



str. Calea Grivitei 8-10, Bucuresti 1
tel./fax +40.371.381.370

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Solicitare aviz de oportunitate

Amplasament: **BD.ACAD.MIRON NICOLESCU, NR.10, NR.CAD.40403
MUN.GIURGIU, JUD. GIURGIU**

Initiator: **S.C.OMV PETROM S.A.
prin S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL**

Proiectant general: **S.C. Sqaure Birou Arhitectura Urbanism S.R.L.
Str. Calea Grivitei 8-10, sector 1, Bucuresti
Tel/fax: 0371.381.370**

IULIE 2020

COLECTIV DE ELABORARE

SEF DE PROIECT: ARH. S. URB. VERONICA ILEANA MARIN

PROIECTAT: ARH. HORATIU STAN

ARH. EMA GLAVAN

INTOCMIT: ARH. EMA GLAVAN

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. INTRODUCERE

I.1 Date de recunoastere :

Denumirea proiectului :	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL
Amplasament:	BD. ACADEMICIAN MIRON NICOLESCU NR.10, NR.CAD. 40403 MUN.GIURGIU, JUD. GIURGIU
Initiator :	S.C. OMV PETROM S.A. prin S.C. ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS SRL
Proiectant general:	S.C. SQUARE BAU S.R.L.
Data elaborarii :	IULIE 2020

I.2 Obiectul lucrării:

Tema este realizarea documentatiei pentru autorizatia de construire a unui magazin retail si a doua galerii comerciale pe terenul in suprafata de 30 934.00mp. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011), terenul se suprapune pe 3 zone functionale: zona mixta locuire colectiva, comert, servicii; zona comert servicii; zona locuinte colective medii(P+2-4), respectiv pe 4 UTR-uri: **IS 2A** – zona de institutii publice si servicii de interes general – subzona de comert si servicii; **LI1** – zona de locuit – subzona locuintelor colective medii cu P+3,P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale; **LI4** – zona de locuit – subzona mixta, destinata constructiilor inalte P+5-15 niveluri destinate locuirii si serviciilor, in zone neconstruire sau propuse spre restructurare; si **CC1**- zona transporturilor rutiere.

Prin prezentul PUZ se propune incadrarea terenului intr-un singur UTR - **IS 2A** – zona de instalatii publice si servicii de interes general – subzona de comert si servicii si stabilirea regulamentului local de urbanism pentru aceasta zona.

I.3 Surse de documentare:

PUG actualizat mun. Giurgiu, aprobat prin HCLM 37/2011
Certificat de urbanism nr.337 din 07.07.2020
Extras de Carte Funciara si acte de proprietate

II. MOD DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

II.1. Situatia obiectivului in cadrul localitatii:

Amplasamentul pe care se propune obiectivul de investitie se afla in intravilanul propus prin PUG-ul Municipiului Giurgiu, pe bulevardul Academician Miron Nicolescu, nr.10, nr.cad.40403.

Terenul este marginit: - la Sud de Bd. Miron Nicolescu, P&E Carwash -spalatorie auto, Fun Play Land – loc de joaca;

- la Nord de alei circulabile si locuinta;
- la Est locuinte colective;
- la Vest benzinarie Petrom.

Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism aprobate anterior:

Conform PUG Giurgiu (aprobat cu HCLM NR.37/2011) terenul se afla in subzona **IS 2A** - zona de instalatii publice si servicii de interes general – subzona de comert si servicii; **LI1** – zona de locuit – subzona locuintelor colective medii cu P+3,P+4 niveluri in ansambluri preponderent rezidentiale; **LI4** – zona de locuit – subzona mixta, destinata constructiilor inalte P+5-15 niveluri destinate locuirii si serviciilor, in zone neconstruite sau propuse spre restructurare; si **CC1**- zona transporturilor rutiere.

Prin acest PUZ se doreste incadrarea intregului teren in subzona **IS2A**.

Indicatori urbanistici urbanistici pentru subzona **IS 2A** conform PUG:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2,0mp ADC/mp teren

III. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI A OPERAȚIUNII PROPUSE

III.1. Consecințe economice și sociale la nivelul UTR:

Avantajele realizării magazinului și a galeriilor comerciale în această zonă constau în asigurarea accesului populației din zonă dar și din restul localităților învecinate la o funcțiune comercială, care îndeplinește standarde sigure de confort și calitate.

Această dezvoltare imobiliară de scară destul de importantă va crea locuri de muncă, va fi activitate economică ce se va impozita și va aduce animație în zonă.

Funcțiunea propusă nu numai că nu intră în conflict cu funcțiunile adiacente, ci crește calitatea zonei, prin diversificarea utilizărilor și printr-o complementaritate cu funcțiunea de locuire din UTR-urile învecinate.

III.2. Roluri și responsabilități ale investitorilor privați și ale autorității publice locale

Realizarea investiției propuse pe parcela pentru magazin și galeriile comerciale (construcții, amenajări exterioare, accese), este o categorie de costuri ce va fi suportată integral de investitori privați.

III.3. Regim de construire:

Funcțiune principală propusă: magazin și galerie comercială - spații de vânzare de produse alimentare și nealimentare).

Regimul de înălțime propus: Parter Înalt

Distanțe minime față de limitele de proprietate:

min. 3m față de limita de NORD;

min. 5m față de limita de EST;

min. 10m față de limita de SUD;

min. 10m față de limita de VEST.

Retragerile față de limitele de proprietate respectă condițiile normativului P118/99 privind accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

III.4. Indicatori propusi pentru investitie:

INDICII INVESTITIEI PROPUSE	
SUPRAFATA TOTALA TEREN (NC40403)	30 934.00 mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE (18,15%)	5 613.00 mp
SUPRAFATA PARCARI SI ALEI CAROSABILE	14 865.00 mp
NUMAR LOCURI DE PARCARE MAGAZIN RETAIL	110
NUMAR LOCURI DE PARCARE GALERIE 1 SI GALERIE 2	249
CONSTRUCTII	
REGIM DE INALTIME CLADIRI PROPUSE: (H cornisa = 5,50 m; H max. coama = 7,00m, Hmax panouri publicitare = 9,00m)	PARTER INALT
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA - MAGAZIN RETAIL	2 291.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA - GALERIE 1	2 900.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA - GALERIE 2	5 265.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA TOTALA	10 456.00 mp
P.O.T.	33.80 %
C.U.T.	0.34

III.5. Circulatii, accese si parcare:

Se propune realizarea a 4 accese carosabile si pietonale: 3 din B-dul Academician Miron Nicolescu si unul pe latura de nord a terenului catre aleile circulabile din spatele locuintelor colective.

Sunt prevazute locuri de parcare in incinta, la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat cu spatii verzi. Numarul de locuri de parcare propuse spre amenajare este de 110 pentru magazinul retail, respectiv 249 pentru galeriile comerciale, total 359 , dintre care 15 locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie, conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 189/2013.

III.6. Echipare edilitara

La racordarea viitoarelor constructii la utilitati se vor respecta toate cerintele din avizele obtinute.

III.7. Decrierea solutiei constructive a cladirilor propuse:

Structura:

- Se va folosi o structură din stâlpi și grinzi prefabricate de beton armat precomprimat. Fundațiile vor fi izolate, de tip pahar, pentru stâlpi, și continue sub pereții de fațadă sau cei de compartimentare.

Învelitoarea este cu pantă redusă (3%), de tip terasă necirculabilă realizată din panouri autoportante din tablă cutată, strat termoizolant și unul hidroizolant.

Arhitectura:

- Inchiderile exterioare: casete din tabla cu izolatie termica vata minerala acoperite cu ondulatie de aluminiu sinus 42 dispusa orizontal, respectiv elemente prefabricate b.a. cu rol de suport, izolatie termica vata minerala si ondulatie de aluminiu sinus 42 dispusa orizontal sau din zidarie finisata cu tencuieli minerale.

- Tâmplăria exterioară este din aluminiu cu ruperea punții termice.
 - Învelitoarea este cu pantă redusă (3%), de tip terasă necirculabilă realizată din panouri autoportante din tablă cutată, strat termoizolant și unul hidroizolant.
- Se prevad zone circulabile pentru acces si intretinere la agregatele pozitionate pe terasa.

III.8. Protectia mediului

Obiectivul de investitie propus nu are impact important asupra mediului.

Pe terenul liber de constructii aferent viitoarei investitii, se prevad spatii verzi amenajate si spatii cu plantatie inalta.

Masurile de protectie a mediului vor respecta prevederile urmatoarelor reglementari legale:

- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. nr.195/2005 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 426/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deeurilor;
- STAS nr. 10009/88 „Acustica in constructii - Acustica urbana - Limitele admisibile ale nivelului de zgomot”;
- Ordinul nr. 95/2005 privind stabilirea criteriilor de acceptare si procedurilor preliminare de acceptare a deeurilor la depozitare si lista nationala de deseuri acceptate la fiecare clasa de depozit de deseuri;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deeurilor;
- H.G.R. nr. 1022/2002 privind regimul produselor si serviciilor care pot pune in pericol viata, sanatatea, securitatea muncii si protectia mediului;
- H.G.R. nr. 448/2005 privind deeurile de echipamente electrice si electronice;
- H.G.R. nr. 621/2005 privind gestionarea ambalajelor;
- H.G.R. nr. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate;
- H.G.R. nr. 1057/2001 privind regimul bateriilor si acumulatorilor care contin substante periculoase.

III.9. Comparație între indicatorii din reglementările actuale și indicatorii propuși

Indicatori urbanistici - existent

Pentru terenul propus spre construirea hypermarketului, *indicatorii actuali sunt:*

- S teren = 30 934.00mp;
- S construita existenta = 44,00 mp; - propusa spre demolare;
- S desfasurata existenta = 44,00 mp
- P.O.T. existent = 0,001%
- C.U.T. existent = 0,1

Reglementările existente și propuse pentru UTR-urile existente in zona sunt prezentate comparativ în tabelul de mai jos.

	CONFORM CU 337/07.07.2020			Propunere PUZ
UTR	LI1	LI4	IS 2A	IS 2A
POT max	35%	35%	50%	50%
CUT Max	1,5	1,5	2	2
Regim inaltime	P+3-4	P+5-15	P+4	P+4

IV. CONCLUZII

Centrul comercial va constitui noul reper al zonei. Investiția propusă va duce în viitor la creșterea calitatii zonei, a valorii imobiliare a cladirilor din zona, dar și a atractivității generale a zonei.

Atat la elaborarea DTAC magazin și galerii comerciale, cât și a documentațiilor tehnice necesare realizării racordurilor/bransamentelor la utilități se vor respecta zonele de protecție prevăzute în prezentul P.U.Z. în conformitate cu normativele aflate în vigoare.

Sef proiect,
Arh. S-Urb. Veronica Ileana MARIN

Intocmit,
Arh. Ema GLAVAN