

**MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Centru logistic modular

**Șoseaua Portului nr.1 Zona Liberă,
parcele 2A2/2, Municipiul Giurgiu,
Județul Giurgiu**

A R C H I T

Proiect nr. 78/ 2019

TITLUL PROIECTULUI:

CENTRU LOGISTIC MODULAR

FAZA DE PROIECTARE :

P.U.D.

DATA :

OCTOMBRIE 2019

AMPLASAMENT:

Șoseaua Portului nr.1 Zona Liberă, parcela 2A2/2, Municipiul Giurgiu, Județul Giurgiu

BENEFICIAR:

S.C. VLD LOGISTIC S.R.L., administrator Pătrașcu Ionel Sorin

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L. București
Prof.dr.arh. Tiberiu FLORESCU

LISTA DE SEMNATURI

Proiectat / Șef proiect: Prof.dr.arh. Tiberiu FLORESCU

Desenat : Urb. George Gabriel MARIN
Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU
Urb. Mihnea Ioan GRĂDINARU

BORDEROU

Prezenta documentatie tehnica a fost intocmita in doua exemplare si cuprinde urmatoarele:

PIESE SCRISE

- 01.LISTA DE SEMNATURI SI BORDEROU
- 02.MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

PIESE DESENATE

- U01. ÎNCADRAREA ÎN P.U.G. SCARA 1/20000
- U02. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ. SCARA 1/2000
- U03. SITUAȚIE EXISTENTĂ SCARA 1/500
- U04. REGLAMENTĂRI URBANISTICE SCARA 1/500
- U05. REGIM JURIDIC. SCARA 1/500
- U06. REȚELE EDILITARE. ARA 1/500
- U07. STUDIU FOTO
- U08. MOBILARE URBANISTICĂ. SCARA 1/500

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE P.U.D. CENTRU LOGISTIC MODULAR

DENUMIRE PROIECT : CENTRU LOGISTIC MODULAR

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

BENEFICIAR: S.C. VLD LOGISTIC S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L

BAZELE PROIECTARII:

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:
 - P.U.G. Giurgiu, aprobat în 2010
- Baza topografică : Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră 75, întocmit de Teh. Stroe Ionel, august 2019.
- Sursa informațiilor :
 - Documentație cadastrală a terenului
 - Studiu geotehnic și studiu topografic
 - Date de la beneficiar și date de pe teren
- Metodologia utilizată și legislația aplicată:

Metodologia utilizată este în conformitate cu “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM 009/iunie 2000” elaborat de M.L.P.A.T. Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

 - Legea nr.350/2001 actualizată
 - Legea nr.50/1991 republicată
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
 - OGR nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
 - Codul Civil;
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;

ADRESA:

Zona de studiu pentru terenul care a generat P.U.D. pentru sectorul TCP1 este delimitată de drumurile de incinta ale Zonei Libere (Drum TCP1, Drum B, Drum A, Drum F), respectiv parcelele cu nr.cadastral 994-5-1, 994-5-2, 994-5-3, 994-5-4, 994-5, 994-14, 994-4 și include parcela P2A2/2 (formata din parcelele cu nr. cad 994-5-2, 994-5-3, 994-5-4). Acestea sunt situate la adresa Șoseaua Portului nr.1 Zona Liberă, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu. Zona studiată este liber de orice

sarcină juridică și nu face obiectul niciunui litigiu.

TEMA DE PROIECTARE:

Prezenta documentație servește la obținerea avizelor preliminare P.U.D. pentru zona anterior menționată și are ca scop realizarea investițiilor în domeniul industriei, prin construirea unor CENTRE LOGISTICE MODULARE. Pentru prezentul P.U.D. au fost obținute **Certificatul de Urbanism nr. 520 din 20.09.2019 și Acordului S.C. al Administrației Zonei Libere Giurgiu S.A. nr. 8164 / 29.10.2019.**

Planul Urbanistic de Detaliu pentru zona studiată include propunerea de mobilare urbanistică, organizarea circulației, asigurarea parcarilor și planuri de prezentare a arhitecturii construcțiilor, rezultând în final principiile care stau la baza soluției urbanistice.

De asemenea, Planul Urbanistic de Detaliu va reglementa modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Indicatorii urbanistici POT și CUT se vor stabili prin raportare la întreaga zonă studiată.

Propunerea care se prefigurează la nivelul structurii urbane se impune prin completarea fondului construit existent, prin introducerea unor centre logistice modulare care vor duce la creșterea interesului și economiei zonei studiate și implicit a Zonei Libere. Prin P.U.D. se propune completarea zonei studiate cu un edificabil maxim propus, respectiv respectiv parcelele cu nr.cadastral 994-5-1, 994-5-2, 994-5-3, 994-5-4, 994-5, 994-14, 994-4, cu respectarea integrității clădirilor existente, a retragerile laterale și posterioare ale parcelei.

Ca urmare, prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru zona studiată conform limitei ilustrată în planșa de reglementări urbanistice.

SUPRAFAȚA TERENULUI:

Zona studiată prin P.U.D. are suprafața totală de 20640 mp și include parcelele cu nr.cadastral 994-5-1, 994-5-2, 994-5-3, 994-5-4, 994-5, 994-14, 994-4 și include parcela P2A2/2 (formată din parcelele cu nr. cad 994-5-2, 994-5-3, 994-5-4), având suprafața 5545 de mp.

REGIMUL JURIDIC:

Imobilele care fac obiectul P.U.D. sunt administrate de Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A., imobilele fiind deținute prin contracte de concesiune către terți (Exemplu Contractul nr.13/ 29.08.2019 pentru S.C. VLD LOGISTIC S.R.L.), aflat în intravilanul Municipiului Giurgiu. De asemenea, terenul nu este situat în zona protejată și nu sunt interdicții de construire.

REGIM ECONOMIC:

Terenul este situat în zona A conform HCLM 173/2007, având folosința actuală : curți construcții.

FUNȚIUNEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Obiectivul principal care stă la baza P.U.D. este reglementarea zonei studiate pentru construirea unor centre logistice modulare, care să se încadreze în tendința

de dezvoltare a zonei conform reglementărilor P.U.G. Giurgiu.

Prezentul P.U.D. este elaborat în vederea stabilirii condițiilor de construire, indicatorilor urbanistici, retragerilor față de limitele de proprietate, zonelor funcționale și circulațiilor, pentru viitoarele investiții.

REGIMUL TEHNIC:

Utilizările admise pentru terenul studiat:

- Activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari, mijlocii și mici, depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor
- Servicii pentru zona industrială și pentru transporturi navale, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- Comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros
- Showroom, Moteluri
- Stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje
- Stații pentru alimentare cu carburanți
- Comerț, alimentație publică și servicii personale pentru salariați
- Parcaje la sol și multietajate
- Spații libere pietonale
- Spații plantate, Fâșii de protecție
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Retragerile minime față de aliniament, față de limitele laterale și cele posterioare:

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minim 10m în cazul străzilor de categoria I și II și cu 6m în cazul străzilor de categoria a III –a.

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Retrageria față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m, în așa fel încât să respecte regulile de igienă și însorire. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale, a ferestrelor cu parapetul sub 1,9m de la nivelul solului.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar un mai puțin de 6m. În cazul în care fațadele ambelor clădiri prezintă calcane sau ferestre care un asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități care necesită lumină naturală se admite reducerea distanței la un sfert din înălțimea clădirii celei mai înalte dar un mai puțin de 3 m dacă zona dintre cele două clădiri un servește circulației carosabile.

Circulații și accese:

Se va asigura un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Staționarea autovehiculelor:

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

funcție de specificul activității sunt organizate astfel:

- pentru activități desfășurate pe o suprafață de până la 100mp, un loc de parcare la o suprafață de 50 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100mp-1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 75 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp;

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20m, cu excepția utilajelor.

Aspectul exterior al clădirilor:

Volumele construite propuse vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice.

Condiții de echipare edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale). De asemenea, se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Spațiile libere și spațiile plantate:

Spațiile verzi vor reprezenta minim 25% din suprafața incintelor și se vor amplasa de regulă perimetral. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametru tulpinii peste 15 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere.

OBIECTIVELE PRINCIPALE :

- Completarea fondului construit existent al Zonei Libere Giurgiu cu construcții având regim de construire discontinuu și înălțimi maxime de 20 metri.
- Conformarea volumetrică și funcțională a zonei prin corelarea cu vecinătățile aflate în imediata apropiere a parcelei.
- Integrarea circulațiilor propuse în structura urbană existentă, ținând cont de precizarile din R.L.U, printr-un sistem coerent al circulațiilor carosabile și pietonale, care să comunice cu drumurile și acele prezente în sit.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ:

Pe terenul studiat se propun funcțiuni industriale cu regim de înălțime P-P+1, maxim 20m înălțime, iar **indicatorii urbanistici maximi admiși conform P.U.G. Giurgiu** sunt:

I4 – Subzona de producție și depozitare (în incinta Zonei Libere Giurgiu)

- **P.O.T. max. = 40%**
- **C.U.T. max = 1,6**

Propunerea de reglementare se încadrează în indicatorii urbanistici aprobați conform P.U.G. și se vor stabili prin raportare la întreaga zonă studiată.

Bilanțul teritorial propus la nivelul zonei studiate este:

BILANȚ SUPRAFEȚE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Supraf. construită la sol - Propus	0	0%	5227,00	25,32%
Supraf. construită la sol - existentă Menținută	1992,00	9,65%	1992,00	9,65%
Circulație carosabilă	1443,00	7,00%	5145,00	24,92%
Circulații și parcări la sol	0	0%	3035,00	14,70%
Spații verzi amenajate	0	0%	5205,00	25,41%
Teren liber de construcții	17 169,00	83,35%	- *	0%
SUPRAFAȚA TOTALĂ	20 604,00	100%	20 604,00	100%

*în propunere nu există teren liber de construcții întrucât acesta este repartizat la restul categoriilor

Nota: Suprafețele existente și propuse luate în calcul sunt raportate procentual la suprafața terenului.

PROTEJAREA MEDIULUI:

Este asigurat necesarul de spații plantate conform prevederilor legale menționate anterior, cu scurgerea naturală a apelor. Spațiile verzi din incintă și de aliniament propuse a fi amenajate vor fi plantate cu gazon decorativ, cu arbori și plante floricole cu frunze decorative, în sol natural.

Pentru colectarea gunoierului vor fi amenajate platforme exterioare.

Terenul nu prezintă denivelări accentuate, care să necesite lucrări complexe de sistematizare verticală. Nu există vegetație cu potențial peisagistic, solul nu face parte dintr-o calitate superioară a domeniului agricol sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

De asemenea, se propune delimitarea zonei studiate printr-un spațiu verde cu rol de protecție (zona plantată), față de malul Canalului Plantelor.

În acest sens, considerăm oportună propunerea, aducând plus valoare în privința dotărilor, funcțiunilor economice și serviciilor comerciale propuse pentru proximitate și rezidenți.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

Momentan nu există surse de poluare în zona studiată. Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.

- Eliminarea riscurilor naturale: În zonă nu există potențial de riscuri naturale.
- Epurarea și preepurarea apelor uzate: Epurarea și preepurarea apelor

uzate va fi asigurată către echipamentele municipale. Apele uzate vor ajunge la aceste echipamente prin sistemul de canalizare.

- Depozitarea controlată a deșeurilor: Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare. Deșeurile rezultate vor fi depozitate conform normelor europene și transportate spre depozitele omologate în zonă.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi din incinta terenului vor fi amenajate corespunzător.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50 m în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană - Nu este cazul.

Salubritate : Având în vedere faptul că terenul este liber de construcții, cantitatea estimată de moloz este de 1 mc.

IGIENA ȘI SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

Se va asigura iluminatul public pentru siguranța populației și iluminatul natural corespunzător. De asemenea, se va realiza o bună ventilație a spațiilor.

Clădirile se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m. Retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6m, în așa fel încât să respecte regulile de igienă și însorire.

ACCESE:

Zona de studiu pentru terenul care a generat P.U.D. pentru sectorul TCP1 este delimitată de drumurile de incinta ale Zonei Libere (Drum TCP1, Drum B, Drum A, Drum F), care include parcelele cu nr.cadastral 994-5-1, 994-5-2, 994-5-3, 994-5-4, 994-5, 994-14, 994-4. Aceasta este situată la adresa Șoseaua Portului nr.1 Zona Liberă, Municipiul Giurgiu, Jud. Giurgiu.

Trama stradală a zonei studiate, în care este cuprins amplasamentul, este formată din străzi aflate în administrarea Administrația Zonei Libere Giurgiu S.A, cu străzi de categoria a III- a, cu un profil minim de 12,0m. Accesul carosabil în zona studiată se face din Soș.Portului nr.1, conform planului de amplasament. De asemenea, este asigurat accesul pietonal pe parcele și circulația pietonală în trama stradală existentă.

CIRCULAȚII ȘI LOCURI DE PARCARE:

Locurile de parcare vor fi simple (nu se dotează cu instalații mecanice), cu dimensiuni standard de 2.30-2.50x5.00m. Se propun 35 de locuri de parcare amenajate la sol, în legătura directă cu accesul pe parcelă. Pentru încărcare, descărcare și staționarea autovehiculelor cu marfă, se propun 6 locuri de parcare pe parcelă cu acces din Șoseaua Portului. În total, se propun **41 locuri de parcare**.

Suprafața totală construită a clădirii propuse este de 3055mp. Pentru activități

desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp, se propune un loc de parcare la o suprafață de 100 mp. Astfel, prin propunerea celor 41 de locuri de parcare se respectă necesarul pentru asigurarea bunei funcționări a activităților pe parcelă.

Prezentul P.U.D. reglementează circulațiile aferente investiției propuse astfel:

- **P-A - circulație carosabilă cu o banda pe sens de 3,50m (total 7,00m) și circulație pietonală 2,50m, profil P-A, conform planșei de reglementări urbanistice.**
- **P-B - Circulație propusă pe parcelă – circulație carosabilă o bandă sens unic 6,00 m și circulație pietonală laterală 1,00m (în jurul clădirii propuse) și parcări la sol, conform planșei de reglementări urbanistice.**

CONSULTAREA PUBLICULUI

Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a terenurilor și de urbanism – publicat în monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

În acest sens, se va depune documentația în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, planșe).

Menționăm faptul că s-a realizat etapa de consultare a publicului, în urma căreia a rezultat raportul de informare anexat. De asemenea, s-a obținut **Acordul S.C. al Administrației Zonei Libere Giurgiu S.A. nr. 8164 / 29.10.2019.**

CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.D. se intenționează ocuparea eficientă a terenul reglementat, prin construirea unor centre logistice modulare – industriale, ca investiție viitoare, care vor duce la creșterea interesului și economiei zonei studiate și implicit a Zonei Libere. De asemenea, prin P.U.D. se propune completarea zonei studiate, cu un edificabil maxim propus, care respectă retragerile laterale și posterioare ale parcelei. Soluția urbanistică urmărește integrarea coerentă a viitoarelor investiții în țesutul existent, în care predomină depozitarea / industria, cu regim de înălțime mic.

În concluzie, considerăm ca propunerea se înscrie în tendința generală de dezvoltare funcțională și volumetrică, atât la nivelul zonei studiate cât și la nivelul Zonei Libere Giurgiu. Este oportună propunerea în condițiile unei dezvoltări urbanistice treptate, care să urmărească o strategie generală bine fundamentată și să valorifice potențialul de dezvoltare.

ÎNTOCMIT:
Urb. George Gabriel MARIN

SEF PROIECT:
Prof. Dr. Arh. Tiberiu FLORESCU

Urb. Marilena Virginia BRASTAVICEANU