

PUZ NR CAD 39198

"Salon de evenimente si spatii conexe"
mun. Giurgiu, b-dul Bucuresti nr. 161

documentatie pentru obtinerea

STUDIU DE OPORTUNITATE



PROPRIETAR/INVESTITOR ALCARIO TRADING
ELABORATOR 837 ATELIER DE ARHITECTURA

BORDEROU
Pr. Nr. 1030/2018
*"Salon de evenimente si spatii conexe"
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

"Salon de evenimente si spatii conexe"

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

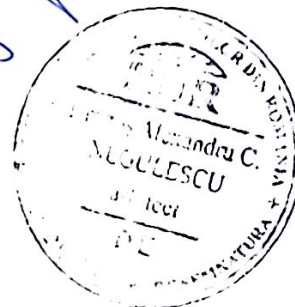
- INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU
- B-DUL BUCURESTI, NR.161

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

- 1030/2018

DATA ELABORARII

- OCTOMBRIE 2018

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 laturi 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 imprejmuiiri 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

amplasamentul 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 retelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului. Adiacent terenului se afla o statie de control si masura pentru reseaua de distributie municipala a gazelor naturale.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC Alcario Trading SRL, de a construi, pe terenul proprietate privata un corp de cladire ce urmeaza sa adaposteasca o activitate de tip alimentatie publica, ce urmeaza a gazdui evenimente, in urma unui program prestabilit. Sala in capacitate maxima de 350-400 de persoane, va fi completata cu spatii pentru prepararea si servirea mesei (in speta bucatarie, depozitari, oficiu, vestiare...), o zona administrativa si functiuni aferente clientilor (garderoba, lobby, grupuri sanitare, protocol).

Constructia va fi completata cu terase acoperite/descoperite, spatii amenajate peisager, platforme parcare si aprovizionare, pe langa acestea investitia incluzand si realizarea imprejmuirii, a sistemului de semnalistica cat si echiparii tehnico edilitare conforme functiunii scontate.

Aceste date sunt orientative, ele urmand a suferi completari/modificari in etapele ulterioare de proiectare, insa in limitele reglementarilor stipulate prin documentatiile urbanistice in vigoare.

3.1. Analiza situatiei existente

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011 , amplasamentul studiat face parte din subzona rezidentiala LM2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE

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 parcellarului, inspre vest.

3.2 Argument. Oportunitatea investiei

Prin prezentul studiu se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni comerciale si de servicii (alimentatie publica) in cadrul subzonelor functionale reglementate prin PUG.. Astfel este necesara schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din LM2 in IS2A, functiunea de alimentatie publica scontata fiind admisa ca implementare in subzona IS2a (dotari-comert servicii).

Salonul de evenimente, scontat a se realiza pe acest teren, face parte in acelasi timp din gama functiunilor cu acces public si cu raza de deservire la nivel municipal, in acelasi timp nefiind o functiune care sa diminueze calitatea vietii in zonele rezidentiale adiacente. Mai mult, acest teren a avut de-a lungul timpului o serie de functiuni nerezidentiale, principalul aspect generator fiind traficul greu de b-dul Bucuresti. Astfel, se considera posibila realizarea investitiei de alimentatie publica pe terenul analizat CU CONDITIA RESPECTARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU, reglementari prezentate in capitolul urmator:

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).

Astfel investitia poate beneficia de racorduri la retelele urbane, iar din punct de vedere al accesului, cel existent este suficient pentru viitoarea investitie si va fi mentinut.

3.4 Indicatori fizico urbanistici scontati

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 DESTINATA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI
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 construibil:

Retragere fata de aliniament :25.00m fata de ax strada Stejarului ceea ce implica o
retragere situata intre 3.00 si 10.00m fata de limita actuala de proprietate la nord

Retragere posterioara 5.00m

Retragere laterala 5.00m,

Retragere 20m fata de dotarea tehnologica adiacenta trenului la nord-est

3.5 Scurta descriere a investitiei preconizate (conform temei program intocmite de catre beneficiar)

Investitia consta in realizarea unei constructii care va contine saloane de evenimente legate de o bucatarie principala si spatii administrative. Conform mobilarii orientative prezentate in plansa 4, se realizeaza urmatorul bilant teritorial:

	S(mp)	%
CONSTRUCTII	1384	12,70
PLATFORME	5446	49,99
SP VERDE	4064	37,30
TOTAL	10894	100,00

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

- o cabina poarta/ paza
- utilitati tehnico-edilitare in scopul asigurarii echiparii conforme cu normele in vigoare a cladirii (sanitar, incalzire, electric, sisteme PSI)
- platforme carosabile si pitonale de acces
- spatii verzi platate cu rol tampon fata de zonele invecinate
- imprejmuire ce va contine porti culisante (intrare/iesire)
- sistem iluminat incinta

Conform planului anexat propunerea de amplasare tine cont de creerea unei bariere verzi in zonele vestice si sudice ale amplasamentului .

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

amplasamentul 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, parter tip hala, retragere fata de ax 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 comercial al zonei, cu raza de deservire medie si mare, in conformitate cu accesibilitatea

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

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 ulterior realizarii silozurilor de cereale, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura rutiera cat si edilitara corespunzatoare pentru a profita de infrastructura agricola pe care aceasta investitie o va implementa.

Toate celelalte costuri ce cad in sarcina autoritatilor locale sunt de natura indirecta, investitia putand functiona fara ele, inasa 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 conform unei insertii de asemenea anvergura
- *Financiar:* - segment economic 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 asemena amploare va aduce cu sine o crestere a nivelului de trai prin noi locuri de munca generate indirect*

lata deci ca amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului „Salon de evenimente si spatii conexe” 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

