

BORDEROU

Pr. Nr. 1051/2021

*Studiu de oportunitate aferent PUZ nr.cad. 2313
Imobil cu functiune mixta comert-servicii si locuire colectiva
Str. Vasile Alecsandri nr.27, municipiul Giurgiu*

PIESE SCRISE

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE

- *1. INCADRARE IN TERITORIU;*
- *2. FOTO SATELIT, BREVIAR FOTO*
- *3. DOCUMENTATII URBANISTICE IN VIGOARE*
- *4. SITUATIA EXISTENTA ZONALA*
- *5. PROPUNERE ORIENTATIVA*

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*
- 2.5.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*

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

6. CATEGORII DE COSTURI

7.CONCLUZII

STUDIUL DE OPORTUNITATE

1. DATE GENERALE

OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Studiu de oportunitate aferent PUZ nr.cad. 2313

AMPLASAMENT

- INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU
- STR. VASILE ALECSANDRI NR.27

IDENTIFICARE

- NR.CAD. 2313
- CF 32793

INVESTITOR SI PROPRIETAR

- S.C. TEBO S.R.L.
- MUNICIPIUL GIURGIU, B-DUL CFR, NR. 4
- CUI 6279134, J52/629/1994

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

- 101/25.02.2021

NUMAR PROIECT

- 1051/2021

DATA ELABORARII

- MAI 2021

2. PREZENTAREA TERENULUI

2.1. Definitia si incadrarea in localitate

Perimetrul studiat se afla in zona centrala a municipiului Giurgiu, adiacent axei principale a orasului – b-dul Bucuresti. Terenul analizat este situat pe str. Vasile Alecsandri in zona intersectiei acesteia cu b-dul Bucuresti si este identificat prin:

- numar postal 27,
- numar cadastral 2313
- carte funciara 32793
- categorie de folosinta – curti constructii in intravilan
- suprafata masurata 1 173,40mp (suprafata conform actelor este de 1206,80mp)
- forma aproximativ dreptunghiulara, cu latura lunga la strada
- front la strada aproximativ – 50ml
- vecinatati:
 - la nord si est – teren proprietate privata a Primariei Municipiului Giurgiu aferent blocului de locuinte 33
 - la vest – teren proprietate privata Bancpost SA
 - la sud – strada Vasile Alecsandri

2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera

Accesul in amplasament este posibil a se realiza pietonal pe toata desfasurarea catre strada (in momentul de fata acesta nu este materializat). Accesul carosabil catre partea posterioara a terenului se realizeaza in coltul estic al sau. Terenul are front la strada materializat prin aliniament de 49.4ml. Strada Vasile Alecsandri din care se realizeaza accesul, face legatura intre str. Garii si B-dul Bucuresti, artere majore ale municipiului, oferind astfel accesibilitate atat dinspre zona de nord, sud si est (prin b-dul Bucuresti) cat si spre zona vestica a orasului prin strada Garii.

La momentul elaborarii prezentei documentatii strada Vasile Alecsandri se afla in curs de modernizare si regularizare la un profil minim de 6m cu spatii de garda min. 2-3m catre aliniamente. Circulatia se desfasoara in dublu sens, iar in zona terenului analizat strada este flancata de locuri de parcare publice.

2.3. Analiza ocuparii terenului

In prezent, pe teren, conform situatiei cadastrale, exista o constructie nefinalizata a carei edificare a inceput in jurul anului 1985, cu functiunea de bloc de locuinte colective P+4, executie ce a fost abandonata in perioada postdecembrista. Constructia este identificata astfel:

- numar cadastral – 2313-C1
- functiune – fara functiune (initiala – bloc de locuinte colective)
- suprafata construita 615.20mp (amprenta)
- regim de inaltime: subsol tehnic (h liber=1.80) + parter; cota 0.00 – cca+0.50CTA

- stare constructiva – nesatisfacatoare
- stadiu executie –structura de beton armat (subsol tehnic – 100%, stalpi parter 80%, local placa peste parter – 25%)
- retrageri fata de limitele de proprietate:
 - retragere fata de aliniament 5.45m
 - retrageri laterale: calcan vest, est 3.85m (3.50-4.00m)
 - retrageri posterioare: calcan catre vest, in rest retrageri intre 2-6m

Acestea genereaza urmatoorii indicatori ai situatie existente:

POT=52.43%, CUT=0.5243

Din punct de vedere al amenajarilor, terenul liber (593.75mp) nu este amenajat. Exista insa o imprejmuire transparenta in zona laterala estica (traseul sau nu respecta exact limitele de proprietate) si o imprejmuire opaca posterior, catre nord-vest. Catre strada terenul nu este imprejmit.

O portiune de cca 60mp a fost, printr-o eroare, inclusa in suprafata posibil a fi amenajata ca domeniu public in cadrul lucrarilor de modernizare a strazii Vasile Alecsandri, astfel ca in momentul de fata este ocupata de trotuar situat deci pe terenul proprietate privata in analiza.

2.4.Characterul zonei

Terenul este situat intr-o zona complexa atat din punct de vedere functional cat si al imaginii urbane. In mare este vorba de intersectia intre doua tipuri de parcelar:

- zona tesutului urban vechi cu urme de parcelar de la inceputul sec XX caracterizat prin locuire individuala in mare parte in case tip vagon, zona situate la vest si nord fata de terenul analizat (frontul nordic al str.Vasile Alecsandri, str. Mihail Sadoveanu, strada Salciei si parte din frontul vestic al b-dului Bucuresti); in fapt chiar terenul a facut, pana acum 40 de ani parte din aceasta zona, el rezultand din comasarea a 4 loturi.
- cealaltata zona este cea a interventiilor urbane din anii 1970-80 de insertii a ansamblurilor de locuire colectiva (P+8) cu comert la parter in zonele centrale urbane, si aici exista doua grupari: blocurile din frontul estic al b-dul Bucuresti, ce continua piata Centrului Civic al Primariei (Ansamblul de locuinte Vlad Tepes), si mai spre, sud, pe cealalta parte a b-dului Bucuresti frontul continuu de blocuri ca element de legatura al Centrului Vechi cu Centrul Civic (Ansamblul de locuinte Ancora-Alecsandri)

Functional, zona este dominata de locuirea colectiva cu dotari comert-servicii la parter si de locuirea individuala combinata cu mici servicii si functiuni comerciale, dar avand in vedere situarea terenului in zona centrala a municipiului exista si echipamente publice de interes municipal (spre exemplu Liceul Ion Majorescu aflat la cca. 80 fata de amplasament). In zona adiacenta terenului exista urmatoarele dotari:

- catre vest, in continuarea frontului, fostul sediu al Bancpost, o constructie P+2 a carei tratare plastica este caracteristica tipului de utilizare; in prezent neutilizata, sau utilizata partial prin inchiriere;
- tot catre vest, pe frontul sudic al strazii Vasile Alecsandri se afla principal dotare generatoare de trafic in zona, si anume sediul municipal al BRD SG situat la parterul si mezaninul blocului invecinat.
- izolat, functiuni comerciale ce continua atat b-dul Bucuresti catre Centrul Civic cat si pe str. Vasile Alecsandri catre str. Garii.

Din punct de vedere patrimonial, in zona exista urmatoarele monumente de arhitectura mentionate in lista monumentelor:

230	GR-II-m-B-14848	Casa, str. Alecsandri Vasile nr 4	1899
231	GR-II-m-B-14849	Casa Dr. A. Vianu, str. Alecsandri Vasile nr 7	sec XX
232	GR-II-m-B-14850	Casa N.N. Condeescu, str. Alecsandri Vasile nr 15	1899
234	GR-II-m-B-14852	Liceul "Ion Majorescu", str. Barcian Droc Nicolae, prof 8	1896
286	GR-II-m-B-14900	Casa, str. Mihail Sadoveanu, nr. 2	1905
287	GR-II-m-B-14901	Casa Varbanescu, str. Mihail Sadoveanu, nr. 7	1900

Dintre acestea, Liceul Ion Majorescu (cca 80m) si Casa Condeescu ("Tottis" – cca 50m) sunt cele a caror imagine poate fi influentata de investitia scontata a se realiza pe terenul in analiza, fiecare parte a celor doua elemente de structura urbana carora le apartine terenul:

- "pseudo"-piata ce se formeaza la intersectia str. V. Alecsandri cu b-dul Bucuresti ce pune oarecum in legatura fatada vestica a Liceului cu silueta volumului propus
- apartenenta la frontul nordic al strazii Vasile Alecsandri ce cuprinde casele de la nr.7 si

15

2.5. Echiparea edilitara

Fiind situat in zona centrala, terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retelele urbane (alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale si agent termic, evacuarea apelor uzate) traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Vasile Alecsandri; in momentul de fata, niciunul din aceste racorduri nu este realizat.

In zona exista un post TRAFU functional (la cca 5m est de teren), o fosta cladire ce adapostea un post TRAFU situat pe limita posterioara a terenului, un punct termic in spatele blocurilor de pe Alecsandri.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

Obiectul lucrării de față îl reprezintă intenția investitorului, SC TEBO SRL, de a construi, pe terenul proprietate privată, un complex de apartamente cu funcțiuni comerciale și servicii la parter, plecând de la construcția existentă pe amplasament, în fapt înglobând structura existentă pe amplasament în baza expertizei structurale ce urmează a fi realizată pentru clădirea în cauză. Se scontează realizarea a 15-18 apartamente de 2, 3 și 4 camere grupate într-o construcție cu regim de înălțime S(tehnic)+P+2+3^{retras}, parterul fiind rezervat în zona dinspre strada unor funcțiuni comerciale, posibil alimentare publică sau servicii iar în zona posterioară accesului către apartamente cât și către spațiile anexa zonelor comerciale.

Construcția va fi completată cu terase acoperite/descoperite în zona dintre retragere și aliniament, spații amenajate peisager, platforme aprovizionare și întreținere situate lateral (înspre est) și posterior, pe lângă acestea investiția incluzând și realizarea împrejmuirii (pe laturile nordică și estică) și a sistemului de semnalistică cât și echipării tehnico-edilitare conforme funcțiunii scontate.

Aceste date sunt orientative, ele urmând a suferi completări/modificări în etapele ulterioare de proiectare, însă în limitele reglementărilor stipulate prin documentațiile urbanistice în vigoare.

3.1. Analiza situației existente/reglementate

Construcția existentă pe teren, deși într-o stare precară, are totuși calitatea de a avea subsolul tehnic și, mai ales, fundațiile realizate și calculate pentru un bloc de apartamente de înălțime P+4; oricum dezafectarea sa, a subsolului cu diafragme de beton armat și a fundațiilor într-o zonă centrală ar face, la nivelul pieței imobiliare locale orice investiție ineficientă pe acest teren, astfel încât acestea concordă în ideea de a continua realizarea blocului de apartamente proiectat inițial păstrând (și eventual, consolidând conform expertizei de rezistență) structura existentă. Astfel, caracteristicile fizice ale construcției existente în speta amplasare față de aliniament și indicatori urbanistici vor fi păstrate fără a fi majorate determinant.

Conform proiect nr 11128DU366/2009 -ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL GIURGIU – aprobat cu HCL M nr 37/ 10 03 2011, amplasamentul studiat face parte din subzona comert-servicii IS2A situată în UTR C2 – Zona istorică a orașului, trama și parcelar sec XIX, cu concentrație însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală, incluzând comert, servicii și echipamente publice în zona preponderent de locuințe.

Această subzonă funcțională este caracterizată prin construcții de maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20,0 m; În cazul construcțiilor situate în subzonele C1B și C2 se aplică restricțiile de zonă protejată.

3.2 Necesitatea documentatiei - oportunitatea investiei

Este evidenta necesitatea interventiei in vederea implementarii unei functiuni pentru un teren situat in centrul municipiului si neutilizat de cca. 40 de ani. Functiunea propusa insa trebuie sa fie conforma cu peisajul functional adiacent dominant, in speta locuire colectiva cu comert si servicii la parter.

Prin prezentul studiu se doreste corelarea situatiei existente cu conditiile de construire impuse prin regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, in vederea implementarii unor functiuni rezidentiale si de comert- servicii in cadrul U.T.R. C2 reglementat prin PUG.. Astfel, este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG din IS2A in LI1 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3 - P+4 NIVELURI, IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE**, cu sau fara spatii comerciale la parter, situate in general in ansambluri existente, precum si propuse in zone de dezvoltare, pe artere principale si in vecinatatea centrelor de cartier. Pentru ansamblurile nou propuse precum si insertiile cu mai mult de 6 apartamente este necesara o documentatie de urbanism aprobata conform legii.

La acestea se adauga si necesitatea majorarii POT si CUT reglementat in conformitate cu situatia existenta, situatie precedenta chiar inctomirii primului PUG al Municipiului Giurgiu cat si reglementarea realizarii accesului carosabil si al numarului de parcare de resedinta cat si pentru clienti si vizitatori

Astfel, **se considera posibila realizarea investitiei de locuire colectiva cu comert-servicii la parter 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. Accesul in sine (cu racordarea sa la drumul public) este propus a fi realizat in capatul estic al terenului pe o latime de 3.50m , controlat cu o bariera si utilizat doar pentru intretinere si aprovizionare.

Din punct de vedere al locurilor de parcare, acestea se vor inchiria in zona adiacenta (zona situata intre terenul analizat si carosabilul efectiv al str. Vasile Alecsandri) atat cele necesare locuirii (locuri de parcare de resedinta si pentru vizitatori), cat si pentru functiunile deschise publicului (pentru clienti si angajati). Aceasta solutie de inchiriere este necesara avand in vedere imposibilitatea rezolvarii parcarilor pe terenul proprietate privata cat si faptul ca aceasta constructie a fost proiectata inaintea aparitiei reglementarilor privind necesarul de parcare pentru asemenea functiuni. Astfel in baza reglementarilor RLU se vor asigura locuri de parcare, prin inchiriere de catre investitor, astfel:

pentru zona comerciala de la parter:

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp suprafata construita desfasurata; pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata. (estimat 8 locuri)

- la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor (estimat 2 locuri)

pentru apartamente

- cate un loc de parcare la 1 apartament cu suprafata pana la 100 mp pentru locuinte semicolective si colective; cate doua locuri de parcare la 1 apartament cu suprafata peste 100 mp pentru locuinte semicolective si colective (estimat 18 locuri)
- la numarul de locuri de parcare pentru locatari se adauga in supliment de 10% pentru vizitatori (estimat 2)

In total un numar de aprox. 30 de locuri de parcare va fi necesar in vederea realizarii investitiei acestea putand fi inchiriate in zone de parcare aflate atat adiacent lotului (pe strada V. Alecsandri disponibile 16 in fata lotului analizat si 27 pe frontul opus) cat si in parcuri de resedinta (in cadrul Ansamblurilor rezidentiale colective din apropiere - Alecsandri sau Vlad Tepes), aflate la max 250m de amplasament, in interiorul ansamblurilor de locuit adiacente. Numarul exact necesar al locurilor de parcare va fi definit in cadrul etapelor ulterioare de proiectare.

3.4 Indicatori fizico urbanistici existenti, reglementati vs. propusi

	Existent	Reglementat	Propus
Subzona functionala	-	C2 - IS2A	C2- LI1
Regim de inaltime	S(tehnic)+ P partial	max P+4	P+2 +3 ^{retras}
POT	52.43	max 50%(C2)	55%*
CUT	0.5243	max 1.5	max 2
Inaltime la cornisa	4.00CTA	max 16m CTA	max 10m CTA (h max 14.00m)
Retragere posterioara	0-6m	5m	fara interventie**/****
Retragere laterala stanga	calcan	calcan	fara interventie**/****
Retragere laterala dreapta	3.85 (3.50-4.00m)	5.00 dar min. 3.50	min 3.50**
Retragere la strada	5.45m	posibil la aliniament	fara interventie***

*majorare rezultata din amprenta extinsa prin inchideri termoizolante

** cu exceptia modificarilor survenite din inchideri termoizolante

***Propunerea de retragere catre strada, ilustrata in plansa de propunere orientativa, presupune urmatoarele:

- pastrarea amprentei existente (cu exceptia majorarii aferente inchiderilor termoizolante) la nivelul parterului
- posibilitatea avansarii construibilului cu 1.50m fata de aceasta linie cu console, balcoane, terase, logii pentru etajele 1 si 2
- retragerea cu 3.50m fata de aceasta linie pentru etajul 3

**** Local acolo unde calcanul nu se continua peste parter, se va reduce perimetrul construit incluzand o retragere de min. 2m cu parapet fara vedere catre aceasta limita

Conform mobilarii orientative prezentate in plansa 4, se realizeaza urmatorul bilant teritorial:

	S(mp)	%
ocupat de constructii	627.86	53.51%
amenajari peisagere (terase/spatii verzi)	193.69	16.51%
trotuare	77.11	6.57%
platforme carosabile	219.20	18.68%
teren propus pentru trecerea in domeniul public in vederea realizarea OUP modernizare str.Vasile Alecsandri	55.54	4.73%
TOTAL	1173,40	100.00%

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

- utilitati tehnico-edilitare in scopul asigurarii echiparii conforme cu normele in vigoare a cladirii (sanitar, incalzire, electric, sisteme PSI)
- platforme carosabile si pietonale de acces
- terasa continua, situata la cota +0.50CTA (=0.00ref) ca o prelungire a trotuarului public
- spatii verzi platate cu rol tampon fata de zonele invecinate
- imprejmuire ce va contine bariera de acces; inspre strada acesta va fi retrasa la cca 5m aliniament pentru a proteja circulatiile publice de oprire in vederea accesului auto in teren.
- sistem iluminat incinta

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Din punct de vedere functional am argumentat anterior modul de integrare in zona, bazat pe doua elemente determinante: functiunea pentru care a fost proiectat si functiunile dominante zonale.

Integrarea in context a noii investitii, din punct de vedere arhitectural urbanistic, se va face pe doua paliere: in primul rand din punct de vedere gabaritic se va defini relationarea formala directa cu cladirea Bancpostului (fata de care va fi lipita la calcan) cat si cu blocul de locuinte P+2 aflat pe b-dul Bucuresti, in al doilea rand la nivelul de detaliu al limbajului folosit, menit sa nu afecteze perceptia secventiala a frontului nordic al str. Vasile Alecsandri

Astfel investitia se va armoniza in primul rand gabaritic cu constructiile adiacente, preluand unghiul larg al intersectiei str. Vasile Alecsandri – b-dul Bucuresti iar prin legatura pe care o va stabili cu cele doua volume invecinate, va realiza un continuum in aceasta zona in vederea constituirii unui front omogen, de inaltime medie pentru intregirea “pseudo” pietei Alecsandri, front ce va dialoga cu zona

opusa a Liceului Ion Majorescu. Nu se intentioneaza deci creerea unui accent in vederea sublinierii intersectiei, cel de-al treilea nivel urmand a fi retras.

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

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

- in primul rand va introduce in circuitul urban un teren care in ciuda amplasarii sale centrale nu numai ca nu a contribuit la viata urban, dar s-a constituit intr-un factor de afectare negativa a acesteia (atat vizual cat si igienic)
- la nivel municipal, ca orice investitie noua va aduce fonduri suplimentare la bugetul Consiliului Local Giurgiu
- investitia va crea un numar de aproximativ 15 de locuri de munca pentru localnici in utilizare, la care se adauga locurile de munca aferente executiei
- investitia va introduce pe piata imobiliara locala un numar de cca 15 apartamente suplimentand astfel numarul de locuinte, destul de limitat, din zona centrala
- la nivel zonal parterul va contribui la sustinerea caracterului comercial al zonei, cu raza de deservire locala si medie, in conformitate cu accesibilitatea

6. CATEGORII DE COSTURI

Blocul de locuinte colective cu comert-servicii la parter 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
- 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
- costuri rezultate din necesitatea inchirierii locurilor de parcare

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

- costuri realizarii OUP terminare modernizare tronson strada Vasile Alecsandri (str. Stejarului) avand in vedere faptul ca din punct de vedere juridic formalitatile nu sunt indeplinite (terenul afectat OUP se extinde fara baza legala pe terenul proprietate privata analizat)
- 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 spatiilor comerciale, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura logistica informationala si edilitara corespunzatoare pentru a profita de amplasarea privilegiata

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 cu constructii conforme unei insertiilor scontate
- **Financiar:** - segment economic aflat in continua expansiune in zona dar si la nivel municipal, atat din punct de vedere rezidential cat si din punct de vedere al dotarilor comerciale
- **Lipsa zonelor protejate:** nu afecteaza direct elemente de patrimoniu cultural-istoric sau natural; in rezolvarea de detaliu se va tine cont de prezenta in zona a moneumentelor prezentate mai sus.
- **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

Iata deci ca amplasamentul analizat este compatibil cu realizarea obiectivului „Imobil comert-servicii si locuire colectiva” 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 pe terenul studiat

intocmit
dr. arh Dragos Negulescu
837 ATELIER DE ARHITECTURA