

STUDIU DE OPORTUNITATE

“ LOTIZARE TEREN ”

- beneficiar: **DEACĂNU IONEL**
- amplasament: **Str. Negru Vodă, nr.78, Municipiul GIURGIU, județ Giurgiu**
- proiectant general: **S.C. ARTTEK WORK S.R.L.**
- număr proiect **186 / 2025**
- faza de proiectare **STUDIU DE OPORTUNITATE**

BORDEROU STUDIU DE OPORTUNITATE**LOTIZARE TEREN - nr.cad. 47565****PIESE SCRISE:**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE:

- ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- REPERAJ FOTO
- AMPLASARE ÎN P.U.G.
- SITUAȚIA EXISTENTĂ
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI
- REGLEMENTĂRI EDILITARE
- STUDIU ANALIZĂ TRAFIC
- POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANĂ
- PLAN TOPOGRAFIC CADASTRAL

STUDIU DE OPORTUNITATE

“ LOTIZARE TEREN “

nr.cad. 47565

1.Date de recunoaștere a documentației

Obiectul documentației

LOTIZARE TEREN, nr.cad. 47565

Amplasament: **Str. Negru Vodă, nr.78, Municipiul GIURGIU, județ Giurgiu**

Identificare: **nr. Cad. 47565**

Beneficiar: **DEACĂNU IONEL**

Proiectant: **SC ARTTEK WORK SRL**

Proiect nr: **186 / 2025**

Data elaborării: **martie 2026**

Certificat de urbanism: **nr.426 din 02.09.2025**

REV.1

Prin **Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Giurgiu nr. 426 din 02.09.2025** se solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru **LOTIZARE TEREN, nr.cad. 47565**. Prin acesta de vor stabili condițiile urbanistice pentru terenul intravilan cu o suprafață de **2775 mp** (cf măsurători cadastrale) situat în Municipiul Giurgiu.

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

Terenul studiat este identificat cu numărul cadastral **47565**, are suprafață de **2775 mp** (cf măsurători cadastrale), este situat în intravilanul Municipiului Giurgiu în **zona LM 2 - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite și CC1 – Zona transporturilor rutiere**.

Categoria de folosință a terenului este : Curți- construcții în suprafață de S=805 mp și Arabil în suprafață de S=1970mp

Regim juridic: proprietate privată a persoanelor fizice DEACĂNU IONEL, DEACĂNU MONICA (conform contractului de vânzare cumparare atașat)

Accesul pe teren, în prezent se face atât din strada Negru Voda cât si din str. Magnoliei
Terenul este împrejmuit pe latura de:

- Nord, cu gard din metal și panouri din plasă de sârmă.
- Sud, cu gard din beton și panouri din plasă de sârmă.
- Est, terenul este neîmprejmuit
- Vest, cu gard din beton

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

Lotul studiat, provine din dezmembrarea unui teren mai mare.

Obiectul lucrării:

Prezentul studiu are ca obiect fundamentarea și justificarea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), care constă în lotizarea terenului aflat în proprietatea privată a domnilor **Deacănu Ionel și Deacănu Monica**, conform datelor înscrise în extrasul de Carte Funciară.

VECINĂTĂȚI:

La Nord– persona fizica (fara nr. Cad. actualizat)

La Est– persoana fizica: nr. Cad. 47566

La Sud– str. Magnoliei nr. Cad. 44437

La Vest– str. Negru Vodă nr. Cad. 37956

Suprafața terenului este identificată de următoarele puncte cadastrale

AMPLASAMENT					
COD PCT.	COORDONATA X	COORDONATA Y	DISTANTA	ORIENTARE	
1	268163.893	577628.399	42.658	76.7711	
2	268179.115	577668.249	39.334	76.7705	
3	268193.151	577704.993	21.167	77.0737	
4	268200.610	577724.802	40.934	76.6860	
5	268215.268	577763.022	19.197	176.1426	
10	268197.403	577770.049	92.500	276.6004	
11	268164.164	577683.727	9.923	276.9051	
12	268160.678	577674.543	40.241	276.9020	
13	268146.396	577636.922	19.462	371.1430	
1	268163.893	577628.399			
SUPRAFAȚA =		2775 MP	PERIMETRU =	325 M	

Principalele disfuncționalități în zona amplasamentului studiat:

Zona studiată prezintă o serie de disfuncționalități caracteristice zonelor aflate în curs de reglementare urbana.

Profilul stradal existent al strazii Magnoliei nr. Cad. 44437 si Aleii Magnoliei este diferit de profilul propus prin PUG, respectiv 12 m.

Lipsa infrastructurii edilitare organizate.

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

Prin PUZ -ul propus se propun următoarele:

- lotizarea terenului în 5 loturi pentru funcțiuni specifice LM 2 - locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite (utilizări admise: locuințe individuale în regim de construire discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere, parcaje pe lot, spații verzi, etc)

- respectarea propunerilor din PUG pentru lărgirea străzii Magnoliei și a Aleii Magnoliei la un profil de 12m.

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

3. INDICATORII PROPUȘI PE AMPLASAMENT

LOT STUDIAT - Nr.cad. **47565**

LOT CARE A GENERAT P.U.Z. , S=**2775mp**

BILANT TERITORIAL

Zonificare	Existent		Propus	
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100		
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	326.82	11.8		
Suprafata teren ramas de reglement			2448.18	100

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. maxim		35%
C.U.T. maxim		1
Regim de inaltime	P+1+M	
Spatii libere si plantate		30%

LOTIZARE	Existent		Propus		
	Suprafata mp	Procente %	Suprafata mp	Procente %	zona
Suprafata teren LOT Nr. Cad. 47565	2775	100			
Suprafata teren afectata de circulatii publice (supralargire strada Magnoliei)	335.82	12.1			CC1
Suprafata teren ramas de reglementat :			2439.18	100	
LOT 1 - curti constructii LM2			762.70	31.3	LM2
LOT 2 - curti constructii LM2			438.78	18.0	LM2
LOT 3 - curti constructii LM2			412.70	16.9	LM2
LOT 4 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2
LOT 5 - curti constructii LM2			412.50	16.9	LM2

*Suprafețele finale ale loturilor rezultate în urma lărgirii străzii vor fi stabilite ulterior, după implementarea proiectelor de modernizare și extindere a infrastructurii rutiere publice propuse prin P.U.G.

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONA

Conform PUG, terenul se afla in UTR LM 2 - subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri in zone construite și CC1 – Zona transporturilor rutiere.

Prin P.U.Z-ul propus se vor păstra incadrările din P.U.G.

Loturile propuse se vor integra în prevederile din reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, privind funcțiunea, relațiile cu vecinătățile, indicatorii maximali de ocupare și utilizare teren (POT, CUT, regim de înălțime);

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

Terenul studiat își va modifica categoria de folosință din arabil în: *“Curți – Construcții”*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenul ce a generat PUZ va fi permisă pentru toate tipurile de construcții, anexe și amenajări specifice funcțiuni propuse (locuințe, anexe, foisoare, garaje, etc) cu respectarea condițiilor impuse prin PUG și regulamentul PUZ;

Circulație și asigurarea acceselor

După dezmembrarea lotului existent în 5 loturi accesul pe loturi se va face după cum urmează:

- Pentru lotul 1 accesul se va face din str. Negru Voda
- Pentru loturile 2, 3, 4, 5 accesul se va face din str. Magnoliei.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Analizând zona de studiu și vecinătățile, se observă că parcelarul specific este configurat pentru construirea locuințelor individuale. Construirea de locuințe cuplate ar duce la creșterea densității construcțiilor și a numărului de locuitori, modificând caracterul actual al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor de tip locuință izolată se face cu condiția asigurării parcelelor cu suprafețe minime de 300 mp.

Având în vedere configurația terenului, se propune, punctual pentru lotul studiat, derogarea de la raportul deschidere / adâncime, în vederea asigurării unei utilizări optime și funcționale a loturilor.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru lotul studiat:

Pentru lotul 1 - având în vedere că accesul se face din str. Negru Vodă și totodată existența unor construcții autorizate și intabulate pe teren se propun retrageri de:

- Min 0.6m m față de limita laterală de proprietate din Nord
- Min 3.50 m față de limita posterioară raportat la accesul din str. Negru Voda
- Min 2.00 m față de limita laterală din Sud spre str. Magnoliei.
- Min 4.00 m față de aliniament / strada Negru Vodă – (conf. P.U.G -LM 2) ; pot face excepție garajele care se pot amplasa la aliniament cu condiția de a nu afecta domeniul public.

Pentru loturile 2, 3, 4, 5 -

Accesul se va face din strada Magnoliei.

Datorită faptului ca fiecare lot va fi afectat de lărgirea ulterioară a profilului străzii Magnoliei, se propun următoarele retrageri față de limitele parcelelor:

- Min 3.50 m față de limitele laterale (est si vest) – (conf. P.U.G -LM 2)

- Min 3.50 m față de limita posterioară (nord)
 - Min 2.00 m față de aliniamentul rezultat în urma supralargirii strazii (sud) – str. Magnoliei
- Anexele de tip garaj pot fi amplasate la limita de proprietate de la strada și alipite de limita laterală de proprietate.

Pentru zona studiată, amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea retragerilor minime stabilite prin PUG, până aprobarea unor documentații de urbanism de tip PUZ sau similare în funcție de situația juridică a terenurilor.

Înălțimea maximă admisă

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 7.00 metri la cornișă (p+1);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului

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 suprafață de minim 30%.

Vor fi plantați arbori în proporție de minim 30% din suprafața spațiului verde.

Se propune amenajarea unor grădini de fațadă pentru zona situată la aliniamentul stradal.

Împrejurimi

- Împrejmuirile spre străzile de acces vor fi de max 2.00 m (de la nivelul curții), opace sau semitransparente cu un soclu de min. 0.3m și vor 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).

Reguli cu privire la echiparea edilitară

În prezent:

- Strada Negru Vodă este racordată la toate rețelele edilitare (apa, canalizare, energie electrică, gaze)
- Strada Magnoliei nu are racord la utilități în afara de racord la gaze, dar proprietarii loturilor care au fost deja construite s-au racordat individual la utilități din strada Aleea Magnoliei.

Prin P.U.Z. se propune extinderea rețelelor edilitare existente astfel încât să poată deservi fiecare lot destinat construirii; respectiv alimentare cu apă, 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.
- Beneficiarii fiecarui lot, vor racorda amplasamentul, potrivit regulilor impuse de autoritati / furnizorii locali, la rețeaua publică de apă, gaze și electricitate.

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

Fondul construit existent este în continuă dezvoltare.

Prin lotizarea propusă se completează fondul construit destructurant al zonei.

Funcțiunea propusă este aceeași cu funcțiunile dezvoltate deja în zonă.

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

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

- costuri aferente lucrărilor de modernizare și amenajare a drumurilor publice (str. Magnoliei)
- costuri aferente lucrărilor de echipare edilitara conform Programului de dezvoltare al Municipiului
- costuri aferente exproprierilor pentru cauză de utilitate publică, necesare realizării lucrărilor de extindere a drumurilor publice, stabilite conform Procedurii legislative de expropriere.

Proiectant:
SC ARTTEKWORK SRL
Arh. Urb. Ana Maria Csukor

