

STUDIU DE OPORTUNITATE

FAZA INITIERE PUZ IN VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC DE ACTIVITATI FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE

**Amplasament: judetul Giurgiu, loc. Giurgiu, str. Molidului nr. 5 - 7, NC 41233, CF
41233 Giurgiu**

Beneficiar: SC M FOOD INDUSTRIE SRL

Proiectant: SC ELIMPEX IMPULS SRL - Arh. Jarcău Sorin

BORDEROU DOCUMENTATIE

- STUDIU DE OPORTUNITATE -

DOCUMENTE

- 1. CERERE PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE**
- 2. FOAIE DE CAPAT**
- 3. BORDEROU**
- 4. CERTIFICAT DE URBANISM: Nr. 308 din 07.05.2021**
- 5. ACTE DE PROPRIETATE: Act Notarial Alipire**
- 6. COPIE CUI FIRMA**
- 7. IMPUTERNICIRE PERSOANA DELEGATA**
- 8. COPIE CI PERSOANA DELEGATA**
- 9. EXTRAS DE CARTE FUNCARA: Nr. Cadastral / Nr. Carte Funciara 41233**
- 10. PLANURI CADASTRALE DE SITUATIE SCARA 1:500 (2x)**
- 11. PLANURI CADASTRALE DE ÎNCADRARE IN ZONA SCARA 1:2000 (2x)**
- 12. EXTRAS ORTOFOTOPLAN (2x)**
- 13. AVIZE**
- 14. DOVADA ACHITARE TAXA RUR**

PIESE SCRISE SI DESENTATE

- 1. MEMORIU PREZENTARE STUDIU DE OPORTUNITATE**
- 2. U.01 INCADRARE LA NIVELUL ORASULUI GIURGIU**
- 3. U.02 INCADRARE IN PUG GIURGIU - UTR**
- 4. U.03 INCADRARE IN PUG GIURGIU - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- 5. U.04 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA**

MEMORIU DE PREZENTARE

- STUDIU DE OPORTUNITATE -

CAPITOLUL 1. – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea documentatiei: **STUDIU DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE PUZ IN
VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC DE ACTIVITATI
FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE PRODUCTIE**

Proiect: **Nr. 4 din 16.06.2021**

Beneficiar: **SC M FOOD INDUSTRIE SRL**

Proiectant general: **SC ZFR INSTAL SRL**

Proiectant de specialitate: **SC ELIPSOID PROJECT SRL - ARH. JARCĂU SORIN**

Subproiectanti / colaboratori (studii de teren): **SC GEODETIC SYS SRL
SC GEOSCAN SERVICE SRL**

Amplasament: **judetul Giurgiu, loc. Giurgiu, str. Molidului nr. 5 - 7, NC 41233, CF
41233 Giurgiu**

1.2. OBIECTIVUL DOCUMENTAȚIEI

Prezenta documentatie **STUDIU DE OPORTUNITATE - FAZA INITIERE PUZ IN
VEDEREA DEZVOLTARII UNUI PARC DE ACTIVITATI FUNCTIUNI LOGISTICE SI DE
PRODUCTIE**, este o etapa intermediara de initiere a proiectului, pentru a sustine
demersurile beneficiarului in vederea autorizarii si realizarii de lucrari de **Construire a 4
Hale de depozitare logistica P inalt si o Hala de productie P inalt, Corp administrativ
P+1E, anexe tehnice, amenajari exterioare si împrejmuire, reglementare accesuri,
racorduri si bransamente utilitati si organizare executie.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor:

- PUG Planul Urbanistic General si RLU Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Giurgiu (proiect nr. 11128DU366/2009, elaborat de SC MINA-M-COM SRL, actualizat si aprobat prin HCLM 37/2011);
- Certificatul de urbanism nr. 308 din 07.05.2021;
- Acte de proprietate;
- Documentatii cadastrale, topografice si geotehnice;
- Deplasari in teren;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu modificarile si completarile ulterioare (HG nr. 855 / 2001 privind modificarea HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism);
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile ulterioare; Legea nr. 453/2001 privind modificarea si completarea Legii nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor (republicata), cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995, (mod. prin Legea nr. 159/1999), cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Ordin al ministrului transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța nr. 58 din 21 august 1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România (M.Of. nr. 309/26 aug. 1998);
- HGR 930/11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – Rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea III – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea IV – Rețeaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea V – Zone de risc;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VIII – a – Zone turistice;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - Reglementare tehnică, indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000;
- Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - Pr. 222/2001/ INCD.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu HG 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea, s-a avut în vedere Reglementarea tehnică – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM - 010 - 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

CAPITOLUL 2. – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului PUZ, se află în domeniul privat al persoanelor juridice, respectiv în proprietatea SC M Food Industrie SRL, fiind identificat cu:

- **NC / CF 41233** Giurgiu, rezultat în urma alipirii a două terenuri (NC / CF 38951 și 40843 conform Actului Notarial nr. 2068 / 17.03.2021 emis de Popovici Alexandra și Încheierea nr. 24024 / 18.03.2021).

Zona din proximitate apartine zonei industriale de nord a municipiului, in vecinatate existant numeroase hale, dar si locuinte individuale in partea de sud a zonei studiate.

La nivelul orasului este localizat in partea de Nord, in imediata vecinatate a Bulevardului Bucuresti (DN5), aproape de limita cu localitatea Remus, avand o forma neregulata, cu o deschidere stradală de cca. 371 m.

Este situat in intravilan, in zona fiscala B conform HCL Giurgiu nr. 173 / 2007, folosinta actuala este de teren A - arabil cu destinatia Cc - Curti constructii, nu este situat in zona protejata, fara interdictii de construire si este grevat de sarcini conform extrasului CF nr. **24024 / 18.03.2021**.

Pe acesta parcela cu o **suprafata totala de 119.433 mp** sunt in prezent amplasate mai multe corpuri de cladire parter cu inaltime variabile si amenajari exterioare (platforme si un drum de incinta betonate, canal + bazin colectare, gard beton si put forat), aflate intr-o stare inaintata de degradare, care urmeaza sa fie demolate, dezafectate (identificate in planurile cadastrale cu codurile constructiilor cuprinse de la C1 la C28, respectiv de la C27 la C30 pentru platforme si drum de incinta) sau reabilitate in cazul Casei de pompe si bazinului rezerva de apa (codul constructiei C15).

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM Giurgiu 37/2011, terenul este partial, intr-o pondere foarte redusa, amplasat in subzona LM4 – subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici, precum si serviciilor, in subzona CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transporturile rutiere si preponderent in subzona LI5 – subzona mixta, destinata locuintelor colective si individuale, situata in zone neconstruite, de dezvoltare si in zone de restructurare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier.

In prezent, zona este subutilizata, are caracter destructurat partial agricol si partial de productie si este ocupata cu constructii aflate intr-o stare fizica precara, destinate activitatilor de productie industriala, de constructii si depozitare, lucru semnalat ca o disfunctione si in PUG Municipiul Giurgiu aprobat, prin neutilizarea terenurilor conform functiunilor indicate.

Insa, prin intermediul documentatiei PUZ propuse in prezentul demers, se doreste reabilitarea si continuarea profilului prezent, reglementarea functiunilor cat mai aproape de utilizarea actuala a terenului prin dezvoltarea unui parc modern de activitati de depozitare logistica si de productie. Mai mult, conform dezvoltarii propuse, aferente incadrării din PUG Municipiul Giurgiu (subzona LI5), amplasamentul nu se afla in vecinatatea centrelor de cartier, ci la marginea orasului, astfel, tinand seama si de vecinatatea imediata cu o artera de importanta sporita ce face legatura cu Bucurestiul la cca. 65 km distanta de aceasta (Bulevardul Bucuresti - DN5 / E 70 / E 85), cu Zona Libera Giurgiu si de punctul de vama Giurgiu-Ruse de la granita cu Bulgaria, este mai oportuna dezvoltarea unor activitati ce ar putea profita de aceasta pozitie, si anume de activitati logistice si de productie.

In ciuda reglementarilor ce doreau o dezvoltare rezidentiala a zonei si desi s-au scurs aproape 12 ani de cand PUG Municipiul Giurgiu este in vigoare, nu a existat interes pentru dezvoltarea in acest sens a zonei. Mai mult, aceasta si-a pastrat caracterul, e drept

ca activitatile de productie si depozitare fiind destul de reduse ca intensitate in prezent. Astfel, se poate observa ca tendinta de dezvoltare a orasului nu s-a aliniat cu actualele reglementari, tinzand in mod firesc sa continue functiunile desfasurate in trecut si nu cele impuse in mod artificial.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Municipiul Giurgiu este situat in judetul Giurgiu, capitala de judet ce dispune de o retea densa de cai de comunicatii.

Ca pozitie in cadrul localitatii, terenul studiat se afla in partea de Nord a municipiului, adiacent axei sale majore (Bulevardul Bucuresti - NC 39145). Este identificat prin numar cadastral si carte funciara NC / CF 41233, fiind amplasat in imediata apropiere a limitei intravilane, aproape de limita cu localitatea Remus.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la Nord - strada Molidului identificat cu NC 37596;
- la Sud - terenurile in proprietate privata, identificate cu NC 39005, 40821, 41383, 40795, 38949, etc.;
- la Est - terenurile in proprietate privata, identificate cu NC 41286 si 41131;
- la Vest - terenul in proprietate privata, identificat cu NC 39005.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Giurgiu, reprezinta o aglomerare urbana relativ concentrica (usor alungita pe directia nord). Fiind un oras tipic de campie, situat in extremitatea sudica a Campiei Romane, ii sunt specifice influentele climatului tipic continental - temperat al acesteia.

Din punct de vedere geomorfologic zona Municipiului Giurgiu se incadreaza in marea unitate structurala denumita Campia Romana - subunitatea "Platforma Moesica", caracterizata printr-un relief relativ plat, brazdat de cateva cursuri de apa si de vai largi. Teritoriul oraşului Giurgiu este situat la contactul dintre silvostepa si lunca, iar ca microzona formele de relief din Municipiul Giurgiu sunt in special lunca si terasa inferioara de pe malul stang a fluviului Dunarea si contactul cu zona inalta a Campiei Burnasului, zona de terasa inferioara a Dunarii fiind aria pe care se dezvolta in mare parte Municipiul Giurgiu.

Rolul moderator al Culoarului Dunarii se resimte in oras cu precădere in jumatatea sa sudica. Din acest punct de vedere, toamna este ceva mai cald decat in zonele limitrofe, iar primavara usor mai rece. Pe de alta parte orientarea albiei Dunarii în acest sector determina si orientarea curentilor de aer, predominanti din sectorul sud-vestic și nord-estic.

Avand in vedere recomandarile din documentaia PUG in relatia cu conditiile de mediu si de clima, din punct de vedere arhitectural trebuie avut in vedere faptul ca eventuala extindere a orasului trebuie facuta in sectorul nord-nord estic și chiar estic. De asemenea, plantarea spatiilor verzi este indicata a fi facuta cu precadere spre nord-est și sud-vest iar obiectivele industriale care vor fi construite sa fie amplasate preponderent în vestul, nord-vestul orasului.

Zona municipiului nu exceleaza in domeniul faunei, fiind o zona puternic antropizata. Flora spontana este si ea restransa mai mult la zona insulelor Mocanu si Mocanasu.

2.4. ACCESIBILITATEA

Amplasamentul beneficiaza de o pozitie privilegiata din punct de vedere al accesibilitatii: Strada Molidului situata pe latura de Nord a proprietatii, face legatura directa cu Bulevardul Bucuresti, axa majora de circulatie a orasului Giurgiu. Mai mult, aceasta artera beneficiaza de o pozitie favorabila in reseaua nationala si europeana de cai de comunicatie si poate face conexiunea, pe de o parte cu Municipiul Bucuresti si mai departe cu Nordul tarii (DN 5), la nivel local/ national si pe de alta parte cu coridoarele paneuropene (la intersectia a doua dintre cele mai lungi coridoare de transport european: Coridorul VII-Dunarea si coridorul IX-Nord-Sud), la nivel regional/ continental. La nivelul Regiunii Sud-Muntenia, majoritatea căilor de acces rutier sunt pe axul Nord-Sud (în afară de Autostrada Soarelui) fapt care face un punct geostrategic relevant din municipiul Giurgiu. De subliniat si apropierea de punctul de vama Giurgiu-Ruse de la granita cu Bulgaria (Euroregiunea Danubius Giurgiu-Ruse), la o distanta de doar 1 km, ca parte integranta din rutele București - Sofia - Atena sau Bucuresti - Istanbul.

Aceste conditii fac ca acest amplasament (parte din Zona Industriala Nord) sa aiba un avantaj din punct de vedere al circulatiei carosabile, fata de restul zonelor industriale ale orasului, legatura cu punctul de trecere al granitei cu Bulgaria (vama de frontiera Giurgiu-Ruse) fiind cea mai directa si scurta si tranzitand foarte putin din tesutul urban al orasului si in afara zonei centrale.

Vecinatatea orasului cu fluviul Dunarea la Sud (coridorul european VII naval), este un alt aspect important pentru circulatia navala si fluviala, Dunarea facand legatura cu Marea Neagra si Marea Nordului (Canalul Rin-Main-Dunare), pe parcursul traseului parcurgand mai multe state europene de la Est la Vest (Proiectul Donauregionen). Amplasamentul este situat la cca. 3 km de portul Dunarean din Giurgiu.

Magistrala feroviara europeana (coridorul European IX rutier si feroviar segment in traseul Helsinki - St. Petersburg - Kiev/ Moscova - Chisinau/Odessa – Bucuresti - Dimitrovgrad - Alexandroupolis) care porneste din Ostende trece prin Berlin, Praga, Budapesta, Brasov, Bucuresti, Giurgiu, Sofia, Istanbul sau, prin Salonic, facand legatura cu Atena.

Municipiul Giurgiu se afla la 75 km de Aeroportul International Henri Coanda din Otopeni.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent terenul studiat, este ocupat partial cu imobile si platforme exterioare ale fostelor unitati de productie, aflate in stare sporita de degradare si partial cu terenuri cu utilizare agricola, in locul fostelor sere ce ocupau pe vremuri amplasamentul.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

2.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Din punct de vedere al surselor de alimentare cu apa, municipiul Giurgiu se gaseste intr-o situatie favorabila, avand in vedere pe de o parte existenta stratelor acvifere situate in subteran, relativ usor de captat si care sunt folosite pentru alimentarea cu apa potabila, iar pe de alta parte existenta apei de suprafata, in speta fluviul Dunarea, folosita pentru apa industriala de catre marii consumatori industriali.

Sursa pentru alimentare cu apa este asigurata de apa subterana, care se capteaza cu ajutorul puturilor forate. Apa captata la puturi este trimisa prin pompare (direct de pompele din put) prin intermediul unei retele ramificate de conducte de aductiune la 2 gospodarii de apa. Cele doua gospodarii de apa sunt situate aproximativ una in partea de sud a orasului- care a fost prima uzina de apa a orasului si a doua in partea de nord a acestuia. Apa este pompata si trimisa la consumatori, prin intermediul unei retele de distributie destul de eterogena sub aspectul materialului folosit, a vechimii, a repartizarii in teritoriu si al gradului de uzura.

Agentii economici, in afara consumului de apa potabila, inclusiv pentru scopuri tehnologice, cum ar fi cel din industria alimentara, diversi consumatori industriali se alimenteaza cu apa industrial fie luata din subteran, - folosita direct fara tratare ca sursa proprie, fie din Dunare folosita fie direct fie dupa o prealabila tratare.

2.6.2. CANALIZARE SI EPURARE

Sistemul de canalizare a municipiului Giurgiu este de tip divizor (separativ) in care apele uzate menajere sunt colectate si evacuate prin intermediul unei retele distincte de cele meteorice, pentru care de asemenea exista o retea proprie de canalizare.

Reteaua de canalizare menajera colecteaza apele menajere propriu-zise, precum si apele uzate industriale provenite de la o parte din consumatorii de apa potabila folosita in scopuri industriale si anume cele care se incadreaza in conditiile de descarcare a apelor uzate in retelele de canalizare a cartierelor populate.

Reteaua se imparte pe doua zone canalizabile distinct cu retele si statii de pompare proprii, care sunt legate la statia de epurare oraseneasca, dupa cum urmeaza:

- Reteaua aferenta perimetrului zonei de locuit, traseul urmand aproximativ fosta vale a lui Gheorghita care imparte orasul aproximativ in doua jumutati.
- Reteaua aferenta zonei industriale nord, situate in lungul Bulevardului Bucuresti; la acest colector se racordeaza intreprinderile situate de o parte si de alta a soselei, care detin instalatii proprii de preepurare.

Instalatiile proprii de epurare sunt numai pentru retinerea suspensiilor mecanice si a grasimilor (uleiuri). Statia de pompare ape uzate menajer-industriale Dunareana, aferenta retelei de canalizare menajera din zona industriala nord, este echipata cu pompe montate in camera uscata. Apele colectate sunt trimise pentru epurare la statia de epurare a orasului.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu caldura pentru incalzirea si prepararea apei calde menajere a cladirilor de locuit colective, a cladirilor de utilitate publica si a celor industriale din Municipiul Giurgiu se fac de la o centrala electrica de termoficare, amplasata in zona industrial Nord a orasului si prin surse cu caracter individual.

Deoarece fost introdusa (partial) alimentarea cu gaze naturale a municipiului exista din ce in ce mai multi consumatori – in primul rand cei din locuintele individuale care utilizeaza centrale proprii cu gaze.

2.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Consumatorii de energie electrica de pe raza municipiului Giurgiu sunt deserviti de SRE Giurgiu din statii de transformare 110/20 kV, linii electrice (aerene si subterane) de 20 kV, prin posturi de transformare 20/0.4 kV si linii electrice de joasa tensiune.

In municipiul Giurgiu se gasesc patru statii de transformare 110/20 kV, alimentarea consumatorilor realizandu-se dintr-un numar de 204 posturi de transformare prin linii de medie tensiune (20 kV).

Din numarul total de posturi de transformare cca. 140 deservesc consumatorii casnici (tip aerian sau inglobate in cladire), iar cca. 70 deservesc consumatorii industriali.

Acestia sunt alimentati din urmatoarele statii :

- Statia 110/20 kV Giurgiu Vest
- Statia 110/20 kV Giurgiu Nord
- Statia 110/20 kV fosta Fabrica de Zahar
- Statia 110/20 kV Zona Libera Giurgiu

2.6.5. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

In cadrul dezvoltarii infrastructurii orasului Giurgiu a fost inceputa alimentarea cu gaze naturale a municipiului. Prin dezvoltarea retelei de distributie gaze pe principalele artere de transport ale orasului se va asigura accesul neingradit al populatiei si consumatorilor industriali la aceasta infrastructura.

Realizarea retelei de distributie precum si marirea acesteia va permite cresterea economica a orasului si imbunatatirea confortului populatiei prin alimentarea cu gaze a principalelor puncte termice, asigurandu-se incalzirea si apa calda menajera.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea solului din zona de Nord a municipiului Giurgiu este afectata in mai mica masura decat restul zonelor industriale, deoarece pe platforma analizata, predomina unitati ale industriei alimentare, transporturilor auto și depozitelor de diferite marfuri, in care se desfasoara activitati mai putin poluante, cu o amplasare si dinamica diminuate semnificativ la momentul actual. In acest sens, odata cu restrangerea activitatii industriale riscurile antropice s-au redus semnificativ.

Sursa de energie o reprezinta CET Giurgiu care este echipata cu cazane care produc apa supraincalzita prin distribuita catre punctele termice aflate in oras.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform documentatiei PUG Mun. Giurgiu, am extras principalele elemente de

disconfort semnalate de populatia municipiului si optiuni ale locuitorilor, ce au legatura cu amplasamentul studiat in documentatia de fata:

- a) Aspecte legate de circulatie:
 - Profile necorespunzatoare (insuficiente) ale drumurilor in unele zone;
 - Starea necorespunzatoare a carosabilului in foarte multe zone.
- b) Aspecte legate de nivelul de dotare:
 - Dotari de agrement sau spatii verzi insuficiente.
- c) Aspecte legate de echiparea edilitara:
 - Lipsa retelelor de apa-canal in unele zone.
- d) Aspecte legate de imaginea urbana:
 - Starea de degradare a zonelor industriale;
 - Prezenta deseurilor in locuri neamenajate;
 - Retele aeriene degradate;

Conform documentatiei PUG Mun. Giurgiu, am extras optiunile autoritatilor ce sunt expuse in principal in Strategia de dezvoltare a municipiului Giurgiu si care fac referire la caracterul amplasamentului studiat

- a) Dezvoltarea, modernizarea și extinderea infrastructurii, cu valorificarea oportunităților oferite de poziția geo-strategică a municipiului prin:
 - Realizarea în condiții de urgență a drumului de centură care să facă legătura dintre viitorul drum expres București-Giurgiu și podul peste Dunăre, liniile de feribot, **platformele industriale Nord și Sud** (realizata pe aproximativ 1/4 din traseu);
 - Modernizarea căii ferate, în special a spațiilor de garare și a conexiunilor acestora cu platformele industriale și cu zona portuară;
 - Modernizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare, care ar permite creșterea activității economice prin asigurarea utilităților necesare pentru toate unitățile vechi și noi (in curs de realizare).
- b) Susținerea apariției unor activități economice noi, strâns legate de resursele și tradiția locală, **dezvoltarea și modernizarea activităților existente**, îmbunătățirea mediului economic local prin:
 - Rezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii care prelucrează materii prime oferite de agricultură (au potențial de dezvoltare următoarele subramuri: morărit și panificație, conserve de legume, producția de ulei, zahăr și bere, prelucrarea cărnii și industrializarea laptelui);
 - Susținerea în continuare a acelor întreprinderi deja existente care fac față concurenței specifice economiei de piață;
 - Retehnologizarea acelor secții ale întreprinderilor construite în perioada industrializării forțate care pot produce tipuri de produse cerute pe piață cu tehnologii nepoluante.
- c) Rezolvarea disfuncționalităților din rețeaua de alimentare cu apă și canalizare prin:
 - Completări în rețeaua actuală, în special pentru arterele principale, inclusiv de interconectare între cele două gospodării de apă, în scopul echilibrării rețelei.
- d) Conectarea orașului la rețeaua de distribuție a gazelor naturale (etapa 1 realizata).

Conform documentatiei PUG Mun. Giurgiu, optiunea ferma a primariei de pastrare a caracterului industrial al platformelor din sud impiedica pe mai departe deschiderea orasului spre Dunare si nu este de natura sa

favorizeze vocatia turistica dorita de autoritatile locale si judetene pentru municipiu. O solutie ar fi mutarea acestora in **platformele industriale din Nord**, altfel in aceste conditii ramine doar varianta amenajarilor de-a lungul canalelor pentru a face cat mai mult loc activitatilor de loisir si agrement.

Pana la amplasarea noilor industrii este necesara eliberarea terenurilor de ruine si realizarea plantatiilor perimetrare, in vecinatatea zonelor cu alte functiuni.

Mizarea pe domeniul productiei nu are foarte mari sanse in conditiile puternicei concurente a unor centre mai mari ca Bucuresti si Ruse. Sansa Giurgiului este sa concureze in domenii in care detine atuuri importante:

- Un prim domeniu este exploatarea pozitiei geostrategice - la intersectia unor culoare majore de transport. O astfel de pozitie ofera oportunitati in domeniul serviciilor comerciale pentru transporturi: terminale intermodale, **platforme de depozitare si activitati logistice**, etc.

- Ramura sudica a soselei de centura a fost realizata, ramura Nordica este in proiect - si realizarea acesteia constituie o urgenta.

- Desfiintarea cailor ferate care brazdeaza orasul, prevazuta prin proiectele autoritatilor locale. Pentru ca propunerile pentru inchiderea inelelor de circulatie rutiera depind in mare masura de desfiintarea Cailor ferate.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. TOPOGRAFIC

Relieful zonei este caracteristic zonei de campie, prezentand o panta generala cu cadere de la nord spre sud, spre lunca fluviului Dunarea. Altitudinea locala cea mai inalta este de circa 87m in nord, iar cea mai joasa 12-14m in albia fluviului Dunarea, panta generala a zonei fiind de 1,1 grade.

Ridicarea topografica a terenului studiat, scara 1: 500, cu cote si curbe de nivel, arata ca terenul este o zona cu suprafata plana.

Terenul nu prezinta probleme de stabilitate, fiind cu aproximatie orizontal si totodata nu este supus unor riscuri naturale, care pot prejudicia suprafata studiata.

3.1.2. GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat in Campia Burnazului, subdiviziune a Campiei Romane.

Pe trenul studiat datorita faptului ca au fost demolate o serie de constructii si platforme, se poate deduce faptul ca se vor intalni umpluturi heterogene cu grosime si imprastiere neuniforma.

Caracteristicile geotehnice de baza ale terenului de fundare sunt medii, fiind un complex de caracteristic zonelor de terasa joasa, slab consolidate, cu porozitati mari, ce poate provoca tasari diferite la incarcare.

Adancimea de inghet 0,70-0,80m. Din punct de vedere seismic este incadrat in zona de macroseismicitate I=7 pe scara MSK, in „categoria geotehnica 2”, cu risc geotehnic moderat.

3.1.3. AMPLASAMENT

Propunerea de fata este in acord cu directiile de dezvoltare, astfel conform recomandarilor in urma analizei si concluziilor din PUG Giurgiu, se propune mutarea activitatilor din zona industriala de Sud spre cea de Nord si conversia acestor terenuri in activitati ce pot pune in valoare potentialul dat de apropierea de Dunare. Altfel, dezvoltarea unui nod intermodal si sau a unei platforme logistice in zona de sud si pe teritoriul Zonei libere va crea puncte de conflict intre circulatia rutiera, pietonala si de biciclisti care accede spre port si zona sa de promenada si traficul rutier greu si traficul feroviar care acced in nodul intermodal.

3.1.4. ECONOMIE

Activitatile economice ce se desfasoara in Zona libera, in Parcul Industrial si din celelalte zone industrial vor trebui sustinute si incurajate pe mai departe, fiind inasa de preferat relocarea acestora catre zona industriala de Nord.

In acest domeniu, Giurgiu trebuie sa valorifice atat patrimonial existent cat si mana de lucru calificata de care dispune. Acestea trebuie sa includa activitati din sfera productiei, depozitarii, transporturilor si serviciilor aferente, cu impact redus asupra mediului.

Mai este de observat ca in perspectiva desfiintarii statutului de “zona libera” terenul respectiv are un insemnat potential pentru terminale intermodale si platforme logistice, dupa cum urmeaza:

- Dezvoltarea activitatilor productive in cadrul platformelor industriale existente (sunt de preferat activitati din domenii de varf, cu grad inalt de prelucrare si nivel scazut de poluare a mediului si deci este necesara crearea unui mecanism de stimulare selectiva a investitiilor, de asemenea fiind de dorit valorificarea materiilor prime locale, in primul rand a produselor agricole, stiut fiind ca Giurgiu este un judet cu profil predominant agricol);
- Inlocuirea activitatilor productive si logistice din zona de Sud cu activitati legate de agrement, practicarea sporturilor in aer liber (inclusiv pe luciul de apa), turism, etc.;
- Dezvoltarea productiei mici, inclusiv artizanale, care utilizeaza de regula materiale locale, are impact nesemnificativ asupra mediului, poate fi diseminata in teritoriu si sa ocupe resurse insemnate de munca.

3.1.5. PRINCIPII DIRECTOARE SI LINII DE FORTA

Organizarea urbanistica a municipiului urmareste principiile dezvoltarii durabile. La stabilirea directiilor de dezvoltare s-a avut in vedere in primul rand strategia de dezvoltare durabila a municipiului, elaborata si aprobata de autoritatea locala si Strategia UE pentru Dunare.

Dezvoltarea municipiului Giurgiu trebuie privita in context global, european si regional. si avuta in vedere vocatia sa de oras-port dunarean, de oras industrial si de poarta a comerțului international la intretaierea culoarelor de transport pan-europene.

Domeniile principale in care Giurgiu s-ar putea afirma in domeniul serviciilor la nivel zonal ar fi serviciile pentru transporturi (INCLUSIV COMPONENTA DE DEPOZITARE LOGISTICA) si cele pentru agrement, prin:

- Fructificarea oportunitatii amplasarii la intersectia culoarelor de transport feroviar, rutier si naval prin dezvoltarea unui terminal intemodal si a platformelor logistice;
- Utilizarea cresterii amplitudinii activitatii portuare pentru revitalizarea santierului naval;
- Dezvoltarea activitatilor industriale prelucratoare in zone industriale beneficiind de infrastructura existenta (Parcul industrial Giurgiu Nord si Zona libera).

3.2. PREVEDERI ALE PUG

LI5 – subzona mixta, destinata locuintelor colective si individuale

POT max. = 30% *;

CUT max. = 1,5 *;

RMH = P + 2-4, H max. = 15,00 m *; conditionat poate fi adaugat un nivel suplimentar.

* se reglementeaza prin documentatie PUZ

LM4 – subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici, precum si serviciilor

POT max. = 40%;

CUT max. = 1,2;

RMH = P + 2 (+M), H max. = 12,00 m; conditionat poate fi adaugat unul sau doua niveluri suplimentare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasarea investitiei nu va conduce la schimbarea destinatiei terenului din zonele invecinate sau la ridicarea restrictiei de construire pentru acestea.

Construibilitatea in perimetrul studiat nu este afectata de diferite procese si caracteristici geomorfologice, terenul este relativ uniform si nu prezinta denivelari semnificative.

Investitiile propuse pe parcelele studiate au un impact peisagistic pozitiv și pot contribui la animația zonei iar conditiile de clima nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

Prin aceasta investitie nu se produce nici un fel de poluare asupra factorilor de mediu.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Optimizarea relatiilor in teritoriu:

- Realizarea autostrazii Bucuresti-Giurgiu si a podului nou peste Dunare prevazute in

PATN; Realizarea in perspectivă a autostrazii Bucuresti - Giurgiu, cu legături la Inelul de Autostrăzi al Capitalei constituie un important element de dezvoltare economica legata de transporturi, constructii, turism, servicii, etc.;

- Prin partea nordică a județului, municipiul Giurgiu are asigurată legătura cu Autostrada TEM, dinspre Timișoara - Craiova;

- Realizarea unor inele de circulatie care sa uneasca penetratiile reprezentate de drumurile judetene si nationale si in primul rand a centurii destinate traficului greu;

- Realizarea arterei de centura (ramura nordica) care va facilita descarcarea tramei stradale de traficului greu si foarte greu si va oferi o ruta ocolitoare pentru autovehicule.

Pe plan local, la nivelul zonei studiate:

- Se va moderniza strada Molidului la profilul prevazut in PUG;

- Se vor amenaja accesele la parcul de activitati si logistic din strada Molidului.

Avand in vedere situarea terenului adiacent la strada Molidului, care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii este propus cu un profil cu latime de 12,0 m, se stabileste aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle, la o distanta de minimum 6,0 m din axul drumului. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata anterior, se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi aferente, retelelor edilitare, etc.

Planul Urbanistic Zonal propune modernizarea circulatiei existente, prin intocmirea unui proiect de specialitate de fundamentare a circulatiei.

Totodata, fiind o zona cu industrie trebuie sa se tina cont de toti cei care vor tranzita zona respectiva, fara a crea un disconfort personelor ce locuiesc in proximitate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

UTR I 1 - SUBZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITARE

ARIE TEREN ALOCAT = 20.341 mp

POT maxim = 60 %

CUT maxim = 2,4

RMH = 20 m

UTR I 2 - SUBZONA COMERTULUI SI SERVICIILOR CU RAZA MARE DE SERVIRE, DEPOZITARI SI PARCURILOR DE ACTIVITATI

ARIE TEREN ALOCAT = 99.092 mp

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 2,4

RMH = 15 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Nivelul de dotare cu utilitati a zonei corespunde standardelor urbane, existand retele electrice, gaze, canalizare, alimentare cu apa, etc.

Beneficiarul isi va asuma responsabilitatea solutionarii pe cheltuiala proprie a asigurarii utilitatilor pentru proiectul propus, in incinta zonei aflata in proprietate, avandu-se in

vedere racordarea la rețelele publice.

Pentru realizarea și exploatarea investiției vor fi asigurate următoarele utilități:

- Alimentarea cu apă;
- Canalizare;
- Alimentarea cu energie electrică;
- Alimentare cu gaze naturale;
- Telefonie.

În urma obținerii avizelor de utilități se vor putea determina posibilitățile de conectare la utilitățile existente în zonă. Având în vedere faptul că în zonă există imobile edificate (inclusiv în zona de studiu PUZ), zona prezintă rețele de utilități în stare de funcțiune.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Construcțiile proiectate nu prezintă nici un fel de elemente funcționale sau de altă natură care ar putea prejudicia mediul natural și construit existent. În ceea ce privește poluarea fonică, a aerului sau chiar a solului, se vor lua măsuri care să stopeze cât mai mult toate cele trei tipuri prezente atât în timpul execuției cât și al utilizării.

Singurul impact pe termen lung pe care îl poate avea acest proiect în zonă este traficul suplimentar care se va crea, dar acesta va putea fi susținut de rețeaua de drumuri existentă și propusă.

Colectarea gunoierului se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (fracție umedă - resturi menajere și fracție uscată - separat sticlă, hartie, plastic, metal etc. în vederea reciclării), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări de servicii pe care le va încheia investitorul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Propunerile sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare din Planul Urbanistic General, necesare pentru a se adapta contextului actual și totodată nevoilor beneficiarilor.

Este important ca noua zonă funcțională să dispună de echipamentele necesare pentru o bună funcționare și asigurarea tuturor necesităților viitorilor utilizatori. Astfel, se propune modernizarea străzii Molidului și lățirea acesteia la un profil de 12,0 m lățime.

Oportunitatea obiectului de investiție este oferită de faptul că funcțiunea propusă este de depozitare și activități de producție nepoluantă.

Realizarea investiției propuse va avea câteva consecințe benefice, din punct de vedere economic, dar și din punct de vedere social:

- Creșterea patrimoniului edilitar-gospodăresc al zonei prin apariția de imobile și amenajări noi;
- Apariția unor investiții, care contribuie în ceea ce privește nivelul de trai, cât și pentru încurajarea de investiții noi în Municipiul Giurgiu.

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Amplasamentul in discutie este oportun investitiei propuse, de parc de activitati cu functiuni logistice si de productie, continuand profilul activitatilor desfasurate in trecut prin dezvoltarea si actualizarea la cerintele unei platforme moderne, si conform multiplelor recomandari PUG, raspunzand viziunii de dezvoltare a orasului prin migrarea activitatilor de acest fel din zona de Sud catre cea de Nord.

In mod concret, se doreste reglementarea amplasamentului pentru a putea permite ulterior realizarea unui parc de activitati, cu doua zone distincte - de productie si pentru servicii logistice si de depozitare, prin amplasarea de constructii tip hala specifice, cu anexele tehnice si administrative aferente, racordate la utilitatile necesare, cu platforme si circulatii carosabile, parcaje, circulatii pietonale si spatii vezi amenajate.

Documentatia PUZ va avea in vedere ca obiectivul ce urmeaza a fi construit sa se integreze cu cladirile existente in zona, din proximitatea acestuia si de asemenea, una dintre prioritatile sale o reprezinta dezvoltarea urbanistica durabila si armonioasa, dar si bransarea la toate retelele edilitare necesare, prin implementarea reglementarilor stabilite in aceasta.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Intocmit,
arh. Jarcău Sorin