

**BORDEROU
Pr. Nr. 1041/2019
PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785
"Complex Locuinte Individuale"
str. Frasinului nr.16B, Giurgiu**

PIESE SCRISE

**BORDEROU
STUDIU DE OPORTUNITATE**

PIESE DESENATE

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

***PUZ nr.cad. 39955, 38666, 39785 "Complex Locuinte Individuale"
str. Frasinului 16B***

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

STUDIUL DE OPORTUNITATE

I. DATE GENERALE

OBIECTUL DOCUMENTATIEI

"COMPLEX LOCUINTE INDIVIDUALE"

AMPLASAMENT

- INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU
- STR. FRASINULUI NR.16B

IDENTIFICARE

- NR.CAD. 39955, 38666, 39785

PROPRIETAR SI INVESTITOR

- D-NUL RADULESCU FLORIAN, GIURGIU, FDT.1907 NR.6
- D-NA RADULESCU IRINA,GIURGIU, STR. VICTORIEI, NR.13

PROIECTANT GENERAL

- 837 ATELIER DE ARHITECTURA, BUCURESTI ,
STR. IATROPOL , NR 9, AP 2, TEL 021/3123129
DR. ARH. DRAGOS NEGULESCU, MEMBRU RUR

NUMAR PROIECT -

- 1041/2019

DATA ELABORARII

- 09.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

-

2. PREZENTAREA TERENULUI

2.1. Definirea si incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in partea nordica vestica a municipiului, in cartierul Balanoaiei, si este structurata de cele doua strazi majore zonale (str. Balanoaiei si str. Ghizdarului) strazi ce se constiuie in artere de acces in municipiu (DN5B si DJ503). Preponderent agricola, pana in urma cu cca 20 ani, zona avea fronturi construite doar catre cele doua strazi, interiorul fiind utilizat in scopuri agricole. Constituirea unor strazi pe vechile trasee ale drumurilor vicinale (Drumul Fermei, str. Pastorului, str. Sabarului/Navodului, str. Frasinului), a constiuit punctul de plecare in utilizarea acestor zone ca teren constructibil, in prezent acest proces fiind in plina dezvoltare.

Terenul in cauza face parte dintr-o asemenea zona, fiind constituit din suprafete interioare rezultate in spatele loturilor aliniate la str. Sabarului, str. Balanoaiei si str. Frasinului, beneficiind de doua accesuri atat din str. Frasinului cat si din str. Sabarului. Terenul analizat este format din trei loturi si are urmatoarele caracteristici:

	nr.cad	S teren	S cons.	S desf.	POT ex	CUT ex
LOTUL 1	39955	11281	69	69	0,61%	0,0061
LOTUL 2	38666	181	0	0	0,00%	0
LOTUL 3	39785	166	0	0	0,00%	0
TOTAL		11628	69	69	0,59%	0,006

Loturile 2 si 3 au categoria de folosinta arabil in intravilan, iar lotul 1 are urmatoarele categorii de folosinta: 7364mp arabil in intravilan, 3272mp livezi in intravilan iar o suprafata de 645mp este curti-constructii in intravilan.

Din punct de vedere al vecinatatilor, terenul este delimitat de limitele posterioare ale unor terenuri proprietate privata, terenuri avand adresele postale atat pe str. Frasinului sau Sabarului cat si pe str. Balanoaiei (cf. plan de situatie anexat). La sud si nord terenul se invecineaza cu str. Frasinului, respectiv str. Sabarului strazi din care se realizeaza accesul

2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera

Accesul pe amplasament se realizeaza deci atat din str. Frasinului cat si din str. Sabarului, ambele avand latimea mai mare de 4.00m. Cele doua strazi fac legatura intre str. Balanoaiei si str. Ghizdarului (avand deci posibilitatea unui acces din ambele), iar din intersectia acestora cu str. Ramadan si str. Garii, se asigura deci o accesibilitate facila catre toate zonele orasului . Atat str. Frasinului (prospect 7-8m) cat si str. Sabarului (prospect 5-6 m) sunt drumuri de pamant, fara profil regulat.

2.3. Analiza ocuparii terenului

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, exista constructii (constructia C1 cu functiune de locuinta existenta pe lotul nr.1) , astfel incat indicatorii fizico-urbanistici aferenti situatiei existente sunt:

POT=0.61%%, CUT=0.0061

Cu exceptia unei zone amenajate in jurul constructiei C1 si a platformelor necesare pentru accesul catre aceasta constructie, restul terenului este ocupat de vegetatie nativa.

In prezent terenul este imprejmuit, dar prin investitia de fata beneficiarul isi propune schimbarea acestei imprejmuiiri existente, local.

2.4. Caracterul zonei si echiparea edilitara

Tendinta este in prezent de constiuire din zona periurbana agricola si zona periferica rezidentiala. Astfel au aparut o serie de locuinte in zona, in ultimii ani, in special pe str. Frasinului datorita apropierii acesteia de interzectia Ramadan, str. Garii, Ghizdarului si Balanoaiei. Din punct de vedere arhitectural-urbanistic, zona are un caracter eterogen fara identitate vilele P+1/2 din ultimii ani alternand cu locuinte individuale de tip vagon. Starea fondului construit in zona este satisfacatoare.

Pe de alta parte zona beneficiaza de echipare edilitara (apa-canal, electric), extinderea retelei de gaze naturale fiind in plan pentru aceasta zona.

2.5. Documentatii urbanistice in vigoare

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 LM3 – LM 3- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN ZONE DE DEZVOLTARE, astfel incat din punct de vedere functional investitia scontata este compatibila cu prevederile RLU aferent PUG

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

Obiectul lucrării de față îl reprezintă intenția investitorului, de a realiza, pe terenul proprietate personală, un complex rezidențial destinat locuirii individuale. Un prim pas este de a dezmembra terenul (format din trei loturi) într-o serie de loturi cu suprafețe cuprinse între 350 și 1000 mp, loturi destinate într-un final construcției de locuințe individuale, grupate în baza unui regulament propriu într-un complex de locuințe individuale. Pentru această investiție dorește să asigure infrastructura necesară execuției construcțiilor infrastructura constând în :

- realizarea dezmembrării terenului în loturi locuire individuală și loturi cu utilitatea de drum privat în indiviziune, concomitent cu reglementarea urbanistică a acestor loturi
- reglementarea și ulterior realizarea echipării tehnico-edilitare (apă-canal, gaz, electricitate) la nivelul întregului teren

Locuințele (se estimează un număr de 15-20 loturi construibile) vor fi construite în regim cuplat sau izolat și vor avea regim de înălțime maxim P+1+M/P+2. Terenul își va păstra forma de proprietate de tip privat, inclusiv aleile din incintă.

Propunerea orientativă și lotizare și mobilare urbană, prezentată în planșa 5, are următoarele caracteristici:

- 16 loturi cu suprafețe de cca 500 mp, un lot de cca 1000 mp, restul terenului fiind constituit de drumul din incintă
- drumul de incintă va avea un profil de 5.00 m (și un prospect – între fronturi de 15 m) și va avea circulație în sens unic – pe aleea de acces nord-sud și dublu sens pe aleile transversale de acces către loturi
- retragerile propuse ale construibilului sunt 5.00 m posterior și 3.00 m lateral, regimul de construire fiind propus a fi izolat; retragerile față de axul drumului sunt de 5.50 m (aleea de acces) respectiv 7.50 m (aleea transversală)
- regimul de înălțime propus este de P+1+mansardă/ 2 retras astfel încât să se realizeze următorii indicatori maximi: POT max=35%, CUT max=1

PREZENTA SOLUȚIE ESTE PREZENTATĂ ORIENTATIV, SOLUȚIA FINALĂ DE LOTIZARE ȘI MOBILARE URBANĂ URMAND A FI CONCRETIZATĂ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE, SCOPUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Lotizarea propusa vine sa aduca la scara urbana zonala, prin dimensiunile terenurilor rezultate (dar si prin mosul propus de dispunere a constructiei pe teren) o suprafata din intravilanul municipiului practic scoasa din circuitul imobiliar. Situarea terenului in interiorul unei insule de locuit nu pune probleme de integrare intr-un front preexistent, viitorul cartier constiituindu-se ca o enclava fata de strazile adiacente. Singura influenta zonala este insertia unor locuinte pe o trama stradala existenta, insa avand in vedere faptul ca cele doua strazi sunt utilizate exclusiv in acest scop (de acces la rezidenta) traficul este slab chiar si pe cele doua artere majore str. Balanoaiei si str. Frasinului.

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 10 de locuri de munca pentru localnici in executie pentru fiecare din unitati

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 minima asupra investitiei in sine, costurile se impart in:

- costuri realizarii OUP modernizare strada (str. Frasinului si str. Sabarului) 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 rezidentilor in zona, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura rutiera cat si edilitara corespunzatoare pentru a profita de pozitionarea buna pe care acest teren o ofera

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.

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 investitie de o asemenea 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
"Complex Locuinte individuale" - str. Frasinului, nr.16B, municipiul Giurgiu

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 ARHITECTURA