

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA REALIZĂRII
UNUI ANSAMBLU DE 6 LOCUINȚE PARTER, A
UNUI LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI A UNUI
DRUM DE SERVITUTE**

- ÎNTOCMIRE P.U.Z. -

Beneficiar: BUDURU Cristina - Ionela
Elaborator: B.I.A. – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica
Amplasament: Str. DRUMUL FERMEI, nr. FN, municipiul GIURGIU,
județul GIURGIU, NR. CAD. 34880

aprilie - mai

- 2023 -



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
Birou individual de arhitectură
C.I.F.33245821

PROIECT: Parcelare teren în vederea realizării unui ansamblu de 6 locuințe parter, a unui loc de joacă pentru copii și a unui drum de servitute
ADRESA: str. Drumul Fermei, nr. FN, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu
BENEFICIAR: Buduru Cristina-Ionela
Faza: PUZ – studiu de oportunitate

STUDIU DE OPORTUNITATE

- BORDEROU -

I. PIESE SCRISE

Memoriu Tehnic

II. PIESE DESENATE

	<u>Denumire planșă</u>	<u>Indicativ planșă</u>	<u>Scara</u>
1.	Plan de încadrare în localitate, relaționarea cu PUG Giurgiu	U01	1:500000
2.	Analiză situația existentă	U02	1 :500
3.	Reglementări urbanistice - zonificare	U03	1 :500
4.	Analiza circulația juridică a terenurilor	U04	1 :500
5.	Ilustrare urbanistică a temei – plan de situație - propunere	U05	1 :500



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
Birou individual de arhitectură
C.I.F.33245821

PROIECT: Parcelare teren în vederea realizării unui ansamblu de 6 locuințe parter, a unui loc de joacă pentru copii și a unui drum de servitute
ADRESA: str. Drumul Fermei, nr. FN, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu
BENEFICIAR: Buduru Cristina-Ionela
Faza: PUZ – studiu de oportunitate

STUDIU DE OPORTUNITATE

PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI ANSAMBLU DE 6 LOCUINȚE PARTER, A UNUI LOC DE JOACĂ PENTRU COPII ȘI A UNUI DRUM DE SERVITUTE

- Aviz inițiere P.U.Z. -

MEMORIU DE PREZENTARE

I. MEMORIU DE PREZENTARE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea lucrării: Studiu de oportunitate – Întocmire P.U.Z. – Parcelare teren în vederea realizării unui ansamblu de 6 locuințe parter, a unui loc de joacă pentru copii și a unui drum de servitute

Beneficiar: BUDURU Cristina-Ionela

Elaborator: Birou individual de arhitectură – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica

Amplasament: sat Cucuruzu, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu

Data elaborării: aprilie – mai 2023



I. INTRODUCERE

I.1. Prevederile P.U.G.-ului aprobat, destinația stabilită prin P.U.G.-ul aprobat pentru zona / amplasamentul analizat, teritoriul care face obiectul studiului:

Prezentul Studiul de Oportunitate s-a întocmit în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic și al dezvoltării a unei zone de 3325mp, situată în zona intravilană a municipiului Giurgiu.

La baza elaborării acestui studiu de oportunitate au stat următoarele documente:

- **Certificatul de urbanism nr. 225 din 26.04.2023, emis de Primăria municipiului Giurgiu**
- **PUG-ul municipiului Giurgiu**
- **Strategia de dezvoltare a județului Giurgiu pentru perioada 2021-2027**

Conform Certificatului de Urbanism nr. 225 din 26.04.2023, emis de Primăria Municipiului Giurgiu, zona studiată ce cuprinde terenul studiat în prezenta documentație este situată în **intravilanul municipiului Giurgiu, în zona I1 – zona de producție și depozitare și subzona I2 – subzona comerțului și servicii cu rază mare de servire, depozitări și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier.**

Reglementările specifice zonei I1 – zona de producție și depozitare

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; activitățile vor fi permise în continuare cu condiția diminuării noxelor până la încadrarea în normele de mediu în termen de 5 ani; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică

UTILIZĂRI INTERZISE : activități productive poluante sau cu risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește nivelurile permise în zonele cu funcțiuni protejate; amplasarea locuințelor cu excepția celor de servicii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea sau colectarea apelor meteorice

POT maxim = 60%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 12mc/mp teren

Reglementările specifice subzonei I2 – subzona comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și CC1 destinată transporturilor rutiere ce include ansamblul rețelei de transport rutier

Având în vedere situația terenului adiacent străzii Drumului Fermei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații din PUG este propusă cu un profil minim de 18m, se stabilește aliniament reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle pe latura de sud (str. Drumul Fermei: secțiune 2 – 2', profil minim 18m) la o distanță de 9m de axul drumului existent (str. Drumul Fermei).



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, rețelelor edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE: activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii și mici; depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor; cercetarea-dezvoltare, formare profesională, servicii manageriale; servicii pentru zona industrială transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; showroom, moteluri, stații de întreținere și reparații auto și pentru utilaje; stații de alimentare cu carburanți; comerț, alimentație publică și servicii personale pentru uzul salariaților (inclusiv tip catering); parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale; spații plantate – scuaruri, fâșii de protecție, păduri de protecție; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI : în zona sudică, expusă inundațiilor, orice construcții noi sau extinderi sunt posibile cu luarea măsurilor de protecție la inundații; în parcurile de activități se recomandă activități productive care se situează în zona tehnologiilor de vârf; comerț cu amănuntul cu raza mare de servire, mic gros și en gros în afara "zonei libere"; pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

UTILIZĂRI INTERZISE : localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POT maxim = 50%; CUT maxim – 2,4mp ADC/mp teren sau după caz, 7,5mc/mp teren

Beneficiarul dorește parcelarea terenului pentru obținerea a 6 parcele egale pe care se vor construi locuințe cu regimul de înălțime P, a unui lot pentru crearea drumului de servitute și a unui lot ce se va amenaja un loc de joacă pentru copii. Toate aceste se vor edifica pe terenul în suprafață de 3325mp ce este proprietatea particulară doamnei Buduru Cristina - Ionela.

Documentația întocmită include prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de construibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

Prevederile din acest Plan Urbanistic Zonal vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu și vor deveni, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administrația locală.

I.2 Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 225 din 26.04.2023 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu
- Strategia de dezvoltare a județului Giurgiu, 2021-2027
- Baza topografică și identificare cadastrală
- Legea 50/1991 - Privind Autorizarea Lucrărilor de Construcții;
- Ordinul nr 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
 - Ordin 233/26.02.2016 - Norme metodologice de aplicare a legii 350/2001
 - Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., GM - 010 - 2000 aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism



II. DATE PRIVITOARE LA LOCALITATE

II. 1. Suprafața (intravilan, teritoriul administrativ)

Giurgiu este municipiul județului cu același nume și se situează la marginea sudică a țării și a județului, la aprox. 65km sud de capitala țării, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria.

Orașul este la capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. – sursă: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Giurgiu>

Relieful de pe vatra orașului se încadrează în Câmpia Română, cu suprafețe joase, la o altitudine de 12 m, ușor inundabile, având în vedere că Giurgiu este așezat în Lunca Dunării, foarte aproape de fluviu. Terenul agricol din jurul orașului este acoperit pe alocuri de pădure. Municipiul Giurgiu deține și două insule, Mocanu și Mocănașul, care sunt arii naturale protejate, având în vedere flora și fauna acestora. (<https://primariagiurgiu.ro/giurgiu/despre-giurgiu/>)

Infrastructura tehnică – edilitară a municipiului Giurgiu cuprinde sisteme de alimentare cu energie electrică, apa și canalizare, gaze naturale și rețele de telefonie și rețea de cablu de fibră optică.

II.2. Număr de locuitori

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Giurgiu se ridică la 61353 de locuitori. – sursă: <https://www.comunarasuceni.ro/istoric/>

II.3. Bilanț demografic

Numărul locuitorilor din municipiul Giurgiu este în scădere, astfel densitatea populației pe întreg teritoriul municipiului Giurgiu este de 84,5 locuitori/km².

II. 4. Estimare demografică pe următorii 5 ani.

În prezent demografia României se confruntă cu un spor natural în scădere, dar cu ajutorul unor politici bine ținute de consolidare a economiei comunei și îmbunătățirea condițiilor de trai, se poate păstra sau chiar crește densitatea populației prin atragerea populației către această zonă prin realizarea de noi locuri de muncă sustenabile.

III. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI

III.1. Poziția în oraș, comună, sat.

Zona studiată este poziționată în zona de nord – nord-vest a municipiului Giurgiu.

III.2. Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Terenurile învecinate sunt în zona de unități industriale și de depozitare, cea a comerțului și serviciilor cu rază mare de servire, depozitării și parcurilor de activități și în zona de locuințe și funcțiuni complementare. Majoritatea terenurilor din vecinătate sunt neconstruite.

Zona este de asemenea parte din **U.T.R. I1 și I2**, situată în afara perimetrelor de protecție.

Vecinii proprietății identificată prin numărul cadastral 34880 sunt :

- . la Nord Proprietăți particulare, parțial neidentificate
- . la Vest Proprietăți particulare, parțial neidentificate
- . la Sud Drumul Fermei
- . la Est Proprietăți particulare, parțial neidentificate



Fond construit învecinat este reprezentat de clădiri cu funcțiuni agricole, anexe gospodărești, locuințe de mici dimensiuni, terenuri arabile aflate în intravilanul; întreaga zonă este dominată de construcții P, aferente fiecărei parcele.

Terenul este deservit de o cale de acces, strada Drumul Fermei.

Zona din imediata vecinătate a terenului studiat este compusă din terenuri pe care sunt edificate locuințe și anexe gospodărești, spații de depozitare agricole.

În vecinătățile amplasamentului și pe amplasamentul care a generat prezentul studiu se evidențiază următoarele tipuri de proprietate:

- a) Proprietate de stat - domeniul public – zona drumurilor
- b) Proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice - cu terenuri curți construcții

Conform studiului de Strategie de dezvoltare a județului Giurgiu, 2021-2027, se propune între obiectivele strategice de dezvoltare în județ și îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru toți, inclusiv grupuri și comunități defavorizate, asigurare infrastructurii, dotări edilitare necesare.

Tendințe: se întrevăd noi solicitări ale populației de construirea de funcțiuni de tip locuință pe ambele părți ale Drumului Fermei, mai ales după lărgirea profilului de drum propus prin PUG.

III.3. Istoric al terenului – planuri vechi (dacă e cazul)

Terenul, liber de construcții, este proprietatea este proprietatea particulară a doamnei Buduru Cristina – Ionela, conform actelor de proprietate autentificat cu nr. 113 din 10.02.2023.

III.4. Configurația terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Terenurile din zona studiată, inclusiv terenul care a generat prezentul studiu, sunt terenuri plate, de forme neregulate sau rectangulare, orientate nord – sud.

Din punct de vedere geomorfologic, zona din care face și terenul studiat aparține zonei din Luncii Dunării, ce se caracterizează cu un relief relativ plan.

Din punct de vedere al aspectului climatic, municipiul Giurgiu se află într-o zonă temperat continentală, cu veri caracterizate prin temperaturi ridicate și secetă și ierni însoțite de geruri și viscol, dar și de încălziri frecvente. Cantitatea medie de precipitații este de 500 ml/mp anual.

După normativul P100/1/2013, Cod de proiectare seismică, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectarea $a_g=0,25g$. Conform aceluiași normativ, din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=1,0\text{sec}$.

Pentru elaborarea documentației s-au utilizat ridicările topo în coordonate STEREO 70. Terenul prezintă o topografie adecvată programului ce intenționează să se dezvolte.

III. 5. Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).

Terenul, liber de construcții, este proprietatea este proprietatea particulară a doamnei Buduru Cristina – Ionela, conform actelor de proprietate autentificat cu nr. 113 din 10.02.2023.

III. 6. Categoria de folosința a terenurilor.

Conform certificatului de urbanism nr. 225 din 26.04.2023, teritoriul luat în considerare pentru realizarea obiectivului P.U.Z. are **categoria de folosință actuală de teren intravilan arabil, cu destinația curți-construcții**



III.7. Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existentă și propusă).

Terenul se învecinează în zona de sud cu strada Drumul Fermei din care se va face și accesul pe parcelă.

IV. ANALIZA EXISTENT – RAPORTATĂ LA INFRASTRUCTURĂ

IV.1. Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacitați, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Drumurile din vecinătate terenului sunt artere de circulație de categoria II și III

Circulația către amplasamentul studiat se realizează prin Drumul Fermei ce leagă terenul cu drumurile județene ce traversează municipiul Giurgiu.

Traficul auto și pietonal de perspectivă al viitorului P.U.Z. identifică existența a 2 tipuri de circulații:

Circulații pietonale	Circulații auto
- de tranzit;	- de tranzit și
- pentru riverani	- cea generată de funcțiunile din zonă

IV.2. Transport public: pe pneuri, pe sine, metrou, electric.

Accesul către localitate se poate face rutier, pe cale ferată și pe rutele navigabile ale Dunării.

Localitatea se afla la o distanță de aproximativ 65km față de capitala țării și la o distanță 14km de față de orașul Ruse din țara vecină, Bulgaria.

Accesul aerian este asigurat de Aeroportul Internațional Henri Coandă de la Otopeni, situat la 80,5km distanță.

Transportul public în interiorul localității se realizează cu ajutorul autobuzelor, iar legarea municipiului Giurgiu de localitățile învecinate se realizeze cu ajutorul microbuzelor de transport particular.

IV.3. Capacități de trafic.

Accesul în aceasta localitate se face prin intermediul drumurilor naționale DN 5, 5D, 5B, 5C, și drumurile județene DJ 503, 504 și 507.

La amplasamentul studiat se poate ajunge prin intermediul drumurilor locale.

Prin prezenta documentație, se propune crearea unui drum de servitute cu o lățime de 7m care va asigura accesul la noile parcele.

IV.4. Utilități existente (la nivelul localității) – capacitați existente.

La data întocmirii studiului de față s-au constatat următoarele:

- rețea publică pentru alimentare cu energie electrică existentă;
- rețele publice pentru alimentarea cu apă existentă;
- rețele publice pentru alimentarea cu gaze naturale existentă;
- canalizarea menajeră – existentă;

IV.5. Utilități propuse – capacitați propuse.

Viitoarele construcții se vor racorda la toate rețelele disponibile în zonă.

a) **Alimentarea cu apă** – zona studiată dispune de rețea publică de alimentare cu apă.

b) **Canalizare pluvială** – va fi prevăzut un bazin de retenție pentru apele colectate de pe zona carosabilă a viitoarei investiții. Aceste se vor trece printr-un separatorul de hidrocarburi, și abia după tratarea apei aceasta va fi dirijată către canalizarea localității.



c) **Canalizarea menajeră** – apele rezultate din activitatea funcțiunii propuse vor fi captate și dirijate către rețeaua publică.

d) **Rețele pentru energie electrică** - Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentarea cu energie electrică.

e) **Rețele pentru termoficare** – nu există în zonă; pentru încălzirea viitoarelor construcții se vor folosi centrale alimentate cu gaze naturale sau energie electrică.

f) **Alimentarea cu gaze naturale** – Zona studiată dispune de rețea publică pentru alimentare cu gaze naturale.

IV.6. Locații – puncte termice, stație de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).

Prin racordarea la utilitățile publice se vor instala la intrarea pe proprietate contoare pentru a permite citirea consumului generat de activitatea desfășurată.

Alimentarea cu energia electrică va fi direcționată către construcție în firida tehnică special amenajată și stabilită prin proiectul tehnic la faza DTAC.

V. ANALIZA EXISTENTĂ PRIVIND CONFIGURAȚIA SPAȚIAL VOLUMETRICĂ A ZONEI, PRECUM ȘI TIPURILE DE FUNCȚIUNI EXISTENTE PENTRU TERENURILE AFLATE ÎN INTRAVILAN

V.1. (Prezentare prin scheme) POT, CUT, H_{maxim} și regulamente existente aprobate (daca exista)

În prezent zona din care face parte și terenul studiat intră sub incidența reglementărilor urbanistice date de UTR I2 și I1.

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,2

VI. ANALIZA CONDIȚIILOR DE MEDIU, EVALUARE DIN PUNCT DE VEDERE A STRUCTURII TERENULUI

VI.1. Analiza de mediu.

Conform O.U.G. nr. 195 / 2005 și a Legii 265 / 2006 Acordul de Mediu pentru obiectivul din amplasamentul studiat va evalua măsurile care trebuie respectate pentru ZONA DE FUNCȚIUNI DE LOCUIRE.

Construcțiile propuse se vor racorda la toate rețelele publice de utilități din zonă, asigurând parametrii funcționali pentru clădirile propuse cu funcțiunea de locuințe Parter.

Toate echipamentele instalate vor fi la standarde europene cu certificate de conformitate cu legile în vigoare. Noul proiect de investiții satisface toți parametrii europeni în ceea ce privește poluarea și nu prezintă implicații ecologice negative asupra mediului.

VI.2. Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată

Zona studiată are un caracter urban, iar funcțiunea propusă nu presupune o valorificare expresă a cadrului natural.

Construcțiile se vor amplasa central în raport cu noile parcele, iar pe restul terenului se propun zone verzi.

VII. INTERFERENȚE FUNCȚIONAL – CONFIGURATIVE

VII. Relațiile ce se stabilesc între elementele de structura urbana a zonei.



Elementele de structură ale zonei sunt:

- Funcțiunile urbane
- Circulațiile
- Tipul de parcelar

Funcțiunile dominante ale zonei sunt de locuire și funcțiuni agricole. Terenul se află în intravilanul actual, conform certificatului de urbanism.

Circulațiile din zona sunt drumul de categoria II, Drumul Fermei, cu un profil stradal de 10m.

Parcelarul studiat este bine structurat cu evidențierea limitelor de teren și cu delimitarea concretă a spațiilor publice de cele private.

VII. Cerințele temei de proiectare inițiată de beneficiar

Elemente generatoare de regulament - Funcțiunea urbană dorită de beneficiari este de locuire, în vederea parcelării terenului deținut și obținerea unui ansamblu de 6 locuințe Parter, a unui loc de joacă pentru copii și a unui drum de servitute.

Elemente generatoare de facilități urbane - Drumurile din zonă sunt drumuri de pământ. În apropiere există circulații modernizate, cu zona carosabilă asfaltată.

Elemente de eficiență economică și social - Investiția este una de dimensiuni medii, care va aduce un beneficiu zonei prin crearea unui ansamblu rezidențial ce va contribui la crearea de noi spații de locuire. Marea majoritate a construcțiilor din zonă sunt locuințe sau anexe gospodărești.

Eficiența social este reprezentată de crearea unor locuințe conformate standardelor actuale ce vor determina stabilirea de noi rezidenți în localitate.

VIII. CONCLUZII

VIII.1. Elemente generatoare regulament.

Suprafața terenului studiat - parcela de referință - în urma realizării ridicării topografice și a intabulării cadastrale a terenului **este de 3325mp**. Funcția Documentației P.U.Z. este de a clarifica:

- funcțiunile teritoriului: activități permise și activități interzise;
- compatibilitatea funcțiunilor: condiții de conformare a funcțiunii de servicii propuse;
- determinarea regulilor de construire pe teritoriul care face obiectul studiului de față: condiții de amplasare, regim de înălțime, etc.;
- trasee noi de căi de acces carosabil;
- circulația pietonală;
- trasee noi ale rețelelor tehnico - edilitare.

Din analiza concluziilor studiului de față va rezulta oportunitatea parcelării și realizarea unui ansamblu de 6 locuințe parter, a unui loc de joacă pentru copii și a unui drum de servitute și se va putea trece la elaborarea Documentației de Urbanism P.U.Z. propriu-zis pentru obiectivul din amplasament.

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistică au fost:

- zonificarea funcțională a terenului;
- sistematizarea incintei;
- stabilirea regulilor de construire astfel încât să se respecte codul civil și Legislația specifică în domeniul construcțiilor;
- stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltării viitoare, prin definirea indicatorilor urbanistici ca P.O.T., C.U.T. nr. niveluri întregi, regim de înălțime;



- modul în care se poate asigura infrastructura tehnico - edilitară corespunzătoare funcțiilor noi propuse.

Pentru atingerea acestor criterii, în context cu tema de proiectare pentru amplasamentul studiat și ținând cont de intențiile investitorului se propune **schimbarea funcțiunii zonei definite de limita proprietății studiate în LM3 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în zone de dezvoltare.**

VIII.2 Prognoza de compoziție urbana: POT, CUT posibil – justificat.

BILANȚ TERITORIAL

- **Suprafața totală a terenului – 3 325mp**

Suprafață lot 1 = 377,30mp
Suprafață lot 2 = 377,30mp
Suprafață lot 3 = 377,30mp
Suprafață lot 4 = 377,30mp
Suprafață lot 5 = 377,30mp
Suprafață lot 6 = 377,30mp
Suprafață lot 7 = 244,10mp
Suprafață lot 8 = 819,30mp

- **Construcții propuse:** Locuințe individuale

Indicatori urbanistici propunere LM3

P.O.T. existent – 0,00%

P.O.T. maxim propus – 35%

C.U.T. existent – 0,00

C.U.T. maxim propus – 1

Regim de înălțime – P+1

h max = 10m (CTA)

Suprafață spații verzi – 30%

Număr de locuri de parcaje subterane / supraterane – 6 locuri de parcare

VIII.3. Analiza SWOT. (Prezentare prin scheme).

PUNCTE TARI	- prezența în zonă a construcțiilor cu funcțiuni de locuință - terenul permite crearea unui loc de joacă pentru copii cu spații verzi și a unui drum de servitute pentru accesul către noile loturi create
PUNCTE SLABE	- scăderea demografică din municipiul Giurgiu - suprafețe mari de terenuri neutilizate - lipsa parcărilor amenajate - circulații neadecvate zonei studiate - absența funcțiunilor complementare locuirii - lipsa transportului urban în zonă
OPORTUNITĂȚI	- refacerea căilor de circulații și fluidizarea traficului - crearea de trasee pietonale și carosabile - lipsa parcărilor organizate - amenajarea terenurilor virane cu spații verzi amenajate - refacerea țesutului urban în zone cu locuințe individuale și colective
AMENINȚĂRI	- suprapopulare - migrarea excesivă a populației - fragmentarea teritoriului în parcele din ce în ce mai mici



VIII.4. Sinteza analizei.

Configurată pe tendința reală de dezvoltare zonei, susținută de existența condițiilor optime de amplasament și de o infrastructură favorabilă de tip rural, investiția propusă va realiza asigurarea unui funcționii care va contribui la dezvoltarea zonei, atât din punct de vedere arhitectural cât și a gradului de utilitare.

VIII.5. Elemente de concept.

Se dorește realizarea parcelării și crearea unui ansamblu de 6 locuințe parter, a unui loc de joacă pentru copii și a unui drum de servitute, ce se va integra în contextul urban existent.

Regim de aliniere – min. 6m. față de noul aliniament de la Drumul Fermei, și min 2.5m față de aliniamentul propus prin crearea drumului de servitute.

Aliniamentele lateral dreapta și stânga s-au raportat la construcțiile P. propuse astfel încât să fie respectată distanța minimă admisă între construcții situate pe loturi alăturate.

Aliniamentul față de limita posterioară – va fi de min 3,8m

Construcția propusă se va racorda la toate rețelele de utilități existente în zonă, de tip urban pentru:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu apă;
- canalizare – după tratarea apelor uzate în bazinul de separare a hidrocarburilor pentru apele preluate din zona carosabilă;
- alimentare cu gaze naturale
- salubritate: în sistem individual - europubele.

VIII.6. Strategie de dezvoltare urbana.

P.U.Z. propriu-zis și R.L.U. aferent obiectivului propus prin studiul de față, va prezenta explicit dezvoltarea parcelei și încadrarea în prevederile P.U.G. și R.L.U. al municipiului Giurgiu.

Prin aprobarea P.U.Z. și R.L.U. se va stabili modul în care se vor schimba parametrii urbanistici și motivele care generează construirea magaziei (hală).

Odată aprobat P.U.Z. și R.L.U. vor avea o valabilitate nedeterminată pentru realizarea construcției până la preluarea acestora în P.U.G.

Se va respecta procedura de consultare a populației: Legea 350/2001 și Ord. M.D.R.T. nr. 2701/2010.

BENEFICIARUL studiului de față și a P.U.Z. + R.L.U. propriu-zis este Administrația Teritorială și devine bun public după aprobarea în CONSILIUL LOCAL JUDEȚEAN chiar dacă a fost finanțat din surse private; nu va fi admisă nici o revendicare privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acestora.

P.U.Z. + R.L.U. aprobate nu reprezintă faze sau etape în cadrul procedurii de autorizare a unei investiții ci DOCUMENTE DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ.

Întocmit,

Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvulescu

c.arh. Anamaria Vasile