

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

„Plan Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial parter înalt”

SUPRAFAȚĂ TEREN: 664 MP DIN ACTE;656 MP DIN MĂASURĂTORI
AMPLASAMENT: STRADA PETRE GHELMEZ (FOSTĂ BD. CFR), MUNICIPIUL
GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU

FOAIE DE GARDĂ

PROIECT NR.:	8/18.10.2021
FAZA DE PROIECTARE:	STUDIU DE OPORTUNITATE
TITLUL LUCRĂRII:	Plan Urbanistic Zonal pentru construire spațiu comercial parter înalt
AMPLASAMENT:	Strada Petre Ghelmez (fostă bd. CFR), Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
BENEFICIAR:	CORIN GEORGE COSTEA, LĂCRĂMIOARA NICOLETA COSTEA
PROIECTANT GENERAL:	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
DATA:	Noiembrie 2021
<u>COLECTIV DE ELABORARE:</u>	
ȘEF PROIECT:	Urb. Laura-Elena TUCAN
PROIECTAT ȘI DESENAT:	Urb. Andreea-Diana DOBRESCU Urb. Antonia PANAITESCU Urb. Elena Cristina PELMUȘ

BORDEROU▪ **PIESE SCRISE**

	pagina/nr.file
1. FOAIE DE GARDĂ	1/19
2. BORDEROU	2/19
3. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV	5/19

▪ **PIESE DESENATE**

	Nr. Planșă
1. PLANȘA 0.1. – ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	1/11
2. PLANȘA 0.2. – ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – PLAN URBANISTIC GENERAL APROBAT CONFORM H.C.L. 37/10.03.2011	2/11
3. PLANȘA 0.3. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ACCESIBILITATE LA NIVELUL ZONEI	3/11
4. PLANȘA 0.4. – SINTEZA ANALIZEI ȘI ELEMENTE DE CONCEPT	4/11
5. PLANȘA 1.0. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SCARA 1:500	5/11
6. PLANȘA 1.1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	6/11
7. PLANȘA 1.2. – SITUAȚIA EXISTENTĂ – FOND CONSTRUIT. STUDIU FOTOGRAFIC – SCARA 1:500	7/11
8. PLANȘA 2.0. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – SCARA 1:500	8/11
9. PLANȘA 2.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI STAREA CLĂDIRILOR – SCARA 1:500	9/11
10. PLANȘA 2.2. – CONCEPT. INSERTIE ÎN SIT REAL.	10/11
11. PLANȘA 2.3. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – SCARA 1:500	11/11

CUPRINS

CAPITOL 1 – INTRODUCERE	5
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	5
➤ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal	5
➤ Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată.....	6
➤ Surse documentare	7
CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1 EVOLUȚIA ZONEI.....	7
➤ Date privind evoluția zonei	7
➤ Potențial de dezvoltare	9
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	9
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
➤ Așezare și relief.....	10
➤ Bazinul hidrografic.....	11
➤ Clima	11
2.4 CIRCULAȚIA.....	12
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	12
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	13
2.7 PROBLEME DE MEDIU	13
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	13
CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE	14
3.1 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI.....	14
➤ Categoriile funcționale.....	14
➤ Servituți	14
3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	14
3.3 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR.....	15
3.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII.....	16
3.5 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUȘĂ	17
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚIILOR.....	18
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	18

3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE	18
3.9	CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18
3.10	CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE	18
CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE		19

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CAPITOL 1 – INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

PROIECT NR.	8/18.10.2021
DENUMIREA PROIECTULUI	Construire spațiu comercial parter înalt
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
LOCALITATEA	Strada Petre Ghelmez (fostă CFR), Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu
BENEFICIAR	CORIN GEORGE COSTEA, LĂCRĂMIOARA NICOLETA COSTEA
PROIECTANT GENERAL	S.C. LOGIC PLAN S.R.L.
DATA ELABORĂRII	NOIEMBRIE 2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

➤ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

Pe terenul cu suprafața din acte de **664mp** din acte / 656 mp din măsurători (conform CVC nr. 526/02.04.2020), amplasat pe Strada Petre Ghelmez (fostă CFR), Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu, identificat prin Cartea Funciară nr. 31319 cu nr. cadastral 4574, se propune **construirea unui spațiu comercial parter înalt**, în conformitate cu normele legislative în vigoare, respectiv *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare* și a *Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.*

Prin prezenta documentație de urbanism se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire, și anume:

- Condiții de ocupare: POT, CUT, Rh;

- Retragerile clădirii propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Imaginea configurativ – spațială a propunerii.

Teritoriul ce urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat astfel:

- la nord: Strada Petre Ghelmez;
- la sud: Strada Vlad Țepeș;
- la est: sensul giratoriu generat de intersecția străzii Petre Ghelmez, a străzii Vlad Țepeș și a străzii 1 Decembrie 1918 (Piața Oinac);
- la vest: Teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 38312 (nr. carte funciară 38312) și teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 40512 (nr. carte funciară 40512).

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

- Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu cu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr. 37/10.03.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991, terenul se încadrează în următoarea zonă funcțională:

ZONA V2 – Zonă spațiilor verzi tip parcuri și scuaruri:

➤ Utilizări admise:

- Spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Drumuri de halaj din care se asigură – prin dimensionarea corespunzătoare – accesul direct din drumuri publice la apă, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere parcaje.

➤ Utilizări admise cu condiționări:

- Se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- Se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

➤ Utilizări interzise:

- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

- Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

➤ **Surse documentare**

- **Lista studiilor și a proiectelor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.Z. :**
 - Planul Urbanistic General Municipiul Giurgiu aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu nr.37/10.03.2011;
 - Ridicarea topografică a terenului;
 - Studiul geotehnic și de stabilitate, care are rolul de a identifica stratificația solului, stabilitatea terenului și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z.;
 - Certificatul de urbanism nr. 711 din 01.11.2021.
- **Surse de informații utilizate, date statistice**
 - Informații obținute de proiectant de la Direcția de Urbanism a Municipiului Giurgiu;
 - Date culese de proiectant în teren.
- **Baza topografică**
 - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

➤ **Date privind evoluția zonei**

Atestarea documentară a localității o găsim prima dată pe harta din Codex Latinus Parisinus, databilă 1395, apoi în Tratatul de Alianță între Mircea cel Bătrân și regele Poloniei, Vladislav Jagello (23 septembrie 1403). La sfârșitul secolului al-XIV-lea, odată cu ridicarea primei cetăți în insula de pe brațul Sf. Gheorghe, au apărut atributele vieții urbane, datorate înfloririi așezării de pe malul Dunării. Aceasta a devenit târg permanent, punct de vamă, sediul administrativ al județului Vlasca, reședința domnească.

Orașul Giurgiu a fost dintotdeauna amplasat la răscrucea unor vechi și importante drumuri comerciale, astfel că acesta a avut mereu un rol însemnat în evoluția istorică a României, numărându-se printre localitățile cu populația autohtonă atestată de secole.

Având în vedere faptul că în perioada cuprinsă între 1416 și 1829 Giurgiu s-a aflat sub administrație turcească, dar și din cauza faptului că nu există suficiente documente istorice, viața

orașului și a cetății Giurgiu este insuficient cunoscută. Giurgiu, probabil vechi toponim dacic însemnând „așezarea înconjurată de ape”, Vlașca, toponim slav desemnând „Țara Românilor”, apar menționate, în documente de politică internă, primul la 23 septembrie 1403 și al doilea la 19 iulie 1498. Importante pentru istoria Giurgiului au fost perioadele în care în fruntea Țării Românești s-au aflat voievozii Mircea cel Batran, Dan al II-lea, Vlad Dracul, Vlad Țepeș, Mihai Viteazul și Mihnea al III-lea (secolele XIV - XVII).

Giurgiu a fost stăpânit o perioadă îndelungată de timp de turci și redevine parte a teritoriului românesc în anul 1829, în momentul Păcii de la Adrianopole. Pe parcursul Războiului de independență din anul 1877, Giurgiu este bombardat de turci și ulterior, în timpul celor două războaie mondiale, de către germani. În plus orașul a fost afectat și de alte conflicte militare majore ale epocii moderne precum Războiul Crimeei în 1853-1856), dar și de mișcări sociale (Revoluția de la 1848, Revolta Bivolarilor din 1873, Răscoala Țărănească din 1907, Greva Generală din 1920). Pe lângă toate acestea, așezarea nu a fost scutită nici de efectele unor cataclisme naturale, precum seismele și inundațiile (cea mai gravă având loc în anul 1942).

Datorită poziției față de București, Giurgiul beneficiază de o serie de premii în sfera transporturilor (prima navă comercială sub pavilion național; prima navă militară a Principatelor Unite; prima linie de telegraf; prima linie ferată; primul pod construit în curbă; una din primele conducte petroliere; primul ferry-boat).

În perioada capitalistă, principala activitate economică a orașului Giurgiu a fost cea comercială, fapt ce i-a imprimat în plan demografic un caracter cosmopolit și multiconfesional, chiar dacă majoritatea populației a continuat să fie de etnie română și credință ortodoxă. Cele mai importante întreprinderi au fost atelierele navale ale Serviciului Hidraulic (înființate în 1897 și dezvoltate după 1910 în insula Ramadan) și fabrica de zahăr a Societății „Danubiana” (înființată în 1914). În perioada regimului comunist, pe lângă dezvoltarea industriei ușoare, s-a înregistrat și fenomenul industrializării forțate, în principal prin implementarea construcției de mașini și utilaje grele (1976) și a unui combinat chimic axat pe produse clorosodice.

Între anii 1952-1954, în dreptul orașului s-a construit, prin colaborare internațională, primul pod transdanubian dintre România și Bulgaria, la vremea sa unul dintre cele mai complexe din Europa.

După 1990, pe lângă fenomene social-economice comune evoluției întregii țări, se constată o dezvoltare a relațiilor transfrontaliere cu orașul și districtul Ruse, precum și o deschidere către cooperarea cu alte localități și instituții europene, cu consecințe pozitive în plan edilitar.

Orașul Giurgiu primește în anul 1935 rangul de municipiu, titlu păstrat până în anul 1950 și recâștigat în 1968, iar între 1950-1968 a avut rangul de oraș regional, ambele titluri marcând importanța sa în ierarhizarea orașelor țării.

➤ **Potențial de dezvoltare**

Zona în care este amplasat terenul are un caracter peri-central bine definit, în care se remarcă inserții sporadice de instituții publice, servicii, comerț și alimentație publică, precum și spații verzi de tip parc.

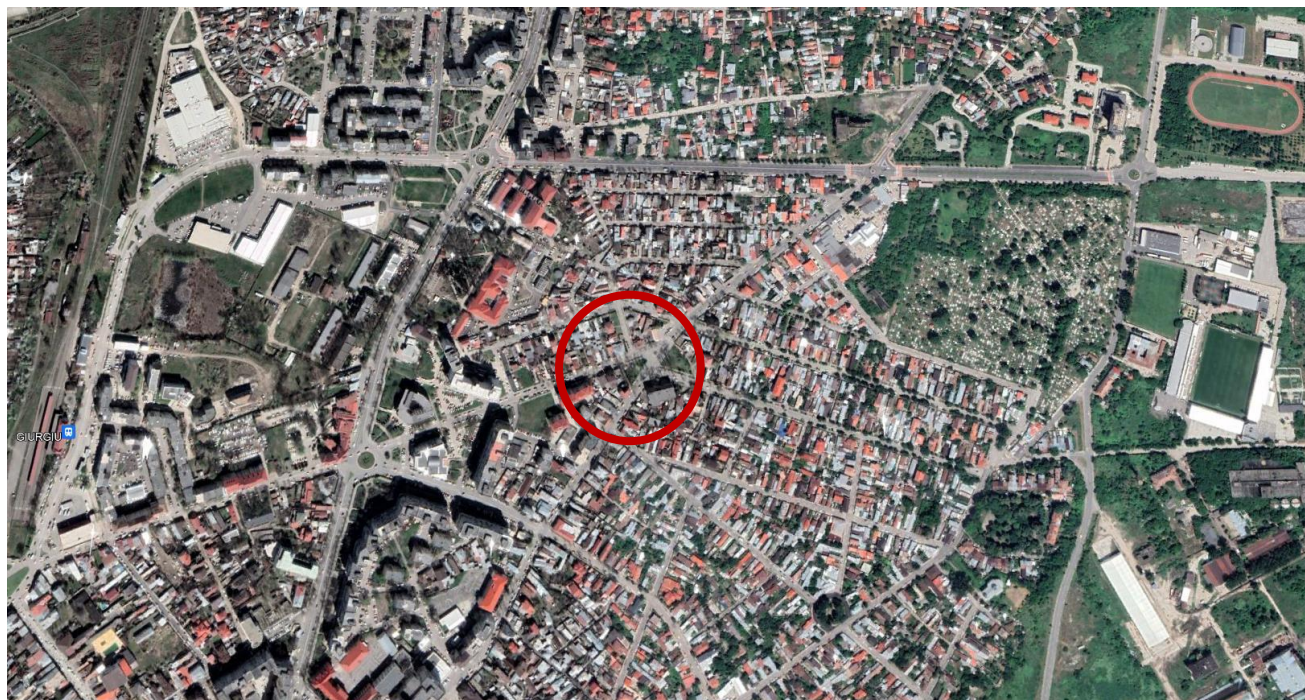
Amplasarea într-o zonă cu un caracter central și disponerea directă către trei artere de circulație importante la nivelul orașului (accesibilitate sporită), existența unui număr semnificativ de spații verzi amenajate în zonă, dar și numărul redus de spații comerciale conferă terenului analizat un argument evident pentru schimbarea funcțiunii terenului, din zonă destinată spațiilor verzi de tip parcuri și scuaruri în zonă de comerț și servicii.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul analizat este amplasat în Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu. Accesul la teren se realizează direct două artere principale și anume, prin strada Petre Ghelmez și strada Vlad Țepeș.

Figura 1 - Localizarea terenului la nivelul Municipiului Giurgiu



Figura 2 - Localizarea terenului la nivel local

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

➤ Așezare și relief

Municipiul Giurgiu, reședința județului cu același nume este situat în partea sudică a țării, în lunca și pe malul stâng al Dunării, la altitudinea de 23-26 m. Teritoriul său este străbătut de paralela de 45°53' latitudine nordică și de meridianul de 25°59' longitudine estică, desfășurându-se pe 4°43'' latitudine și 9°21'' longitudine.

Giurgiu se află la 64 km de capitala țării, pe ruta București - Sofia - Atena sau București - Istanbul. Magistrala feroviară europeană care pornește din Ostende trece prin Berlin, Praga, Budapesta, Brașov, București, Giurgiu, Sofia, Istanbul sau prin Salonic, face legătura cu Atena.

În zona orașului Giurgiu, Dunărea, în evoluția ei, a părăsit mai multe terase pe malul stâng, care apar retezate, pe când cele de pe malul drept sunt pronunțat dezvoltate. Acțiunea de erodare a Dunării, începută la sfârșitul cuaternarului mediu, a îndreptat cursul fluviului spre sud, iar pe vechea albie au apărut brațe și bălți.

Teritoriul orașului Giurgiu reprezintă unitatea geomorfologică cea mai tânără a reliefului, în mare parte rezultat al acțiunii Dunării (în holocen), constituit fiind din luncă, insule, bălți și canale (brațe). Suprafața dintre fluviu și Câmpia Burnazului, cu lățimi de peste 10 km, este subdivizată în: grind, lunca internă, lunca externă și uneori terasa de luncă, dispuse longitudinal și inegal dezvoltate; lângă albia minoră se desprinde fâșia grindurilor, cu înălțimi de 1-5 m și cu lățimi de la câteva zeci până la câteva sute de metri.

După o fâșie de tranziție, se conturează zona mai joasă a depresiunilor și cuvetelor lacustre mai spre nord, la contactul cu terasele detașându-se uneori încă o fâșie. Prima terasă, situată la doar 3-4 m deasupra luncii, este urmată de o a doua, ce se înalță cu 13-14 m deasupra luncii, culminând cu cea mai înaltă, Câmpia Burnazului, de 60-65 m, ce domină lunca fluviului. Depozitele au grosimi cuprinse între 15 m și 35 m, fiind constituite structural din două complexe litologice: complexul bazal, alcătuit din nisipuri și pietrișuri și complexul superior, predominant argilo-nisipos. În spațiul municipiului Giurgiu lunca are altitudini de 20-27 m, fiind îndiguită și canalizată pe mari suprafețe și transformată în teren agricol. În apropiere de Giurgiu se întâlnesc brațe și canale, adaptate pe foste gârle, a căror utilitate este legată de navigație, agricultură sau potențial turistic.

➤ **Bazinul hidrografic**

Teritoriul administrativ al municipiului Giurgiu este delimitat spre sud-est, pe distanța de 7,3 km, de fluviul Dunărea. Debitul mediu al acestuia este de cca. 5600 mc/s, atingând primăvara, după topirea zăpezilor, peste 10 000 mc/s.

În prezent, din Dunăre, în dreptul intravilanului municipiului, pornesc canalele Cama și Sfântul Gheorghe, precum și, în extravilan, în aval de localitate, brațele Smârda și Ara.

Din fostul braț Veriga, modificat inițial în 1905 prin realizarea portului în Ostrovul Ramadan și mai apoi, în penultimul deceniu al secolului XX prin amplasarea Combinatului Chimic, au mai rămas trei ochiuri de apă stătătoare. Restul bălților se păstrează în Ostrovul Cioroiu (Lacul Neamțului), Insula Mocanu (Lacul Lung și Lacul Mare) la vest de canalul Sfântul Gheorghe, în dreptul legăturii cu fluviul și la vest de brațul Smârda (Lacul Ciobănașul).

Suprafața totală a luciului de apă este de 423 ha, reprezentând 8,54% din teritoriul administrativ existent.

➤ **Clima**

Clima continentală, cu ierni reci și veri călduroase, se caracterizează prin contraste termice de la zi la noapte și de la vară la iarnă, considerate printre cele mai mari din țară. Temperatura medie anuală este de 11,5⁰ C. În luna iulie media termică depășește 23⁰C, iar în ianuarie oscilează între 1,5⁰ C și - 5,4⁰ C. Radiația solară depășește 125 kcal/cm², determinând peste 60 de zile tropicale în cursul anului. Caracterul continental este dat și de regimul precipitațiilor, care, anual, înregistrează 500-600 mm, având mare variabilitate în timp. Uscăciunea și seceta sunt, de aceea, prezente aproape tot anul.

Zona orașului Giurgiu se află sub influența deplasării unor mase de aer, a căror frecvență, durată și intensitate diferă de la o direcție la alta. Astfel, Crivățul, vânt puternic și rece, bate iarna dinspre nord-est și determină geruri, înghețuri intense, polei și viscole. Austrul, cunoscut ca un vânt uscat, bate aproape în toate anotimpurile dinspre sud sau sud-vest, aducând ger iarna și secetă vara. Băltărețul, vânt umed specific bălților Dunării, bate mai ales toamna și primăvara dinspre sud-est, spre nord-vest, fiind însoțit de nori groși care aduc o ploaie mărunță și caldă. Suhoveiul este specific sezonului cald, bate cu frecvență mai mare dinspre est, și fiind un vânt fierbinte și uscat, provoacă secetă, eroziunea solului și furtuni de praf.

Pentru zona strict limitată a oraşului Giurgiu, Valea Dunării prezintă o influență parțial moderatoare în contextul microclimatului local, prin efectul său de canalizare al curenților de aer. Pe vale se pot acumula însă și mase de aer rece care, prin stagnare și poziție, favorizează formarea inversiunilor termice.

2.4 CIRCULAȚIA

Terenul analizat este amplasat în sudul Municipiului Giurgiu. Accesul la teren se realizează direct prin strada Petre Ghelmez și strada Vlad Țepeș.

Luând în considerare amplasarea terenului în proximitatea intersecției unor artere majore de circulație precum strada Petre Ghelmez și strada Vlad Țepeș și Strada 1 Decembrie 1918 care asigură conexiunea cu zona centrală și alte zone de interes economic, se poate afirma că terenul are o accesibilitate extrem de crescută.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Suprafața terenului care a generat documentația de urbanism P.U.Z. este de: **Slot = 656,00 mp din măsurători (664mp din acte).**

Bilanț teritorial existent

	Suprafața	Procent
Fond construit	0,00 mp	0,00 %
Circulații și platforme	0,00 mp	0,00 %
Spații verzi neamenajate	656,00 mp	100% %
Teren studiat	656,00 mp	100,00 %

Din punct de vedere al vecinătăților terenului studiat, acestea sunt:

- la nord: Strada Petre Ghelmez;
- la sud: Strada Vlad Țepeș;
- la est: sensul giratoriu generat de intersecția străzii Petre Ghelmez, a străzii Vlad Țepeș și a străzii 1 Decembrie 1918 (piața Oinac);
- la vest: Teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 38312 (nr. carte funciară 38312) și teren proprietate privată identificat cu nr. cadastral 40512 (nr. carte funciară 40512).

Zona în care este localizat terenul are un caracter pericentral, cu predominanța funcțiilor de tip rezidențial cu inserții de servicii, comerț și alimentație publică și instituții publice. Totodată, străzile Petre Ghelmez, Vlad Țepeș și 1 Decembrie 1918 (cele mai apropiate trei artere și din care se realizează accesul), se remarcă ca având un caracter tranzitoriu între centru și zona rezidențială.

Terenul studiat, în suprafață de **656,00 mp** aparține persoanelor fizice Corin George COSTEA și Nicoleta Lăcrămioara COSTEA, conform CVC nr. 526/02.04.2020 emis de N.P. Ciobanu Dinel Victor.

În prezent terenul este liber de construcții, însă pe cele trei laturi ale terenului se află 11 arbori dispuși astfel: patru pe latura nordică, trei pe cea sudică și alți patru pe latura vestică.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În apropierea terenului există rețea de electricitate, de distribuție gaze și sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Principala problemă de mediu care se resimte la nivelul întregului oraș este reprezentată de poluarea cu zgomot, noxe și praf ce rezultă din traficul autovehiculelor, rezultat al gradului de motorizare crescut.

În cursul anului 2006 a fost inițiată reevaluarea calității aerului în România prin colaborarea între agențiile teritoriale pentru protecția mediului (furnizoare ale datelor de bază pentru modelarea dispersiei poluanților în atmosferă), Agenția Națională pentru Protecția Mediului și Institutul Național de Cercetare – Dezvoltare pentru Protecția Mediului București. Rezultatele evaluării au stat la baza elaborării planurilor și programelor de gestionare a calității aerului ce s-au derulat la nivel de zone și aglomerări, pe parcursul anului 2007, în conformitate cu cerințele H.G. 543 / 2004 și privind elaborarea și punerea în aplicare a planurilor și programelor de gestionare a calității aerului și a O.M. 35 / 2007 privind aprobarea metodologiei de elaborare și punere în aplicare a acestora.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform discuțiilor cu locuitorii din cartier, cu privire la zona studiată, necesitățile populației sunt:

- Asigurarea în incintă proprie a tuturor locurilor de parcare;
- Amenajarea spațiilor verzi pe teritoriul privat și respectarea minimului impus de lege.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal are în vedere următoarele obiective cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei:

- Realizarea parcajelor exclusiv în incinta proprie;
- Amenajarea spațiilor verzi din incinta proprie, astfel încât să fie ameliorată imaginea urbană actuală a zonei cu păstrarea arborilor deja existenți;
- Încadrarea în contextul urban existent prin realizarea unei arhitecturi de calitate.

Din punctul de vedere al proiectantului, inițiativa de construire a unui spațiu comercial este realizabilă, iar acțiunile desfășurate în vederea îndeplinirii obiectivelor menționate anterior vor avea un impact pozitiv asupra întregii zone.

CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

3.1 CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

➤ Categoriile funcționale

Având în vedere faptul că se propune construirea unui spațiu comercial, aceasta nu se încadrează în reglementările instituite asupra terenului prin Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, motiv pentru care se propune schimbarea acesteia în:

ZONA IS – Zonă de instituții publice și servicii de interes general:

Subzona funcțională IS2A - Subzona de comerț, servicii:

➤ Utilizări admise:

- spații comerciale și de servicii cu rază mare, medie și redusă de servire
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- hoteluri;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului
- pații plantate
- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii.

➤ Servituți

Nu este cazul.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru ca propunerea să se integreze în peisajul antropic și natural existent, a fost propus un procent de 41% de spații verzi în interiorul parcelei. Zona verde va fi amenajată în spațiul liber adiacent construcției și va fi un spațiu verde de tip gazon, plantat și cu rol decorativ. Pentru diminuarea spațiilor impermeabile, destinate circulațiilor pietonale de incintă, se vor utiliza materiale permeabile, care permit infiltrarea apei în sol, astfel încât să fie cât mai puțin perturbat ciclul natural al apei.

Se impune interdicția de transplantare și/sau tăiere a arborilor existenți pe terenul care a generat P.U.Z.; amplasarea construcției și a accesurilor rutiere și pietonale pe teren se vor face cu respectarea pozițiilor arborilor. Singurele intervenții permise asupra arborilor sunt **tăierile de întreținere**¹:

- a. **Elagajul (înălțarea coronamentului)** presupune tăierea periodică, la intervale de 3-6 ani, a ramurilor uscate sau chiar verzi cu diametrul până la 6m inserate până la o înălțime de 6-12m de la bază.
- b. **Emondajul** constă în tăierea de pe trunchiurile arborilor a ramurilor lacome apărute din muguri dorminzi, în condiții nefavorabile de vegetație
- c. **Tăieri de curățare (corecție)** au ca scop suprimarea ramurilor uscate sau parțial uscate, a celor aglomerate, a lăstarilor lacomi de pe trunchi și ramuri, scurtarea ramurilor rupte, eliminarea drajonilor.
- d. **Tăieri de regenerare (toaletare)** urmăresc reactivarea creșterii arborilor și reîntinerirea coroanei.

Orice intervenție asupra arborilor existenți pe terenul care a generat documentația de față se face în urma obținerii avizului din partea Compartimentul Monitorizare Servicii Comunitare de Utilitate Publică - Zone verzi.

3.3 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE, ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR

Accesul carosabil în teren se propune a se realiza exclusiv din strada Petre Ghelmez, iar ieșirea se face în strada Vlad Țepeș, în timp ce accesul pietonal în teren se va face direct atât din strada Petre Ghelmez cât și din strada Vlad Țepeș, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea *H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare*. **Astfel, se vor asigura 3 locuri de parcare auto în incintă, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate. În dreptul locurilor de parcare situate în spatele clădirii, se propune facilitarea aprovizionării cu marfă.**

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
 - Realizarea locurilor de parcare;
 - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
 - Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametri inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului va fi suportată de către beneficiar;

¹ **Tăierile de întreținere** au ca scop controlul evoluției arborilor și se realizează la intervale de 5-10 ani.

- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la pe terenul pe care se propune construirea unui spațiu comercial se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului.

3.4 INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Prin prezenta lucrare este solicitată **construirea unui spațiu comercial, parter înalt**. Totodată se propune cofigurarea unui ansamblu urbanistic unitar și coerent, care să se încadreze în contextul urban actual și să fie în simbioză cu vecinătățile și încadrarea terenului într-o zonă funcțională potrivită.

Construcția propusă va avea funcțiunea de spațiu comercial și va avea următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- **la nord:** construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Petre Ghelmez cu **3,00 m**;
- **la sud:** construcția propusă va fi retrasă față de aliniamentul străzii Vlad Țepeș cu **3,00 m**;
- **la vest:** construcția propusă va fi retrasă față de limita de proprietate cu **9,00 m**.

Luând în considerare amplasarea imobilului, se propune ca zonă funcțională de instituții publice și servicii de interes general (IS) să aibă următorii indicatori urbanistici maximali:

- **P.O.T. = 24,00%;**
- **C.U.T. maxim = 0,24;**
- **Rh maxim = P înalt;**
- **H maxim = 7,00 m.**

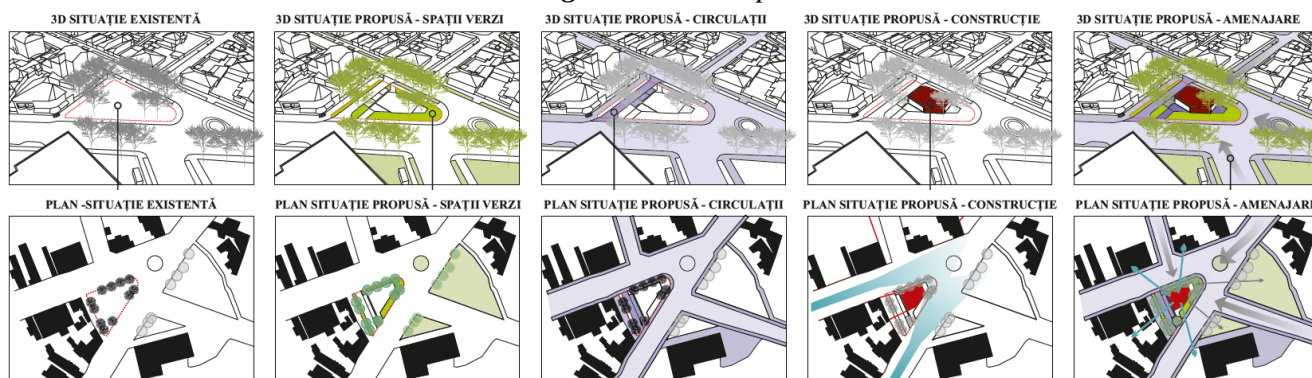
Bilanț teritorial PROPUS:

	Suprafața	Procent
Fond construit	157,44 mp	24,00 %
Circulații și platforme	229,60 mp	35,00 %
Spații verzi	268,96 mp	41,00 %
Teren studiat	656,00 mp	100,00 %

3.5 MODUL DE INTEGRARE LA NIVELUL ZONEI A CONSTRUCȚIEI PROPUȘĂ

Construcția cu funcțiune comercială va avea o conformare arhitecturală care încadrează în specificul zonei, fiind astfel în relație de complementaritate cu construcțiile existente din vecinătate. Din acest raționament a fost propus un regim mic de înălțime, asemenea clădirilor învecinate. Mai mult, pentru a se încadra în contextual urban existent, spațiul comercial se coroborează cu construcțiile existente din vecinătate, ca masă a volumului construit, registre orizontale și tipologie a golurilor și intră astfel în simbioză cu zona în care este integrată.

Figura 3 - Concept



Schemele prezentate în Fig. 3 – Concept prezintă parcursul proiectului și amenajării pornind de la situația existentă ca elemente directoare, arborii existenți. În același timp, în Fig. 4 – Situația existentă. Inserție în sit real, se observă cum construcția propusă are o formă și dimensiuni discrete ce completează armonios, ervenția nefiind una agresivă în imaginea urbană a zonei.

Figura 4 – Situația existentă – stânga. Inserție în sit real - dreapta



3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE – ASIGURAREA UTILITĂȚII

Construcția extinsă va fi racordată prin branșamente la rețeaua de electricitate, la rețeaua de gaze și la rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare, menționate la punctul 2.6. *ECHIPARE EXISTENTĂ*.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza, în vederea realizării construcției, se va încadra în limitele admise de lege; poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului ansamblu).

Activitățile specifice unei instituții publice nu implică evacuarea de noxe în atmosferă.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Terenul studiat, în suprafață de **656,00 mp** este proprietate privată a lui George Costea și a Nicoletei Costea, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 526/02.04.2020.

Propunerea construirii spațiului comercial nu contravine cu niciuna dintre construcțiile existente din zonă.

3.9 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Având în vedere că investiția propusă este o dotare publică de interes local, consecințele sociale la nivelul unității teritoriale de referință vor fi pozitive, datorită constituirii unei zone de servicii și comerț, pretabil a fi dezvoltată în interiorul zonei rezidențiale a unui municipiu, în proximitatea centrului administrativ. Fiind un spațiu comercial, se apreciază că acesta va produce efecte economice la nivelul unității teritoriale de referință.

3.10 CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor aferente investiției ce decurge din implementarea propunerilor prezentate anterior, toate costurile intervențiilor în interiorul terenului aflat în proprietatea lui George Costea și a Nicoletei Costea vor fi suportate de proprietarul terenului și toate operațiunile vor fi realizate ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal.

CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** permit realizarea **unui spațiu comercial parter înalt**, cu amenajările aferente, aflat în strada Petre Ghelmez, Municipiul Giurgiu, Jud.Giurgiu.

Pentru realizarea construcției propuse, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- realizarea spațiilor verzi aferente construcțiilor;
- realizarea în incintă (pe terenul studiat și fără a afecta circulațiile publice) a parcajelor necesare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

Întocmit,
Urb. Elena-Cristina PELMUȘ

Verificat,
Urb. Laura-Elena TUCAN