

BORDEROU
Pr. Nr. 1059/2021
"Ansamblu locuinte individuale"
Str. Caramidarii Noi, nr.39, municipiul Giurgiu nr.cad. 47614

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. Caramidarii Noi, nr.39, municipiul Giurgiu nr.cad. 47614

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. 47614

AMPLASAMENT

- INTRAVILAN MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU
- STR. CARAMIDARII NOI NR.39

INVESTITOR SI PROPRIETAR

- S.C. VEZUVIU SERV S.R.L.
- SAT REMUS SOS BUCURESTI NR.127, CORP C3
- COM. FRATESTI JUD GIURGIU
- J52/643/2009 ; RO26180215

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

-

NUMAR PROIECT

- 1109/2025

DATA ELABORARII

- IULIE 2025

2. PREZENTAREA TERENULUI

2.1. Definirea si incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in partea nordica a municipiului, la cca 1.5 km de limita intravilanului (ce coincide in zona cu limita UAT) "Sere Balanoaia" fiind situata la vest de axa formata din str. Caramidarii Noi, calea ferata dubla Giurgiu-Oras – Giurgiu Nord si str. Caramidarii vechi (pe partea opusa), in cartierul Balanoaia – Andreescu. Terenul analizat, identificat prin nr.cad. si carte funciara 47614, are front la str. Caramidarii Noi si se afla la cca 16.5m de axul CF (intrand astfel cu cca 3.50m in zona de siguranta acesteia, si situandu-se deci in zona de protectie a CF), avand categoria de folosinta curti constructii in intravilan.

Zona ce urmeaza a fi reglementata are urmatoarele vecinatati:

- la sud – terenuri proprietate privata, locuire individuala, NC47601, NC46680 – din str. Caramidarii Noi si NC38631 – din strada Videle
- la vest – terenuri proprietate privata, locuire individuala, NC46773 si neintabulate – din intr. Videle
- la nord – terenuri proprietate privata, locuire individuala, neintabulate – din str. Caramidarii Noi
- la est – strada Caramidarii Noi si dincolo de aceasta terenul CF

Terenul are o forma neregulata, cu o profunzime maxima de 86,40m si o latime maxima de 76m cu un front la strada de 38,50m si insumeaza o suprafata de 4166mp.

2.2. Accesibilitate ; Circulatia rutiera

Accesul se realizeaza din str. Caramidarii Noi strada, ce prin intermediul str. Pictor Andreescu debuseaza in strada Gloriei (legurala cu DN5B si cu DN5) si in str. Balanoaiei – legatura prin Piata Garii cu centrul municipiului. La 50m sud de amplasament exista un pasaj carosabil denivelat ce face legatura cu str. Caramidarii Vechi, si, de aici, prin b-dul Dacia cu cartierul Tineretului. Desi definit cadastral, drumul nu este regularizat, profilul fiind incomplet, iar in zona terenului latimea sa este de 7.20m din care carosabil (asfaltat) 5.00m.

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 este imprejmuit partial, beneficiind in sa de delimitarile proprietatilor adiacente. Astfel, in momentul de fata terenul poate fi considerat fara functiune.

2.4. Caracterul zonei si echiparea edilitara

Constituirea urbana a zonei tine in primul rand de traseul CF cat si de strada Negru Voda, strada Caramidarii fiind o aparitie relativ recenta in zona, necesitatea ei rezultand din presiunea rezidentiala manifestata la nivelul sos. Balanoaiei si apoi a str. Pictor Andreescu, fapt ce impins posterior dezvoltarea locala. Astfel, aceasta zona constituita mai intai ca zone posterioare agricol-legumicole de loturi, a devenit peri-urbana in urma cu cca 70 de ani, acest caracter pastrandu-si si acum. Rezidentialul in sa a fost direct determinat de frecventa trenurilor pe aceasta linie, trafic care, constant in decursul anilor, a devenit din ce in ce mai scazut: eliminarea ferryboat-ului aferent Garii de Sud, micșorarea traficului feroviar in ultimii 30 de ani catre gara Giurgiu Oras, trecerea pe gaze naturale a CET-ului Giurgiu etc., in acest moment gara Giurgiu oras deservind doar cate 4 trenuri (placari/sosiri) pe zi.

Terenul beneficiaza de posibilitatea racordului la toate retele urbane (mai putin cea de alimentare cu agent termic), traseele retelelor fiind situate pe str. Caramidarii Noi (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 trei zone functionale: subzona functionala LM2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, IN ZONE CONSTRUITE, zona functionala LM5 (ce cuprinde actuala zona feroviara CC2 si rutiera CC1 cat si zona de siguranta a CF) precum si in zona functionala CC1- zona transporturilor rutiere (aici prescriptiile PUG sunt ambigue deoarece la profilul reglementat pentru CC1 in zona aceasta artera ar elimina practic posibilitatea existentei zonei LM5). Prescriptia subzonei LM5 a fost rezultatul unei operatiuni urbane complexe propuse prin PUG-ul de acum 15 ani, de recuperare a terenului CF dintre gara Giurgiu Oras si Gara de Nord Giurgiu, in legatura directa cu realizarea

centurii de vest CF pentru acces la zona libera la terminalul de petrol din portul Giurgiu, linie ce nu a fost executata iar traseul sau actual este dependente de portiunea CF dintre Giurgiu Oras si Giurgiu Nord.

Astfel consideram ca functiunea propusa este total conforma zonei (locuire individuala) iar din punct de vedere functional-urbanistic nu se solicita schimbarea incadrarii functionale stipulate prin PUG (locuire) ci doar a celei subzonale din LM2 si LM5 in LM3, subzona ce este conforma cu tipul de investitie scontat (lotizare pentru realizare de locuinte individuale). Modificarea este necesara deoarece LM2 trateaza locuirea individuala pe lot, insa prin suprafata sa, terenul analizat este impropriu unei asemenea incadrari fiind necesara o lotizare (obiectul prezentului proiect)

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 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 iar traficul redus de trenuri in zona contribuie la caracterul rezidential al zonei.

3.3 Scurta descriere a investitiei scontate

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia investitorului, SC Vezuviu Serv SRL, de a edifica, pe terenul proprietate privata, un complex de locuinte individuale. Pentru aceasta se intentioneaza a se realiza o lotizare (cca 6-8 loturi cu suprafete cuprinse intre 400mp si 700mp) fiecare lot in parte fiind destinat unei locuinte individuale amplasate cuplat pe lot cu regim de inaltime de (s+)P+1+M cu suprafete desfasurate totale in jurul valorilor de 200-250mp. Si construite in jurul valorilor de 100-120mp/ unitate

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. Caramidarii Noi (completare cu trotuare si canalizare pluviala). 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 privat, 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 ȘI 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 constructibilului la strada fata de noul aliniament cu 5.00m (ce include zona neconstructibila generata de fasia de siguranta a caii ferate)
- amplasare cuplata pe parcela ceea ce implica retrageri simetrice de 3.50m laterale (inaltimea la streasina va fi de max 7.50m)
- posterior, constructibilul se va retrage cu 5.00m fata de limita de proprietate nordica

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

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul in sine este rezultatul unor operatiuni de dezmembrare comasare efectuate intr-un tesut deja dezordonat (directia parcelarului ce difera in functie de strada din zona, terenuri ce au rezultat ulterior realizarii unor constructii, trasee stradale ad-hoc -intr. Videle, dimensiuni si forme diverse, cu toate acestea, acest tesut neputand fi considerat ca organic omogen deoarece perioada de interventie a fost scurta iar intensitatea edificarii a fost mica) de unde si forma sa neregulata. Din punct de vedere al fondului construit, exista in vecinatatea amplasamentului o serie de locuinte individuale (la sud si nord), amplasate izolat, unele prezentand calcane in sa nu pe limita de proprietate si o serie de anexe neintabulate.

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 decat prin prima casa (la strada) la frontul str. Caramidarii Noi, celelalte locuinte pe lot individual devoltandu-se in profunzime.

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Investitia va fi eficienta economic in sine in sa 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 Caramidarii Noi 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 zonala 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, in sa 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