

STUDIU DE OPORTUNITATE

LOTIZARE TEREN SI CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE

P+1E+Pod, imprejmuire si utilitati

- beneficiar: **LAZAR GEORGE, LAZAR ADRIANA,
TANASE FANICA RONI, TANASE ALINA**
- amplasament:
- proiectant general: **S.C. ARTTEK WORK S.R.L.**
- număr proiect **179 / 2025**
- faza de proiectare **STUDIU DE OPORTUNITATE**

BORDEROU STUDIU DE OPORTUNITATE

**LOTIZARE TEREN SI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1E+Pod, imprejmuire si utilitati,
nr.cad. 46013**

PIESE SCRISE:

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE:

1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
2. REPERAJ FOTO
3. AMPLASARE ÎN PLANURILE URBANISTICE ÎN VIGOARE
4. SITUATIA EXISTENTA
5. REGLEMENTARI URBANISTICE
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI
- 7.POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ

STUDIU DE OPORTUNITATE
LOTIZARE TEREN SI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE
P+1E+Pod, împrejmuire și utilități, nr.cad. 46013

1.Date de recunoaștere a documentației

Obiectul documentației

LOTIZARE TEREN SI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1E+Pod, împrejmuire și utilități, nr.cad. 46013

Amplasament:

Identificare: **nr. Cad. 46013**

Beneficiar: **LAZĂR GEORGE, LAZĂR ADRIANA,
TĂNASE FĂNICĂ RONI, TĂNASE ALINA**

Proiectant: **SC ARTTECK WORK SRL**

Proiect nr: **179 / 2025**

Data elaborării: **mai 2025**

Certificat de urbanism: **nr.62 din 25.02.2025**

Prin **Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Giurgiu nr.62 din 25.02.2025** se solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru **LOTIZARE TEREN ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1E+Pod, împrejmuire și utilități, nr.cad. 46013**. Prin acesta de vor stabili condițiile urbanistice pentru terenul intravilan cu o suprafață de **1837.00mp** (cf măsurători cadastrale) situat în Zona de Nord a Municipiului Giurgiu.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Terenul studiat este identificat cu numărul cadastral **46013**, are suprafață de **1837.00mp** (cf măsurători cadastrale), este situat în intravilanul Municipiului Giurgiu în partea de Nord a orașului în **zona LM4 - subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor și CC1 – Zona transporturilor rutiere**.

Terenul este parțial împrejmuit cu Gard din beton și panouri din plasă.

Categoria de folosință a terenului este : Curți- construcții în suprafață de S=186mp și arabil in suprafață de S=1651mp

Conform Certificatului de Urbanism, terenul în cauză nu este și nu se afla în zona de influență a monumentelor istorice aprobate prin Ordin Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Lotul studiat, provine din dezmembrări successive ale unui teren mai mare, motiv pentru care accesul pe lot se face printr-o fâșie îngustă și lungă. Totodată în extrasul de carte funciară este notat dreptul de trecere în favoarea lotului vecin cu număr cadastral 46102.

Obiectul lucrării:

Prezentul memoriu are ca obiect motivarea Planului Urbanistic Zonal pentru investiția propusă pentru **LOTIZARE TEREN SI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE P+1E+Pod, împrejmuire și utilități** pe lotul proprietate particulara deținut de **LAZĂR GEORGE, LAZĂR ADRIANA, TĂNASE FĂNICĂ RONI, TĂNASE ALINA**

VECINĂȚĂȚI:

La Nord– persoane fizice: nr. Cad. 46942, nr. Cad. 47256, nr. Cad. 46941.

La Est– proprietar ne identificate: nr. Cad. 47252

La Sud– Municipiul Giurgiu, domeniul privat : nr. Cad. 46944

La Vest– str. Alianței: nr. Cad. 47020

Suprafața terenului este de 1837 mp și este identificat de următoarele puncte cadastrale

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
67	268599.560	578612.840	44.776
68	268575.431	578650.558	47.573
62	268548.840	578690.005	0.877
69	268548.058	578689.609	17.247
63	268533.573	578680.247	92.521
64	268584.998	578603.334	2.630
65	268586.460	578601.148	45.138
57	268611.161	578563.368	3.887
70	268614.264	578565.709	21.733
71	268602.288	578583.844	25.772
66	268588.039	578605.319	13.759
A(1)=1846.17mp P=315.911m			

Principalele disfuncționalități în zona amplasamentului studiat:

Rețeaua existentă de drumuri nu este delimitată și amenajată.

Loturile existente provin din loturi arabile lungi cu deschidere limitată la strada.

Potențialul economic al terenului nu este valorificat în contextul dezvoltării zonei;

Prin PUZ -ul propus se propun următoarele:

-lotizarea terenului în 5 loturi din care 3 loturi construibile și 2 loturi cu funcțiunea de drum pentru acces la loturile construibile.

- *Racordare la utilități* - rezolvarea racordurilor supraterrane și subterane etc.

-soluții de acces facil atât pe lotul studiat cât și pe loturile vecine.

3. INDICATORII PROPUȘI PE AMPLASAMENT

BILANȚ TERITORIAL - LOT STUDIAT - Nr.cad. 46013

LOT CARE A GENERAT P.U.Z. -S=1837 mp

P.O.T propus maxim (AC/mp. teren)=40%- *conf PUG*

C.U.T. propus maxim pentru înălțimi P+2 = 1.2(ADC/mp. teren)

Locuri parcare - în interiorul proprietății

ANALIZA LOTURI REZULTATE:

LOT 1 - S=437.45mp (Curti constructii)

LOT 2 - S=525.54mp (Curti constructii din care **S=99.69mp servitute de trecere** pana la realizarea drumului de acces la LOT 3)

LOT 3 - S=532.82mp (Curti constructii din care **S=20.24mp servitute de manevra** pana la realizarea drumului de acces pe lot, **S =65.77mp** interdictie de construire pentru largire drum de acces)

LOT 4 - S=172.79mp (Drum)

LOT 5 - S=168.4mp (Drum **S=12.75mp** interdictie de construire pentru largire str. Alianței)

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONA

Conform PUG, terenul se afla in UTR LM 4 - subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, totodată terenul este amplasat și în CC1 -Zona transporturilor rutiere. Prin P.U.Z-ul propus se vor păstra incadrările din P.U.G.

Pornind de la direcțiile date conform PUG aprobat și nevoilor de dezvoltare ale localității, zona amplasamentului în discuție, tinde sa se dezvolte unitar cu functiune specifice zonei.

Investițiile propuse se vor integra în prevederile din reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, privind functiunea, amplasarea pe parcelă, relațiile cu vecinătățile, indicii maximali de ocupare si utilizare teren;

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul studiat își va modifica categoria de folosinta din arabil în: *“Curti – Construcții” sau “drum”, in functie de tipul de lot.*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul ce a generat PUZ va fi permisă pentru toate tipurile de construcții, anexe și amenajări specifice functiuni, propuse, cu respectarea condițiilor impuse prin PUG și regulament PUZ;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- edificabilul propus privind amplasarea și retragerile minime pentru întreg lotul înainte de lotizare:

- Min 3.5 m fata de limita de proprietate din Vest
- Min 3.0 m fata de limita de proprietate din Nord
- Min 5.0 m fata de limita de proprietate din Est
- Min 3.0 m fata de limita de proprietate din Sud

Anexele de tip garaj pot fi amplasate la limita de proprietate de la strada si alipite de limita laterala de proprietate.

-edificabilul propus privind amplasarea și retragerile minime pentru fiecare lot constructibil în parte:

lot 1, lot 2:

- Min 2.0 m față de limita de proprietate de la drumul de incintă
- Min 3.0 m față de limita de proprietate posterioară
- Min 3.5 m față de limitele laterale

lot 3 – respectă reglementare PUG:

- Min 5.0 m față de limita de proprietate de la drumul propus adiacent lotului cu lățime de 12 m.
- Min 5.0 m față de limita de proprietate posterioară
- Min 3.5 m față de limitele laterale

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- min 3.0 m pentru fațadele pe care există suprafețe vitrate
- min 2.0 m pentru fațadele fără ferestre

Circulație și asigurarea acceselor

Pentru rezolvarea accesului facil atat la loturile propuse prin P.U.Z. cat și pentru loturile existente și cele din împrejurimi se propun următoarele :

Împărțirea terenului în 5 loturi. **Lotul cu numărul 5** va avea categoria de folosinta de **drum**, care împreuna cu lotul **cu nr cadastral 46944** care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu și lotul **cu nr cadastral 46985** care aparține persoanelor private să constituie un drum de legatura al orașului ce unește str. Alianței de Drumul adiacent terenului propus prin P.U.G. (Au fost atasate extrasele de carte funciara a loturilor menționate)

Circulații în interiorul parcelei

În circulațiile propuse în interiorul terenului care a generat PUZ-ul, se va include o alee carosabila privata cu latime de 3,5 m. Parcarile auto se vor organiza în interiorul loturilor propuse.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se propune extinderea rețelelor edilitare existente pe strada Alianței pentru a deservi fiecare lot destinat construirii; respectiv alimentare cu apa, alimentare cu gaze și energie electrică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Amplasamentul îndeplinește această condiție.

Beneficiarul va racorda amplasamentul, potrivit regulilor impuse de autoritati / furnizorii locali, la rețeaua publică de apă, gaze și electricitate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe minime de 400 mp.

Înălțimea maximă admisă

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri la cornișă;
- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși $R_h: P+2E$;

Aspect exterior

- Volumele construite vor fi simple și se vor încadra în specificul funcțiunii.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor nu vor fi stridente și în dezacord cu cadrul și caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi

Autorizarea executării construcțiilor este permisă prin asigurarea unei suprafețe de spații verzi plantate cu o suprafața de minim 30%.

Vor fi plantați arbori în proporție de minim 40% din suprafața spațiului verde.

Împrejurimi

- Împrejmuirile spre străzile de acces vor fi de max 2,0 m (de la nivelul curții), opace sau semi-transparente cu un soclu de min. 0.6m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Porțile împrejmirilor se vor deschide numai înspre interiorul proprietății.
- Împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 m (de la nivelul curții), și vor putea fi dublate de un gard viu.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Fondul construit existent este în continua dezvoltare.

Prin investiția propusă se completează fondul construit destructurant al zonei și se rezolvă circulația auto în zona studiată.

Investiția propusă este compatibilă și continuă funcțiunile dezvoltate deja în zona

6. CATEGORII DE COSTURI

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat:

- documentații, studii și taxe necesare aprobării PUZ;
- dezmembrare loturi conform PUZ aprobat
- realizarea infrastructura rutiera de incinta
- realizarea obiectivului pe lot studiat - constructii si instalatii
- lucrări tehnico-edilitare branșamente pentru echiparea terenului în studiu cu : apă, canalizare, energie electrică, gaze.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale:

- modernizarea și amenajarea drumurilor publice;
- posibile exproprieri în vederea extinderii drumurilor publice

Implicarea autoritatii locale în zonă se referă mai ales la rezolvarea infrastructurii rutiere din zona. Pentru acesta este necesara clarificarea limitelor de retragere pentru lărgirea circulației publice realizarea unor profilelor stradale transversale propuse prin P.U.G. Giurgiu.

Proiectant:

SC ARTTEKWORK SRL

Arh. Urb. Ana Maria Csukor