

BORDEROU
PR. 1006/2017
P.U.D. NR.CAD 37282
COMPLEX ALIMENTATIE PUBLICA

PIESE SCRISE

BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. INCADRARE IN TERITORIU
2. SITUATIA EXISTENTA 1:500
6. PROPUNERE ORIENTATIVA 1:500

ACTE ANEXATE

CERTIFICAT DE URBANISM
ACTE DE PROPRIETATE
PLANURI CADASTRALE
CERTIFICAT DE INREGISTRARE BENEFICIAR

\

MEMORIU DE PREZENTARE

Documentatia prezenta a fost intocmita in conformitate cu « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic de Detaliu »–Indicativ GM 009/iunie 2000,elaborat de MLPAT

1. DATE GENERALE

Obiectul documentatiei

P.U.D. NR.CAD. 37282
COMPLEX ALIMENTATIE PUBLICA

Amplasament

INTRAVILAN MUN. GIURGIU, ZONA STEAUA DUNARII FN (STR.UNIRII)

Identificare

NR.CAD SI CF 37282

Proprietar

- **SC AMAPAN SRL** MUN. GIURGIU, STR. NICOLAE BALANESCU, NR.36
- RO 21871376, J52/393/2007

Investitor

- **SC AMAPAN SRL** - REPREZENTANT D-L AGRINA VLADU CIPRIAN, MANAGER

Proiectant

- **837 ATELIER DE ARHITECTURA** BUCURESTI
- Panait Iatropol 9, Bucuresti, 3123129
- RO 15442680, J40/6590/2003
- Dr.Arh. Dragos Negulescu

Categoria de importanta a obiectului -

- CONSTRUCTII DE IMPORTANTA NORMALA «C»

Clasa de importanta -

- II (SALI AGLOMERATE)

Proiect nr. -

- 1006/2017

Data elaborarii -

- FEBRUARIE 2017

Certificat de urbanism

- 544/01.11.2016

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul prezentului studiu îl constituie identificarea condițiilor de edificare a unui complex de alimentație publică, în spațiul unei săli de gazduire evenimente ce urmează să beneficieze de toată structura funcțională conexă funcționării sale.

Este vorba de realizarea unei construcții care urmează să înglobeze trei macrozone funcționale (sala de evenimente în sine, spațiu destinat publicului/utilizatorilor, spații tehnice și tehnologice), de amenajarea spațiilor exterioare (platforme, spații verzi, construcții temporare) cât și asigurarea utilitatilor pentru acest complex (alimentare apă, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale etc).

Prezenta documentație (solicitată prin CU nr 544 din 01.11.2016), a fost deci întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului privind folosirea eficientă a terenului proprietatea sa în concordanță cu interesul public zonal, teren situat în municipiul Giurgiu, str.Unirii (centura municipală tronson sud - vama), în zona Steaua Dunării. Documentația prezenta își propune :

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, coreland condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar și cu stadiul aplicării prevederilor PUG;
- Sublinierea compatibilității funcțiunii propuse în cadrul subzonei funcționale reglementată prin PUG Giurgiu, a condițiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu o funcțiune de tip comercial - alimentație publică, în scopul eliberării autorizației de construire;
- Identificarea posibilităților de edificare traduse prin indicatori fizico-urbanistici și a posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate
- Enunțarea priorităților și a categoriilor de intervenție;

1.3.Oportunitatea investiției

La data elaborării prezentului studiu în municipiul Giurgiu nu funcționează nici un spațiu dedicat evenimentelor punctuale, bazate pe reuniuni de persoane, acestea desfășurându-se în diverse spații impropii pentru o asemenea activitate (sali multifuncționale de capacitate mică, restaurante, etc). Asemenea evenimente, atât de natură familială (nunti, botezuri aniversari) cât și sociale (conferințe, recepții, reuniuni) urmează, deci, a fi gazduite de complexul de față, complex ce nu va avea o funcționare jurnalieră, urmând a gazdui doar evenimente programate.

1.4. Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior :

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu
- Regulamentul General de Urbanism
- Documentațiile cadastrale și topografice întocmite de ing. Balan Petre
- Anteproiectul imobilului realizat de **837 ATELIER DE ARHITECTURA**
- Alte studii și proiecte elaborate, sau în curs de elaborate, de către **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

2. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI**STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE****2.1.Incadrarea in localitate****2.1.1 Elemente de identificare**

Studiul cuprinde parcela cadastrala nr. 37282, inscrisa in CF sub acelasi numar, situata pe str. Unirii FN, in zona Steaua Dunarii. Categoria de folosinta a acestui teren este arabil in intravilan dupa cum rezulta din fisa bunului imobil.

2.1.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Terenul este intravilan si este amplasat in zona estica a municipiului Giurgiu, langa parcul Steaua Dunarii si in zona altor dotari de agrement de interes municipal (stadion, sala de inot, sala de sport) . Limita intravilanului este situata la cca 900m est fata de terenul analizat.

2.2.Accesibilitate la cai de comunicatie

In momentul de fata terenul are acces din aleea ce deserveste atat sala de sport cat si bazinul de inot. Cadastral, terenul mai beneficiaza de posibilitatea unui acces secundare pe latura de est, alee ce nu este inca materializata pe amplasament. Aleea principala de acces debuseaza in str.Unirii ce constituie tronsonul sud-estic al variantei ocolitoare a municipiului Giurgiu, unind zona de acces in municipiu dinspre Bucuresti si Vama Giurgiu cu Zona Libera Giurgiu/ Portul Giurgiu si cu platformele industriale aflate in sudul si sud-vestul localitatii. De asemenea terenul se afla situat la cca 200m fata de intersectia cu b-dul Mihai Viteazul, bulevard ce asigura legatura cu centrul.

Distantele de la amplasament la principalele obiective zonale sunt:

- centrul Giurgiu 1.8km
- Vama Giurgiu 1.5 km
- Portul Giurgiu 4.5km

2.3.Suprafata studiata ,limite si vecinatati :

Terenul studiat, insumeaza, dupa cum rezulta din acte, o suprafata de 2416mp (din masuratori – 2416mp). Terenul, de forma dreptunghiulara are urmatoarele vecinatati :

- nord – domeniu public de interes local (alee de acces)
- sud – drum de acces FD
- est – domeniul privat al Primariei Municipiului Giurgiu- teren aferent bazinului de inot
- vest - terenuri proprietate particulara (Iamandi Adriana, Diveica Fanica)

Coordonatele stereo 70b al punctelor de contur sunt :

| pct | X | Y |
|-----|------------|------------|
| 91 | 267292.746 | 579015.866 |
| 901 | 267286.104 | 578531.008 |
| 902 | 267219.237 | 578543.749 |
| 903 | 267225.881 | 579028.662 |
| 906 | 267256.334 | 579022.819 |

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea SC Amapan SRL, persoana juridica, dupa cum rezulta din contractul de vanzare nr. 501/0.03.2016 autentificat la BNP Ciobanu Dinel Victor - Giurgiu

Terenul nu este grevat de sarcini.

2.5. Analiza ocuparii terenului

La data elaborarii prezentului studiu, terenul este liber de constructii, astfel incat
POT existent – 0.00%, CUT existent – 0.0000.

Terenul nu este imprejmuit si nu a fost construit, el rezultand dintr-o divizare cadastrala
Terenurile invecinate nu sunt construite cu exceptia nr.cad. 32612 care adaposteste o dotare de agrement/sport, constructie de tip hala - parter inalt. Dincolo de drumul situat la sud de amplasament se afla Parcul Steaua Dunarii; terenurile din nord si est sunt identificate cadastral ca domeniu public, cea din est fiind rezervata pentru realizarea unei alei de acces de serviciu pentru dotarile zonale.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural

Din punct de vedere *functional*, caracterul zonei studiate este in curs de cristalizare, prin insertia aici, (pe langa dotarea ce a dat nume zonei - Hotelul Steaua Dunarii) in ultimii ani, a unor dotari sportive (agrement), de interes municipal - sala de sport, sala de inot - adiacent laturii nordice a parcului Steaua Dunarii, iar adiacent celei estice complexul de agrement Riviera. In zona sudica a parcului se afla zona de acces catre parcare Stadionului Astra, fapt ce intregeste peisajul functional zonal.

Din punct de vedere al *aspectului arhitectural*, imaginea generala este eterogena in curs de constituire si in legatura cu functiunea adapostita; un caracter omogen se observa la modul de ocupare a terenului care este izolat, cu amprente situate in jurul valorii de 1000mp, retrase de la aliniament fara a crea fronturi deci fronturi continue si ritmate. Din punct de vedere al limbajului arhitectural zona nu prezinta un specific plastic, existand totusi o tendinta de exprimare tehnologica a structurii, tendinta rezultata din constrangerile particulare programului.

2.7 Utilitati

Pana de curand zona nu dispunea de utilitatile urbane moderne, astfel incat zona nu era canalizata si nici nu avea apa curenta, solutia adoptata fiind aceea a foselor si a puturilor forate. In ultimii ani zona a beneficiat de o serie de investitii in domeniul edilitar, astfel incat in prezent terenul studiat beneficiaza de posibilitatea racordului la majoritatea retelelor.

A. ALIMENTARE CU APA SI EVACUAREA APELOR UZATE

Retelele de alimentare cu apa si de canalizare menajera se afla in zona Steaua Dunarii - Mihai Viteazul; pe drumul de acces din sud exista o retea canalizare pluviala.

B. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

In zona studziata exista retele electrice de iluminat public si retele de joasa tensiune ingropate ce alimenteaza cu energie electrica toate terenurile. Terenul analizat nu este in prezent racordat la reseaua de alimentare cu energie electrica.

C. GAZE NATURALE

Racordul posibil la reseaua de distributie gaze naturale se va realiza din alea de acces de pe latura sudica a amplasamentului.

2.8. Probleme de mediu

Terenurile existente in zona de studiu PUD sunt fie de curand ocupate de constructii, fie libere cu vegetatie nativa. Desi categoria de folosinta este arabil in intravilan pe aceste terenuri nu a fost niciodata practicata agricultura (neexistand deci nici urma de poluare a solului cu pesticide), acest teren fiind asanat si transformat astfel dintr-o zona inundabila intr-o zona posibil a fi construita.

Majoritatea terenurilor isi pastreaza deci caracterul natural, nativ nepoluat fapt la care contribuie si amenajarea parcului Steaua Dunarii, amenajare ce avut la baza tot un asemenea teren cu vegetatie nativa.

Zonele naturale protejate, adiacente cursului dunarii sunt situate la cca 1km est fata de amplasament, in extravilanul municipiului Giurgiu (insulele Mocanu si Mocanasu)

2.7.1 aer - Nu exista factori locali de poluare a aerului, zonele de productie fiind situate la cca 3km de amplasament.

2.7.2 apa - In zona studiata exista apa de suprafata (Lacul Steaua Dunarii) dar in care nu se deverseaza ape poluate , iar apele freatice nu sunt afectate de activitati productive sau agricole poluante.

2.7.3 sol - Nu exista factori poluanti ai solului, terenul nefiind exploatat agricol. In plus, terenul nu a fost construit, astfel incat nu exista in subsol umpluturi.

2.9. Analiza urbanistica

2.9.1. Prevederi ale planurilor urbanistice (extras RLU aferent PUG Giurgiu)

Conform RLU PUG mun. Giurgiu, (planul urbanistic in vigoare cu incidenta de reglementare asupra terenului studiat) terenul se afla in **subzona functionala V6: "Zone de agrement in vecinatatea apei (zone plantate, zone de agrement, porturi de agrement, stranduri, servicii si comert complementar)"**. Aceasta subzona functionala este caracterizata prin urmatoarele utilizari:

UTILIZARI ADMISE

- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate
- sali de sport polivalente sau specializate, bazine de inot acoperite;
- sali de antrenament, sali de intretinere si recuperare fizica;
- cabinete medicale si de fizioterapie
- terenuri de sport, bazine de inot in aer liber, patinoare in aer liber
- vestiare, anexe administrative
- spatii verzi amenajate
- alei, amenajari odihna, agrement, mobilier urban
- porturi de agrement;
- debarcadere;
- stranduri;
- popicarie, bowling, biliard
- parcuri de distractie (recomandabil tip aqua park)
- cluburi nautice
- cluburi – in general
- terenuri de sport, bazine de inot in aer liber
- parcaje la sol si multietajate

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit spatii comerciale si servicii conexe
- **se admit spatii pentru alimentatie publica**
- se admit activitati manufacturiere care nu produc dezagremente in zona;

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice alte utilizari;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat în interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor adiacente.
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

2.9.2. Analiza fondului construit si a ocuparii terenului

Zona in care urmeaza a se realiza investitia este o zona nou "castigata" de catre oras, in momentul elaborarii prezentului studiu majoritatea terenurilor nu au constructii edificate, exceptie facand:

- terenul de pe latura estica a Parcului Steaua Dunarii unde functioneaza complexul de agrement "Riviera" dar care este situat la distanta fata de lotul analizat
- in continuarea frontului nordic al Aleii "Riviera" doua terenuri (din totalul de patru ce alcatuiesc acest front) sunt ocupate de constructii. In cazul amandorora, ocuparea este izolata, practic centrata pe teren, orientarea volumelor fiind in relatie cu aliniamentul: paralel in cazul salii de sport, perpendicular in cazul bazinului de inot

Constructiile sunt retrase de la aliniament cu cca 12m (26m fata de ax drum) bazinul de inot, respectiv corpul P+1 rezervat publicului aferent salii de sport. Datorita prezentei masice a volumului principal al salii de sport se creeaza o linie suplimentara de retragere de fundal la 33m fata de ax drum.

Cele doua volume sunt concepute cu ax de simetrie, ax ce creeaza in sine ritm frontului. Posterior, volumele sunt retrase cu 10-15m in functie de necesitatile functionale specifice fiecarei functiuni in parte, si simetric positionate fata de axul de simetrie secundar, longitudinal.

Din punct de vedere al inaltimii ambele volume au regim de parter inalt (cu etaj partial inclus - in cazul bazinului de inot, cu corp P+1 adosat in cazul salii de sport) inaltimile variind intre 6-7m (corp P+1 public sala de sport) si 13m (la coama bazinului de inot); volumul salii de sport in sine are o inaltime de aprox. 9.00m.

In urma acestei analize urbane morfologice, detaliata in plansa 2, se contureaza urmatoarele principii de conformare reglatoare a volumului preconizat:

- ocuparea terenului va fi izolata in concordanta cu specificul zonal cat si cu specificul zonal functional - echipamente de interes municipal
- se propune preluarea ritmului deja creat in front de axele de simetrie ale celor doua volume
- se propune retragerea in doi pasi (prim-plan si fundal) si relationarea prin aceste retrageri cu volumele celor doua dotari
- inaltimea maxima nu ar trebui sa o depaseasca pe cea a bazinului de inot
- se va prelua specificul de tip "palnie" al frontului
- posterior se vor aplica principiile de morfologie volumetrica aplicate pentru frontul studiat, avand in vedere existenta unei alei ce va margini loturile, cat si existenta unui ax de simetrie secundar, longitudinal

2.9.3. Indicatori si reglementari urbanistice pentru lotul in cauza

Prin certificatul de urbanism nr. 544/01.11.2016 precizeaza urmatoarele reglementari extrase din RLU aferent PUG Giurgiu:

- POT maxim - 40%; CUT maxim - 0.60; spatii platate min. 30%
- subzona functionala reglementata este perfect compatibila cu functiunea scontata si mai ales cu caracterul acesteia de dotare de interes municipal

4.PROPUNERI

4.1.Propunere amplasare

In baza considerentelor prezentate mai sus se propune amplasarea izolata a complexului de alimentatie publica si orientarea sa conforma cu forma lotului si cu orientarea bazinului de inot. Elementele definitorii ale acestei amplasari sunt:

- RETRAGERE LA STRADA DE 2M PENTRU RETRAGEREA DE PRIM-PLAN, RESPECTIV 13M PENTRU RETRAGEREA DE FUNDAL (RETRAGERILE SE VOR CONSIDERA PARALELE CU AXUL DRUMULUI CEEA CE PRESUPUNE RETRAGERE DE PRIM PLAN - 15.00M, RETRAGERE DE FUNDAL 26.00M)
- FONTUL DE PRIM-PLAN VA AVEA MAXIM 18M LUNGIME
- RETRAGEREA CONFORM CODULUI CIVIL PE LATURA DE VEST - 2.00M
- RETRAGERII FATA DE ALINIAMENTUL PUBLICE (NORD SI EST) CU 3.00M (SE CONSTITUIE SI POSTERIOR RETRAGERE DE FUNDAL LA 13.00M FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE)

Din punct de vedere al inaltimilor:

- RETRAGEREA DE PRIM PLAN CU VA AVEA O INALTIME MAI MARE 7.50 CTA SI UN REGIM DE INALTIME P+1
- RETRAGEREA DE FUNDAL VA PUTEA AVEA O INALTIME MAXIMA DE 10M CEEA CE PRESUPUNE UN REGIM DE INALTIME PARTER INALT TIP HALA ECHIVALENT P+2

4.2. Propuneri circulatie.

Funciunea necesita realizarea a doua accesuri, ceea ce concorda cu situatia lotului analizat avand in vedere faptul ca este marginita de domeniu public pe laturi, terenuri rezervate pentru realizarea de drumuri, chiar daca doar cel dinspre sud este materializat. Astfel se prevad urmatoarele accesuri:

- accesul principal cu relatie de dreapta , intrare/iesire pe latura sudica. Acest acces va avea o latime minima de 5.00m pentru intrare respectiv 5.00m pentru iesire, si va fi accesul de protocol.

- accesul secundar, pentru aprovizionare si personal, situat pe latura estica va avea de asemenea o latime de minim 5.00m si va debusa in curtea de serviciu. Nu se estimeaza trafic greu de aprovizionare

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe loturile concesionate de catre beneficiar in zona; suprafata acestora va fi proportionala cu suprafata desfasurata a investitiei, cu un indicator de 1loc parcare/25mp ADC). In interiorul parcelei s-au prevazut locuri de parcare de depunere rapida, pentru persoane cu dizabilitati cat si locuri parcare personal (in curtea de serviciu).

4.3. Propunere orientativa

Investitia presupune realizarea a patru corpuri de cladire independente structural care vor adaposti fiecare in sine o grup functional, astfel:

- CORPUL A - contine sala de evenimente in sine cu capacitate de cca 280 de scaune; in cadrul salii se vor identifica zonal spatii pentru: bar, scena, ring de dans
- CORPUL B - va contine la parter holul de recptie, grupurile sanitare si garderoba aferente salii, iar la etaj un lobby cat si o serie de camere administrative si de protocol.
- CORPUL C - contine la parter bucataria, depozitul general si vestiarele iar la etaj spatii anexe (depozite inventar etc)
- CORPUL D - va contine la parter depozitari specializate aferente bucatariei, iar la etaj birouri

Aceasta investitie se va realiza in doua etape astfel:

- intr-o prima faza vor fi realizate corpurile A,B si parterul corpului C
- intr-o faza ulterioara va fi realizat etajul corpului C, corpul D, pasarela de legatura intre corpurile B si C cat si coper tina de acces
- ultima faza presupune amenajarea curtii cu alei, amenajari peisagere, constructii temporare si spatii verzi. Solutia prezentata in plansa 6 aferenta prezentului studiu, solutie elaborata in baza reglementarilor de mai sus se caracterizeaza prin urmatoarul bilant teritorial :

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| OCUPAT DE CONSTRUCTII DEFINITIVE | 904MP | 37.42% |
| OCUPAT DE CAROSABIL | 250MP | 10.35% |
| OCUPAT DE TROTUARE | 475 MP | 19.66% |
| OCUPAT DE SPATII VERZI | 787 MP | 32.57% |
| TOTAL TEREN | 2416 MP | 100.00% |

Si prin urmatorii indicatori fizico-urbanistici:

| | |
|--------------------------|--|
| | Indicatori reglementati prin PUZ |
| functiune | Subzona functionala V6:sport - agrement |
| REGIM DE INALTIME | P+2 |
| P.O.T. | 39.82% |
| C.U.T. | 0.5973 |
| SUPRAFATA CONSTRUITA | 980 mp |
| din care terase | 76mp |
| SUPRAFATA DESFASURATA | 1470 mp |
| RETRAGERE ALINIAMENT P/E | 2.00/13.00m |
| RETRAGERE POSTERIOARA | 3.00/13.00 m |
| RETRAGERE LATERALA DR. | 3.00/15.50 m |
| RETRAGERE LATERALA ST. | 2.00 m |
| INALTIME MAXIMA | 7.50/10.00m |

4.4.Echipare edilitara

Constructiile noi vor fi obligatoriu racordate la reseaua urbana electrica, de apa si gaze, retele existente adiacent amplasamentului. Racordul pentru evacuarea apelor pluviale si menajere se va face in reseaua de pe aceeasi strada. Pentru evacuarea apelor uzate menajere se studiaza o serie de posibilitati cum ar fi:

- realizarea investitiei concomitent cu extinderea in zona a retelei de canalizare menajera
 - amplasarea unei ministatii de epurare care sa deverseze apele conventional curate in reseaua de canalizare pluviala situata adiacent terenului
 - alte solutii aflate in corelare cu rezolvarea acestei probleme pe loturile invecinate
- In functie de rezultatele procedurii specifice de avizare, la aceasta faza de proiectare (PUD) se va alege solutia posibil a fi implementata.

4.5 Reglementari juridice

4.5.1 Tipuri de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica :

domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala , de Parcul Steaua Dunarii cat si de terenurile aflate la nord si est fata de amplasament.

Proprietate privata

teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice celalte terenuri din zona studziata

terenuri proprietate privata a autoritatilor locale (terenurile pe care sunt amplasate sala de sport si bazinul de inot)

4.5.2.Circulatia terenurilor

- Terenul isi pastreaza tipul de proprietate (proprietate a persoanelor juridice – SC Amapan SRL) urmand a-si schimba categoria de folosinta –din arabil in intravilan in teren curti-construcții in intravilan, ulterior obtinerii autorizatiei de construire
- de asemenea o suprafata de 104.58mp din domeniul public este propusa pentru concesionare in vederea realizarii accesurilor la amplasamentul reglementat
- pentru parcare suprafata concesionata/inchiriata va fi stabilita in momentul autorizarii construirii, in functie de suprafata desfasurata a cladirii pentru a se realiza un indicator de 1loc parcare/25mp ADC

4.5.3. Obiective de utilitate publica

- Investitia presupune necesitatea realizarii unor obiective de utilitate publica si anume drumul din est de a carui materializare depinde posibilitatea accesului secundar.

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1.Inscrierea in prevederi PUG

Analizand comparativ Planul Urbanistic General si reglementarile enuntate in prezentul studiu, reulta urmatoarele concluzii:

- functiunea de alimentatie publica se inscrie atat in reglementarile RLU/PUG cat si in cadrul construit actual (in-situ), datorita urmatoarelor considerente:
 - nu afecteaza caracterul general al zonei
 - concorda cu tipul celorlalte investitii din zona (dotari agrement de interes municipal)
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, iar POT si CUT, regim de inaltime si inaltime se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG pentru V6
- amplasarea constructiei se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului analizat avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirii propuse, principiul afectarii minimale a constructiilor de pe terenurile invecinate cat si a cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public

5.2.Prioritati de interventie , masuri

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii , se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- **Adoptarea - prin Hotarare de aprobare a prezentei documentatii- a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nr.cad. 37282**
- **Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de constructie**
- **Realizarea investitiei .**

5.3. Aprecieri ale elaboratorului

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Asigura posibilitatea concretizarii optiunilor investitionale ale proprietarului pe lotul analizat fara insa a afecta cadrul comunitar existent si reglementat;
- Asaneaza si asigura atractivitate in zona ;
- Confera personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban ;

La argumentele de ordin urbanistic enuntate mai sus se adauga si argumentele de ordin economico-social , noua investitie urmind a asigura noi locuri de munca (in executie si utilizare).

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera benefica initiatiava detalierii propunerilor PUG prin reglementarile prezentului PUD nr.cad. 37282 pentru investitia « Construire Complex Alimentatie Publica »

intocmit
dr. arh Dragos Negulescu
837 ATELIER DE ARHITECTURA