

BORDEROU  
Pr. Nr. 1047/2020  
*"Ansamblu locuinte individuale"*  
*b-dul Bucuresti, nr.161, municipiul Giurgiu nr.cad. 39198*

**PIESE SCRISE**

**BORDEROU**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PIESE DESENATE**

- ***1. INCADRARE IN TERITORIU;***
- ***2. INCADRARE IN ZONA – SATELIT***
- ***3. INCADRAREA IN DOCUMENTATII URBANISTICE***
- ***4. PROPUNERE ORIENTATIVA***

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

***"Ansamblu locuinte individuale"***

***b-dul Bucuresti, nr.161, municipiul Giurgiu nr.cad. 39198***

*1.Date de recunoastere a documentatiei :*

**2. PREZENTAREA TERENULUI**

*2.1.Date de identificare ale terenului; amplasarea in zona si teritoriu*

*2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera*

*2.3. Analiza ocuparii terenului. Situatia existenta*

*2.4.Characterul zonei, si echiparea edilitara*

**3. PREZENTAREA INVESTITIEI**

*3.1 Analiza situatiei existente*

*3.2. Argument . Oportunitatea investitiei*

*3.3.Rezolvarea accesurilor si circulatiilor; echipare tehnico-edilitara*

*3.4 Indicatori fizico-urbanistici scontati*

*3.5 Scurta descriere a investitiei preconizate*

*3.5 Echiparea edilitara propusa*

**4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**

**5.CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE**

**6. CATEGORII DE COSTURI**

**7.CONCLUZII**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **I. Date generale**

#### **OBIECTUL DOCUMENTATIEI**

*Studiu de oportunitate aferent PUZ nr.cad. 39198*

#### **AMPLASAMENT**

- INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU
- B-DUL BUCURESTI, NR.161

#### **INVESTITOR SI PROPRIETAR**

- S.C. ALCARIO TRADING S.R.L.
- STR. 1 DECEMBRIE 1918, CAMERA 2, BLOC 16 VECHI, SC.A, ET. 1 AP.3, GIURGIU
- J52/21/2013 ; RO31092322

#### **PROIECTANT GENERAL**

- SC 837 ATELIER DE ARHITECTURA SRL
- J40/6590/2003 , RO15442680
- STR. DR. PANAIT IATROPOL, NR.9, ETAJ, S5, BUCURESTI
- DR. ARH. DRAGOS NEGULESCU – MEMBRU RUR

#### **CERTIFICAT DE URBANISM**

- .....

#### **NUMAR PROIECT**

- 1047/2020

#### **DATA ELABORARII**

- NOIEMBRIE 2020

## **2. PREZENTAREA TERENULUI**

### **2.1. Definirea si incadrarea in localitate**

Zona studiata se afla in partea nordica a municipiului, fiind situata intre axa majora a orasului (b-dul Bucuresti) si linia CF Bucuresti Progresul - Giurgiu Oras in zona Garii Giurgiu Nord. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 39198, este situat in frontul secund al b-dului Bucuresti (in spatele unei perdele de vegetatie inalta, parte a profilului drumului in aceasta zona), si are categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

Zona ce urmeaza a fi reglementata are o forma aproximativ dreptunghiulara, (cca 115mx95m) se desfasoara pe directie nord-sud, avand urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren proprietate a Primariei Municipiului Giurgiu, dincolo de care este str. Stejarului, strada din care se realizeaza accesul; frontul la strada este cca 92.06ml.
- la est – teren domeniu privat al autoritatii locale - spatii platate parte a zonei drumului DN5/ sos. Bucuresti
- la vest si sud – teren proprietate privata a SC Kavik Green SRL ( nr.cad. 39199)

Terenul insumeaza o suprafata de 10894 mp iar perimetrul sau este identificat de urmatoarele puncte de contur:

Parcela (5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
25	269989.4330	578346.2850	114.862
11	269876.1588	578327.2523	36.020
12	269881.3190	578291.6040	42.433
13	269887.3979	578249.6085	15.815
14	269890.1714	578234.0387	113.912
26	270002.1196	578255.0989	68.468
27	269992.9410	578322.9490	14.159
28	270006.7180	578326.2170	13.875
29	270005.4940	578340.0380	14.730
30	269990.9030	578338.0210	8.394

S(5)=10894mp P=442.668m

### **2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera**

Accesul in sine in amplasament exista (L=~14.00m), este functional, se scoteaza a fi mentinut si necesita doar modernizarea imbracamintii asfaltice. Acesta se realizeaza din str. Stejarului ( de asemenea necesitand lucrari de modernizare) ce la randul ei debuseaza in b-dul Bucuresti, oferind astfel o accesibilitate buna a terenului atat inspre centrul municipiului si vama, cat si inspre Bucuresti (inspre nord prin DN5), fiind deci posibila amplasarea aici a unor functiuni cu raza mare de deservire, de tip municipal.

### **2.3. Analiza ocuparii terenului**

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, nu exista constructii , astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei existente sunt:

POT=0.00%, CUT=0.0000

Din punct de vedere al amenajarilor, terenul beneficiaza de o platforma carosabila (in suprafata de 1995mp, intabulata drept curti-constructii), in rest fiind spatii verzi cu vegetatie de inatime medie (tip arbust). Exista de asemenea o imprejmuire (opaca inspre nord, transparenta in rest), dar prin investitia de fata beneficiarul isi propune schimbarea acestei imprejmuiri existente, local. Astfel, in momentul de fata terenul poate fi considerat fara functiune.

### **2.4. Caracterul zonei si echiparea edilitara**

Fosta zona aferenta unor investitii industriale, in prezent, in urma unor dezmembrari succesive si puneri in posesie, zona cuprinde o serie variata de functiuni, inasa are o tendinta de constituire ca zona rezidentiala si functiuni conexe. Din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea amplasamentului o serie de locuinte individuale (la vest), o fosta hala de productie (la sud), la nord existand de asemenea locuinte colective si individuale in diferite stadii de executie.

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic), traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului. Adiacent terenului se afla o statie de constrol si masura pentru reseaua de distributie municipala a gazelor naturale.

### **3. PREZENTAREA INVESTITIEI**

#### **3.1. Analiza situatiei existente si reglementate**

In perioada 2018-2019, pentru terenul in cauza a fost intocmit, si ulterior aprobat cu HCL ..... , PUZ nr.cad. 39198 "Salon de evenimente si spatii conexe (imprejmuire, semnalistica, dotari, amenajari si utilitati aferente)", documentatiei urbanistica in vigoare deci la data elaborarii prezentului studiu. Conform proiect nr 1030/2018, amplasamentul studiat face parte din zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL, subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii.

In zona, pe langa zonele rezidential-individuale, exista si o serie de alte functiuni, cum ar fi:

- locuire colectiva (in stadiu de executie)- str. Stejarului
- comerciale - la sud de amplasament cu dotari cu arie municipala de acoperire (Romstal, Comat etc),
- prestari servicii - service-uri auto si depozite logistice pe frontul opus al sos. Bucuresti
- mica productie textila vis-a-vis de amplasment frontul estic al sos. Bucuresti

Concluzionad, terenurile ce bordeaza b-dul Bucuresti (printre care si terenul analizat) au functiuni cu acces public cu o raza mare de deservire, zona rezidentiala fiind constituita catre interiorul parcelarului, inspre vest.

#### **3.2 Argument. Oportunitatea investitiei**

Scopul prezentului studio rezida in necesitatea corelarii cu trendul economic caracteristic zonei, trend care in ultimul an a suferit schimbari majore, in sensul repositionarii dinamicii imobiliare pe alte paliere, in special de factare rezidentiala. Astfel la nivelul municipiului se manifesta un interes pentru locuirea individuala in zone periferice orasului, cu accesibilitate si infrastructura buna.

Terenul analizat beneficiaza de acces facil (fiind adiacent b-dului Bucuresti) cat si de posibilitatea racordului la retelele tehnico-edilitare urbane propunandu-se intr-un fel revenirea la reglementarea anterioara anului 2018, cand prin planul urbanistic in vigoare, in speta PUG Giurgiu terenul facea parte din **zona functionala LM – locuire individuala**.

Concomitent cu aceasta propunere de schimbare functionala, studio va include si solutia de parcelare cu loturi individuale destinate locuirii si platform carosabile si pietonale commune pentru acces, rezultand in total 20 de loturi cu suprafete in jurul valorii de 400mp.

#### **3.3 Rezolvarea accesurilor, circulatiilor si echiparii edilitare**

Realizarea investitiei nu implica necesitatea executiei unui obiectiv de utilitate publica, astfel incat din acest punct de vedere investitia este fezabila. In plus beneficiaza de infrastructura fostei fabrici de productie alimentara Carnig (terenul rezultand din dezmembrarea terenului aferent fabricii de mezeluri ).

Fiecare unitate in parte va fi racordata la reseaua de alimentare cu energie electrica, reseaua de alimentare cu gaze naturale si la reseaua de alimentare cu apa si evacuare a apelor uzate, toate aceste retele edilitare municipale avand traseee in zona terenului. Astfel investitia poate beneficia de racorduri la retelele urbane, iar din punct de vedere al accesului, acesta va fi realizat din aceasi zona insa translatat inpre vest, fapt ce implica o concesionare a suprafetei de teren situata intre amplasament si strada Stejarului si ulterior o amenajarea a acestei suprafete cu platforme carosabile si pietonale conforme zonei de acces in ansamblul de locuinte individuale; in zona accesului existent se va realiza o platforma de parcare pentru vizitatori.

#### **3.4 Indicatori fizico urbanistici scontati**

## 1. LOCUINTE (loturile 1-30)

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, locuintele incadrate in LM3 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2  
Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici se reglementeaza urmatoarele::

**POT maxim – 35%;CUT Maxim – 1 (pentru P+2)**

**Spatiu verde – minim 30%**

**Locuri de parcare de rezidenta – 2/lot +min4 locuri de parcare vizitatori**

### Retrageri

Pentru loturi, din punct de vedere al retragerilor, se reglementeaza urmatorul constructibil:

- retragere de la limita de la alea de acces: 5.00m (ceea ce presupune in general, o retragere de 9.50m din ax) – exceptie – lot 22 cu retragere intre 1,00 si 5,00 m si loturile 8,9,14,15 ce vor avea edificabil pe limita de proprietate inspre alea
- retrageri laterale: 3.00m/ local (loturile 10,13) 2.00m
- retragere posterioara: 5.00m

Celelalte reglementari sunt precizate in volumul II, (RLU) in concordanta cu articolele in cauza din RLU aferent PUG Giurgiu.

Din punct de vedere al amplasarii pe parcela, constructiile vor fi amplasateŞ

- izolat loturile 1 si 22
- covor (alipit lateral si posterior) loturile 23-30
- cuplat – celelalte loturi

## 2. DOTARE COMERT-SERVICII (lotul 32)

### Regim de inaltime

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+2

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici se reglementeaza urmatoarele::

**zona functionala IS – ZONA DESTINATE INSTITUTIILOR PUBLICE ŞI  
SERVICIILOR DE INTERES GENERAL**

**subzona functionala: IS2A – Subzona constructii comerciale si servicii**

**POT maxim – 50%;CUT Maxim – 1.5(pentru P+2)**

**Spatiu verde – minim 5%**

### Retrageri

Din punct de vedere al retragerilor, se reglementeaza urmatorul constructibil:

Retragere fata de aliniament : 3.00m fata de limita actuala de proprietate la nord

Retragere laterala (inspre lotul 1) – 5.00m; celelalte retrageri 2.00m

Celelalte reglementari sunt precizate in volumul II, (RLU) in concordanta cu articolele in cauza din RLU aferent PUG Giurgiu.

Prin prezentul **PUZ** se propune deci schimbarea functionala din zona comert servicii (IS2A), in locuire individuala in zone de dezvoltare (LM3) si functiuni comexe acesteia adica alei private in incinta (CC1pr), dotari comert-servicii (IS2a) si spatii verzi cu acces limitat (P1pr) cu urmatorul bilant functional pentru terenul analizat:

	existent		propus		
	mp	%	mp	%	
comert-servicii	10894	100	446.7	4.1	IS2a
locuire individuala	0	0	7215	66.2	LM3
alei in incinta	0	0	2738	25.1	CC1pr
sp verzi in incinta	0	0	495	4.54	P1pr
TOTAL	10894	100	10894	100	

Pe langa functiunile principale descrise mai sus, functiunea preconizata va necesita realizarea urmatoarelor lucrari conexe:

- o cabina poarta/ paza

- platforme carosabile amenajate ca locuri de parcare pentru vizitatori in zona de acces
- amenajarea terenului propus pentru concesionare in vederea realizarii accesului
- imprejmuire ce va contine porti culisante (intrare/iesire)
- sistem iluminat incinta

#### **4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA**

Fosta zona aferenta unor investitii industriale, in prezent, in urma unor dezmembrari succesive si puneri in posesie, zona cuprinde o serie variata de functiuni, insa are o tendinta de constituire ca zona rezidentiala si functiuni conexe. Din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea amplasamentului o serie de locuinte individuale (la vest), o fosta hala de productie (la sud), la nord existand de asemenea locuinte colective si individuale in diferite stadii de executie.

Astfel investitia se va armoniza in primul rand, gabaritic cu constructiile ce bordeaza b-dul Bucuresti in zona (inaltime 8-10m, regim de inaltime P+1, retragere fata de axul b-dului Bucuresti 30-40m etc), in acelasi timp urmand a nu afecta caracterul faramitat, pavilionar dinspre vest (zona rezidentiala)

#### **5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE**

Investitia va fi eficienta economic in sine inasa va avea impact pozitiv zonal resimtit pe mai multe paliere:

- la nivel municipal, ca orice investitie noua va aduce fonduri suplimentare la bugetul Consiliului Local Giurgiu
- investitia va crea un numar de aproximativ 40 de locuri de munca pentru localnici in utilizare, la care se adauga locurile de munca aferente executiei
- la nivel zonal va contribui la definirea caracterului rezidential al zonei,

#### **6. CATEGORII DE COSTURI**

Salonul de evenimente propus va fi o investitie privata, astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

##### **A. Categoriile de costuri – investitor privat**

- costuri de proiectare complexa a investitiei
- pregatirea terenului pentru realizarea investitiei (o minima terasare sistematizare verticala asigurare a scurgerii apelor meteorice)
- realizarea obiectivelor propuse si dotarea lor conform standardelor
- realizarea racordurilor la retelele tehnico-edilitare municipale

La aceste costuri legate strict de investitia in sine se adauga:

- costuri de administrare-mentenanta in functionare
- costuri aferente specializarii personalului calificat de intretinere periodica a spatiilor comune
- costuri aferente amenajarii accesului pe terenul propus pentru realizarea accesului in amplasament (concesiune)

**B. Din punctul de vedere al autoritatilor locale, cu incidente minime asupra investitiei in sine, costurile se impart in:**

- costuri realizarii OUP modernizare tronson de strada (str. Stejarului) avand in vedere faptul ca din punct de vedere juridic formalitatile sunt deja indeplinite (tot terenul aflat in domeniul public al municipalitatii)
- costuri aferente impunerii de masuri si control pentru zonele afectate de servituti
- costuri aferente politicilor de sustinere si atragere a investitorilor in zona ulterioara realizarii ansamblului de locuinte, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura rutiera cat si edilitara corespunzatoare pentru a profita de infrastructura zonală in scopul extinderii caracterului rezidential asupra terenurilor libere adiacente

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, insa realizarea lor ar oferi sansa unei functionari mai eficiente comunei

## **7.CONCLUZII**

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat pentru fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiari.

Amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului, bazat pe urmatoarele argumente

- **Pozitionare** – zona cu acces facil la nivel municipal, posibilitatea racordarii la infrastructura de transport existenta cat si la infrastructura tehnico-edilitara in zona .
- **Caracteristici fizice** – suprafata si conformare geo-fizica favorabila, teren plat liber de constructii conforma unei insertii rezidentiale
- **Financiar:** - segment economic imobiliar aflat in continua expansiune in zona dar si la nivel municipal
- **Lipsa zonelor protejate:** nu afecteaza elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural
- **Socio-economic** – o investitiei de o asemenea amploare va aduce cu sine o crestere a nivelului de trai prin noi locuri de munca generate indirect

Iata deci ca amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului „Ansamblu de locuinte individuale” bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare specificate cat si mai ales pe faptul ca implementarea proiectului va contribui la dezvoltarea economica locala cat si la introducerea in circuitul economic al unui spatiu cu potential mare care, la momentul elaborarii documentatiei de fata este neutilizat.

***Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare in aceasta zona***

intocmit  
dr. arh Dragos Negulescu  
837 ATELIER DE ARHITECTUR