

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

LOC. GIURGIU, BDUL MIHAI VITEAZUL, JUD. GIURGIU, CF 30817

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII **PLAN URBANISTIC ZONAL –
IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII DE COMERȚ- SERVICII**
LOC. GIURGIU, BDUL. MIHAI VITEAZUL, CF 30817
- INIȚIATORI SC R'ART SRL
- PROIECTANT GENERAL S.C. METRANS ENGINEERING S.R.L.
- DATA ELABORĂRII OCTOMBRIE 2020

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Păsărică Florentin Cristian și Păsărică Rodica- Ionela, proprietari ai terenului din Loc. Giurgiu, Bdul. Mihai Viteazul, CF 30817.

Suprafața terenului reglementat în prezentul proiect este de 600 mp din acte, 607 mp măsurat.

Beneficiarii doresc construirea unei clădiri cu funcțiunea *locuințe colective și spații de comerț – servicii*.

Prin prezentul proiect se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiu de Oportunitate constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

1.3 SURSE DOCUMENTARE:

- documentațiile topometrice (sistem de sprijin planimetric Stereo 70);
- cadastru – OCPI Ilfov

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Giurgiu aprobat cu H.C.L.37/2011.
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului;
- Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Giurgiu, nr. 486 din 18.09.2020.
- Legislația și normele în vigoare din domeniul construcțiilor și urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat face parte dintr-o zonă rezidențială veche, preponderent cu clădiri cu P+4E, dar și cu clădiri cu funcțiunea de servicii.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul **Municipiului Giurgiu**, în partea sa centrală.

2.3 ACCESIBILITATE LA CĂILE DE CIRCULAȚIE

Terenul este deservit de doua drumuri de acces, bdul. Mihai Viteazul și str. Negru Vodă.

2.4 OCUPARTEA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul studiului este proprietate privată. În prezent, terenul are destinația curți – construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară. El este liber de construcții.

2.5 ECHIPARE EDILITARĂ

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu.

2.6 DISFUNCȚIONALITĂȚI

Fiind un teren viran, neurbanizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic, generând o imagine urbană destructurată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 DEZVOLTARE URBANĂ - CONCEPT

Terenul se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece este situat la marginea unei zone rezidențiale centrale a Municipiului, cu regim de înălțime de P+4E.

Concept de mobilare urbană

Conceptul urmărește realizarea unui imobil de locuințe colective și spații de comerț- servicii.

3.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Trama stradală existentă nu este modificată.

În zona străzii Negru- Vodă se propun locuri de parcare pentru public (4+2 pers cu dizabilități), al căror acces impune modificarea pietonalului pe o lungime de aproximativ 25,00ml.

3.3 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este: **locuire colectivă și spații de comerț- servicii.**

Bilanț teritorial:

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ [mp]	PROCENT
CONSTRUCȚII	250,00	41,19
CIRCULAȚII RAMPĂ AUTO	95,00	15,65
PARCARE SUPRATERANĂ (4 LOCURI+ 2 PERS. DIZ.)	75,00	12,36
CIRCULAȚII PIETONALE	70,00	11,53
SPAȚIU VERDE	117,00	19,28
TOTAL	607,00	100,00

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor din prezentul studiu, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la acestea.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.5 COSTURI IMPLEMENTARE

Conform calculului de deviz pe categorii de investiții (private/publice) efectuat, investiția revine exclusiv în sarcina beneficiarului acestui studiu.

4. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare, cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului și de conservare a zonei protejate;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,

arh. Mădălina Trică

Verificat,

urb. Cristina Cioaca