneficiarului pe cale directă prin valorificarea unui teren care, în prezent, este subutilizat. Pe cale indirectă, investiția va avea efecte benefice asupra deservirii populației cu servicii comerciale cotidiene și indispensabile acestora. În plus, crearea unui pol comercial în această zonă va avea drept efect degrevarea centrului orașului de traficul generat de activități asemănătoare.

Proiectul va crește coeziunea socială și va ajuta la creșterea diversificării serviciilor pe care orașul le poate oferi locuitorilor și investitorilor, având efect pozitiv asupra creșterii calității vieții acestora.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN 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 propuși prin PUZ.

PUZ fundamentează din punct de vedere urbanistic investiția și servește la stabilirea prevederilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și amenajările aferente terenurilor aflate în proprietatea privată.

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

- realizarea unei dezvoltări corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității;

- 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 localitate, cât și pentru locuitorii săi.

5. ANEXE

NORME JURIDICE CU INCIDENTĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și 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 executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, 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;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism** al Municipiului Giurgiu;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată 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 și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale** nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;

- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **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**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată 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 Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **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;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.