



STUDIU DE OPORTUNITATE

DATE GENERALE:

- Denumire: **"P.U.Z. - ANSAMBLU LOCUINȚE"**
(locuinte individuale si colective, dotari, spatii comerciale, amenajare accesuri auto si pietonale, parcuri, utilitati, imprejmuire)
- Amplasament **Loc. Giurgiu, Sos Bucuresti, Nr. KM 5, Jud. Giurgiu**
- Număr cadastral **34456**
- Beneficiar **SNOW TECHNIC SERVICES SRL** cu sediul in Comuna Frațești, sat Remus, str. Școlii, nr. 84, județul Giurgiu, CIF 32954000
- Proiectant **COSTESCU ADRIAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**
- Suprafața teren **58 436 mp**
- Faza de proiectare **Aviz de Oportunitate și alte avize**

CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI:

Regimul juridic

Terenul se află în intravilanul municipiului Giurgiu, este proprietate privată a persoanelor juridice (SC Snow Technic Services SRL) conform act notarial nr. 1193/02.09.2021 emis de Tatomir Gheorghe, atașat documentației. Terenul în cauză nu se află în zona de protecție și nu este grevat de sarcini. Pe amplasament nu există construcții.

Regimul economic

Folosința actuală: teren intravilan, curți construcții și este situat în zona "B" conform HCLM nr.173/2007.

Folosința propusă: se propune construirea unui ansamblu de locuințe individuale și colective, cu utilități, dotari, spații comerciale, amenajări exterioare ale terenului, organizare șantier și împrejmuiți.

Regimul tehnic

Conform Planului Urbanistic General actualizat terenul se află în unitatea teritorială de referință **I2 - subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități.**

Având în vedere situația terenului adiacent str. Industrială Nord care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus cu un profil de min. 12.0 m se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejmuirile, la o distanță de 6,0m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere menționată mai sus se constituie ca zonă non-edificandă în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi și/sau rețelelor edilitare.

- POT maxim = 50 %; CUT maxim = 2,4 mp ADC /mp teren

Terenul are acces indirect din Șos. București prin intermediul unei alei carosabile existente, de interes local, categoria a III-a. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apacanal, electrice, gaze naturale etc). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Condițiile de constructibilitate se vor stabili prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ, întocmită conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, în baza Avizului de Oportunitate.

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri: se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri: în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei:

- va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 m) în zona de locuințe și P+4 (18 m) în zona mixtă. Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

Aspectul exterior al clădirilor:

Clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje:

- acoperis relativ plat în sistem terasă sau similar;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală ;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- Clădirile vor avea o fațadă tratată la nivel de "fațadă principală" orientată spre drumurile propuse; fațadele laterale vor fi tratate ca fiind secundare având aceeași calitate arhitecturală din punct de vedere al materialelor și finisajelor folosite.

COEFICIENTI URBANISTICI MAXIMI PROPUȘI:

	Regim H.	P.O.T.	C.U.T.	H (m):
ZONA PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME	P+2	50%	1.5	10
ZONA MIXTA (LOCUINȚE, DOTARI, COMERT, ETC)	P+4	60%	3.0	18
ZONA SPATII VERZI / AGREMENT / SPORT	P	20%	0.2	3.5

BILANT SUPRAFETE:

ARIE TEREN (mp):	58 436	%
ZONA PENTRU LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (mp)	43 638	74.7%
ZONA CIRCULATII ÎN INCINTA / ACCESURI (mp)	8 922	15,3%
ZONA SPATII VERZI / AGREMENT / SPORT	1 681	2,9%
ZONA MIXTA (DOTARI, COMERT, ETC)	4 195	7,2%
NR. LOTURI (locuințe individuale)	90	

ACCES și PARCAJE:

În prezent parcela se învecinează pe o latură cu un drum local (str. Industrială Nord) ce va fi modernizată, pentru a asigura un acces facil, atât auto cât și pietonal.

Se va asigura obligatoriu accesul carosabil la construcții pentru intervenții în caz de incendiu, potrivit reglementărilor în vigoare (conform normelor tehnice P118/1999, art. 2.9. fiind asigurat accesul pentru intervenția pompierilor în caz de incendiu).

Drumurile propuse vor fi în mare parte cu sens unic și vor avea un profil de 9.0 m, format din partea carosabilă de 4.5 m și trotuare de 1.0 m pe fiecare parte și 2.5m zona de parcare ce

va alterna cu spatii verzi, respectiv de 6.5m cu trotuare de 1.0m pe fiecare parte. Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate va fi asigurată prin rigole și guri de scurgere carosabile, legate la rețeaua de canalizare.

Amenajarea accesului pentru fiecare parcelă are lățimea de la cca 3,00 m.

Staționarea autovehiculelor:

Se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Parcarea pentru vizitatori se poate realiza în zona carosabilă, în spațiile special amenajate ca parcare. Se estimează un număr maxim de 200 autovehicule ce vor trebui parcate. Traficul zilnic estimat este de 250 autoturisme. Acestea se vor parca / gara în incinta fiecărui imobil și respectiv în locurile special amenajate.

Numărul maxim de utilizatori va fi de 350 persoane și se estimează un număr de maxim 50 vizitatori.

ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Dacă va fi cazul se va rezerva un lot pentru echiparea- edilitară.

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor (electricitate, gaze), potrivit normativelor în vigoare, cu respectarea normelor sanitare și de protecția mediului.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va putea asigura prin propunerea unui post de transformare ce se va monta suprateran și va fi capsulat.

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială:

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor face prin racordare la rețele existente în zonă sau cele viitoare ce se vor executa ca extindere a celor existente. Rețeaua de canalizare din ansamblul rezidențial se va racorda la rețeaua de canalizare a orașului. Instalația de alimentare cu apă rece, apa caldă și instalația de canalizare a apelor uzate menajere se vor proiecta ținând seama de prevederile standardelor în vigoare.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu gaze:

Se propune extinderea rețelei publice existente de distribuție gaze naturale și branșarea noilor clădiri la aceasta. Încălzirea va fi de tip individual, din centrale termice proprii sau pompe de caldură, amplasate în cadrul construcțiilor, cu combustibil gaz natural sau curent electric.

Racordarea la rețelele de electricitate și de gaze se va face cu acordul deținătorilor acestor rețele.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CA TV;

Gospodăria comunală:

Se vor amenaja platforme speciale pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere pe fiecare lot în parte. Deșeurile menajere vor fi colectate în containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate și transportate la rampa de gunoi ecologică. Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

Spații libere și spații plantate:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- **se va rezerva o suprafață de 30% din suprafața aferentă parcelelor pentru amenajarea de spații verzi.**

Spațiile verzi vor fi alcătuite din plantație joasă spre stradă și plantație medie și înaltă spre limita laterală și posterioară a parcelei cu rol ambiental și de protecție. Pe zonele verzi adiacente drumurilor și platformelor s-a prevăzut așternerea unui strat de pământ vegetal în grosime de minim 30 cm și semănarea gazonului.

Imprejmuirii:

Având în vedere situarea terenului adiacent str. Industrială Nord care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații este propus cu un profil de min. 12.0 m se stabilește aliniamentul reglementat - respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejmirile, la o distanță de 6,0m din axul drumului. Zona destinată circulației rutiere menționată mai sus se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi și/sau rețelelor edilitare.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

Etapa I : este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor : elaborare studiu geotehnic Af, elaborare PUZ, Obținere autorizație construire.

Această etapă este preconizată a se realiza pe un orizont de timp scurt : 12 luni.

Etapa II : lucrări de sistematizare a terenului, lucrări de racordare rețele publice de utilități și realizarea cladirilor – timp mediu : 12 luni – 48 luni.

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat : toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului.

Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală : nu este cazul.

Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

Consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință sunt următoarele:

- un impact benefic asupra cartierului, aducând funcțiuni și servicii necesare și compatibile,
- o integrare armonioasă în fondul construit existent, în acord cu direcția de dezvoltare a zonei,
- creșterea valorii estetice a fondului construit,
- crearea de noi locuri de muncă.

Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS nr. 119/2014 (distanțe între clădiri, însorire, suprafețe încăperi , zone de protecție între funcțiuni, nivele de zgomot, dotări igienico sanitare, etc.).

Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor existente în zonă.

Se va respecta Codul Civil.

Se vor folosi materiale de construcții durabile și de calitate.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Administrația publică locală apreciază ca oportună realizarea unei investiții cu destinația de ansamblu de locuințe prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea numărului de parcaje. Se scontează pe o îmbunătățire a gradului de servire al locuitorilor din zonă și diversitatea serviciilor oferite.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații / comentarii din partea riveranilor din zonă.

Pentru informarea și consultarea publicului se vor respecta Regulamentul local de implicarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce între în competența de aprobare a consiliului general al Municipiului Giurgiu, anexă la HCLM nr. 196/2011. Aceasta se va realiza în mai multe etape:

- a) etapă pregătitoare – de inițiere,
- b) etapa elaborării propunerilor
- c) etapa avizării
- d) etapa aprobării PUZ
- e) etapa monitorizării implementării PUZ

MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI:

Întregul ansamblu va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico - edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajer pentru întreg ansamblul nou creat și se interzice deversarea directă la teren a acestora.

Apele pluviale colectate de pe căile de acces și de pe învelitoare vor fi trimise la rețeaua de canalizare.

Se vor realiza toate plantațiile cu rol de protecție cu respectarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al persoanelor care vor utiliza spațiul nou creat; **Spațiile verzi vor cuprinde spații gazonate, grupări florale, arbuști și plantații de protecție, și se vor desfășura pe o suprafață de minim 30% din aria fiecărui lot.**



Întocmit,
arh. Costescu Adrian

