

BORDEROU
Pr. Nr. 1059/2021
"Ansamblu locuinte individuale"
Str. Cedrului, nr.21, municipiul Giurgiu nr.cad. 39000

PIESE SCRISE

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

"Ansamblu locuinte individuale"

Str. Cedrului, nr.21, municipiul Giurgiu nr.cad. 39000

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

Studiu de oportunitate aferent PUZ nr.cad. 39000

AMPLASAMENT

- INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU
- STR. CEDRULUI NR.21

INVESTITOR SI PROPRIETAR

- S.C. PALAS S.R.L.
- SAT REMUS SOS BUCURESTI NR. 127
- COM. FRATESTI JUD GIURGIU
- J52/369/2004 ; RO16796359

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

- 774/24.11.2021

NUMAR PROIECT

- 1059/2021

DATA ELABORARII

- DECEMBRIE 2021

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 39000, este situat in frontul secund al b-dului Bucuresti (in spatele statiei de distributie carburanti Lukoil- Andaluzia, fara acces si vizibilitate directa din b-dul Bucuresti), si are categoria de folosinta arabil in intravilan.

Zona ce urmeaza a fi reglementata are urmatoarele vecinatati:

- la nord si vest – terenuri proprietate privata, ocupat de cladirile fostului IPILF – nr.cad 41286, 41131, 41233
- la est –fasie de teren domeniu public – plantatie tei (profundzime 2-4m); dincolo de aceasta teren proprietate privata – Baduc nr.cad.40997
- la est – drum public – strada Cedrului cadastrata sub nr. 41530; spre est drum public cf. adresa Primarie, teren in curs de intabulare

Terenul are o forma dreptunghiulara (cca 145mx50m), se desfasoara pe directie est-vest, are categoria de folosinta arabil in intravilan si insumeaza o suprafata de 7000mp.

2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera

Accesul se realizeaza din str. Cedrului (la care terenul analizat are un front de aproximativ 100m, suplimentat cu zona de acces dinspre sud-est) strada, ce prin intermediul str. Stejarului, debuseaza in DN5, oferind astfel o accesibilitate buna a terenului atat inspre centrul municipiului si vama, cat si inspre Bucuresti (inspre nord prin DN5). Desi definit cadastral, in zona terenului, drumul public de acces (latime cca 6.00m) nu este realizat, fiind din pamant fara interventii infrastructurale.

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

Terenul nu este imprejmuit, beneficiind insa de delimitarile proprietatii din nord cu care acesta are limita comuna si nu este utilizat. 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, 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 amplasamentului o serie de locuinte individuale (la sud si vest), dotari de depozitare, comerciale si logistice (la nord si vest)

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic), traseele retelelor fiind situate pe b-dul Bucuresti si pe str. Stejarului cu posibilitate de aici de prelungire pe str. Cedrului (retele tehnico-edilitare inclusiv cea de alimentare cu gaze au fost deja realizate pe tronsonul de acces al acestei strazi)

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

3.1. Analiza situatiei existente si reglementate

Conform RLU aferent PUG Giurgiu **terenul este incadrat in subzona functionala LM4** – subzona mixta, destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor precum **si in zona functionala CC1**- zona transporturilor rutiere. Astfel cf. plansei „trama strada” aferenta PUG terenul este afectat de suprafete rezervate cailor de comunicatie rutiere in trei ipostaze:

1. strada Cedrului si prelungirea ei necesita conform PUG o largire a profilului de la 6.00m (definit cadastral) la 12.00m ceea ce afecteaza o fasie de circa 3.00m pe toata latura sudica a terenului in studiu pentru

care va trebui schimbat statutul juridic (domeniu privat al persoanelor juridice – domeniu public de interes local)

2. in zona mediana cf. aceleasi planse aferenta PUG-ului exista un drum, figurat ca existent. Consideram ca acesta este o eroare fizica in elaborarea PUG, avand in vedere statutul juridic clar al terenului analizat, acea suprafata nefiind niciodata drum public.

3. pe zona de nord este figurat un drum propus pentru care va fi necesara rezervarea unei fasii de teren de 6.00m aferente limitei nordice (simetric tot 6.00m pentru terenul din nord). Avand in vedere faptul ca acest traseu intersecteaza nu numai doar terenuri private cat si suprafete construite (halele IPILF, cladiri BADUC), si faptul ca zona, cu o tendinta de cristalizare inspre rezidential individual are acces functional prin str. Strejarului, consideram inutila si nefezabila pragmatic aceasta operatiune urbana.

Din punct de vedere functional nu se solicita schimbarea incadrarii functionale stipulate prin PUG ci doar a celei subzonale din LM4 in LM3, subzona ce este conforma cu tipul de investitie scontat (lotizare pentru realizare de locuinte individuale).

3.2 Argument. Oportunitatea investitiei

Scopul prezentului studiu rezida in necesitatea corelarii cu trendul economic caracteristic zonei, trend care in ultimii ani a suferit schimbari majore, in sensul repositionarii dinamicii imobiliare pe alte paliere, in special de factura rezidentiala. Astfel la nivelul municipiului se manifesta un interes pentru locuirea individuala in zone periferice orasului, cu accesibilitate si infrastructura buna.

Terenul analizat beneficiaza de acces facil (fiind situat in zona b-dului Bucuresti) cat si de posibilitatea racordului la retelele tehnico-edilitare urbane; in plus investitia se incadreaza in functiunea stipulata prin PUG, nefiind necesara o reincadrare functionala.

3.3 Scurta descriere a investitie scontate

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC Palas SRL, de a edifica, pe terenul proprietate privata, un complex de locuinte individuale. Pentru aceasta se intentioneaza a se realiza o lotizare (cca 10-12 loturi cu suprafete cuprinse intre 450mp si 650mp) fiecare lot in parte fiind destinat unei locuinte individuale amplasate izolat pe lot cu regim de inaltime de [s+]P+1+M cu suprafete desfasurate totale in jurul valorilor de 200-250mp.

3.4.Rezolvarea accesurilor, circulatiilor si echiparii edilitare

Realizarea investitiei nu necesita neaparat executia unui obiectiv de utilitate publica, in stadiul actual, accesul la teren fiind posibil. Este insa necesara modernizarea si regularizarea profilului str. Cedrului pe directie est-vest pentru a realiza accesuri separate catre loturi din drumul public. Celalalt obiectiv de utilitate publica are orizont de realizare mai lung, drept pentru care, pentru aceasta este posibila rezervarea suprafetei aferente si retragerea constructibilului fata de aceasta, in cazul considerarii realizarii acestui OUP. Locurile de parcare de resedinta se vor realiza in interiorul fiecarui lot, iar accesul se va realiza fie direct din drum public fie prin intermediul unor drumuri de servitute private, cu profil specific.

Fiecare unitate in parte va fi racordata la reseaua de alimentare cu energie electrica, reseaua de alimentare cu gaze naturale si la reseaua de alimentare cu apa si evacuare a apelor uzate, toate aceste retele edilitare municipale avand traseee in zona terenului. Racordul la utilitati se va face de asemenea fie individual pentru fiecare lot fie, in cel de-al doilea caz al accesibilitatii, prin zone de racord comune aflate la limita dintre public si privat.

3.5 Indicatori fizico urbanistici scontati

1. LOCUINTE INDIVIDUALE – LM3

In concordanta RLU aferent PUG Giurgiu, locuintele incadrate in LM3 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ŞI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE DE DEZVOLTARE se reglementeaza urmatoarele:

Regim de inaltime max P+1+M

Inaltime maxima la cornisa dinspre aliniament – 10m

Inaltime maxima la streasina 7.5m

Din punct de vedere functional si al indicatorilor urbanistici se reglementeaza urmatoarele::

POT maxim – 35%;CUT Maxim – 1 (pentru P+2/M)

Spatiu verde – minim 30%

Locuri de parcare de rezidenta – 2/lot

Retrageri

Pentru loturi, din punct de vedere al retragerilor, se propune reglementarea urmatorului constructibil:

- retragerea imprejmuirii de la limita actuala cu 3.00m pentru realizarea OUP "largire str. Cedrului" si constituirea, pe aceasta linie a noului aliniament
- retragerea constructibilului la strada fata de noul aliniament cu 6.00m
- amplasare izolata pe parcela ceea ce implica retrageri simetrice de 3.00m (inaltimea la streasina va fi de max 7.50m avand in vedere situarea vecinatilor pe directie est-vest)
- posterior, constructibilul se va retrage cu 11.00m fata de limita de proprietate nordica (incluzand astfel, in cazul mentinerii necesitatii realizarii OUP – suprafata de teren necesara, o fasie de 6.00m)

Celelalte reglementari vor fi in linii mari conforme cu prescriptiile regulamentului pentru zona functionala in cauza.

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Fosta zona aferenta unor investitii industriale, in prezent, in urma unor dezmembrari succesive si puneri in posesie, 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 amplasamentului o serie de locuinte individuale (la sud), o fosta hala de productie (la nord), la est existand dotari de comert servicii conexe b-dului (sos) Bucuresti.

Astfel investitia se va armoniza cu caracterul faramitat, pavilionar, specific locuirii individuale, preconizandu-se un trend catre aceasta directie pentru toata zona. Locuintele propuse nu participa la imaginea b-dului Bucuresti, perspectivele catre ele fiind obturate de dotarile adiacente b-dului.

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 locurile de munca aferente executiei
- La nivel zonal va contribui la definirea caracterului rezidential al zonei.
- Prin densitatea mica propusa nu va afecta caracterul linistit, deja existent in zona, negenerand trafic intens pe strazile adiacente

6. CATEGORII DE COSTURI

Locuintele in sine sunt o investitie privata (urmand a fi realizate de catre investitor si ulterior vandute), astfel incat toate costurile aferente vor fi suportate de catre investitor.

A. Categorii 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 si a accesurilor

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

- costuri realizarii OUP modernizare si regularizare tronson vest si est strada Cedrului avand in vedere faptul ca din punct de vedere juridic formalitatile sunt deja indeplinite, sau in curs de realizare (o parte din teren este 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 ansamblului de locuinte, prin punerea la dispozitia acestora o infrastructura rutiera cat si edilitara corespunzatoare pentru a profita de infrastructura zonală in scopul extinderii caracterului rezidential asupra terenurilor libere adiacente

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 conforma unei insertii rezidentiale
- **Financiar:** - segment economic imobiliar 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 asemenea amploare va aduce cu sine o crestere a nivelului de trai prin noi locuri de munca generate indirect si prin contributia la cristalizarea caracterului rezidential individual al zonei

Iata deci ca amplasamentul analizat este compatibil pentru realizarea obiectivului „Ansamblu de locuinte individuale” 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