

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD

**SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE AGREMENT
ȘI RACORD LA UTILITĂȚI**

Strada Crangului nr. 10

Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu



FOAIE DE CAPAT

NUME PROIECT: **PUD - SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE
AGREMENT ȘI RACORD LA UTILITĂȚI**

ADRESA: **STRADA CRANGULUI NR. 10
MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: **SC MIKYSI SRL**

PROIECTANT GENERAL: **P.F.A. ANCA MANDROVICEANU
Urbanist: Anca MÂNDROVICEANU**



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

0. Memoriu general

II. PIESE DESENATE

Pl. 1 - Incadrare in teritoriu

Pl. 2 - Incadrare in PUG Mun. Giurgiu

Pl. 3 - Situatia existenta sc. 1:500

Pl. 4 - Regimul juridic sc. 1:500

Pl. 5 - Retele edilitare sc. 1:500

Pl. 6 - Reglementari sc. 1:500

Pl. 7 - Plan de situatie exemplificativ sc. 1:500

Pl. 8 - Documentar foto



MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii, măsuri în continuare



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„Plan Urbanistic de Detaliu – Spațiu alimentație publică și zonă de agrement și racord la utilități” Strada Crângului nr. 10, municipiul Giurgiu, județul GIURGIU

Beneficiari: **SC MIKYSI SRL**

Proiectant general: **P.F.A. Anca Mandroviceanu - urbanist**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect construirea unui imobil cu funcțiunea de alimentație publică și zona de agrement. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Giurgiu, strada Crângului nr. 10.

Terenul este proprietate privată conform **contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 3462 din 24.10.2016 eliberat de către Birou Individual Notarial – Mihaela Neagoe, cu licența de funcționare nr. 3110/2718/17.12.2013**, cu sediul în municipiul Giurgiu, Bulevardul Independenței, bl. 110, sc. D, parter.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 582 din 20.11.2017 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu, în vederea obținerii autorizației de construire „Spațiu alimentație publică și zona de agrement și racord la utilități”.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Parcela studiată face parte din intravilanul municipiului Giurgiu, conform planșei de Încadrare în teritoriu și a documentației cadastrale, anexate prezentei documentații.

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crângului, iar în partea de nord-est și sud-vest cu alte proprietăți private sau proprietăți ce aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu.



2.2. Circulația

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face din cele două circulații carosabile aflate în imediata vecinătate: din Strada Unirii - strada cu un profil transversal variabil între 27,00 metri și 29,00 metri liniari: carosabil cu două benzi de circulație – cu lățimea 10,00-10,50m, două trotuare de 1,00 metri fiecare și o zonă neamenajată în dreptul terenului; și din strada Crangului – strada cu profil transversal de 28,80 metri liniari.

2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Folosința actuală a terenurilor din zona este de locuire.

Relaționări între funcțiuni

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crângului, iar în partea de nord-est și sud-vest cu alte proprietăți private sau proprietăți ce aparțin domeniului public al municipiului Giurgiu, proprietăți cu funcțiunea dominantă de locuire.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Parcela studiată în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 2,742,11mp conform măsurătorilor cadastrale. Terenul are în prezent un imobil cu funcțiunea de locuire, aflat într-un stadiu avansat de degradare.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

2.4. Echipare edilitară

1. Căi de comunicație

În partea de sud-est imobilul se învecinează cu strada Unirii, în partea de nord-vest cu strada Crangului.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

3. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului SC ELECTRICA, există o rețea de electricitate.

5. Telefonizare

Conform avizului SC ROMTELECOM, există rețele de telefonie în zonă.



2.5. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri destinate locuirii și serviciilor.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcela studiată se afla într-o zona de locuințe colective cu maxim P+4 nivele și locuințe individuale. Sunt admise funcțiuni complementare locuirii, precum spații comerciale și de prestări servicii, dacă nu produc riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în subzona

LM4- subzona mixta destinata locuintelor individuale si colective mici precum si serviciilor,

LI1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale,

CC1 –zona transporturilor rutiere cuprinzând : modernizarea unor străzi, realizarea străzilor propuse, lărgirea arterelor de circulație existente.

- POT maxim = 50%

- CUT maxim = 2ADC/Steren

3.3. Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie rezervarea unei suprafețe suficiente de spații plantate.



3.4. Modernizarea circulației

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face din cele doua circulatii aflate in imediata vecinatate: din Strada Unirii - strada cu un profil transversal variabil intre 27,00metri si 29,00 metri liniari: carosabil cu doua benzi de circulatie – cu latimea 10,00-10,50m, doua trotuare de 1,00 metri fiecare si o zona neamenajata in dreptul terenului; si din strada Crangului – strada cu profil transversal de 28,80 metri liniari.

Profilul strazii Unirii va suferi modificari in vederea moderinzarii. Astfel, profilul transversal va ajunge la o latime de 30,00 metri liniari in dreptul imobilului studiat, dimensiune ce include si amenajarea circulatiilor stationare.

Profilul Străzii Crângului ramane neschimbat.

Pe tronsonul de teren apartinand domeniului public ce separa parcela studiată prin PUD de str. Unirii se va amenaja o locala cu latimea de 6 m ce va asigura accesul carosabil catre aceasta si se vor amenaja locuri de parcare dublate de spatiu verde.

Pe latura spre str. Crangului se vor amenaja accese pietonale si carosabile destinate serviciilor si aprovizionarii, precum si interventiei in caz de necesitate. In interiorul parcelei se vor asigura locuri de parcare pentru personal si masinile de aproovizionare.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea de alimentație publică si zonă de agrement solicitată în această situație este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor învecinate.

Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:

- **Suprafața terenului St = 2.742,11mp;**

Situatia propusa:

- **Suprafata max construita = 1.096,84mp;**
- **Suprafata max supraterana desfasurata = 1.240,00mp;**
- **Suprafata utila desfasurata maxima estimata \leq 1.000 mp**
- **Procentul max de Ocupare al Terenului P.O.T. = 40,00% ;**
- **Coeficientul max de Utilizare al Terenului C.U.T. = 0,6 mpACD/Steren,**
- **Regim maxim de înălțime Rh = P+1E = 10,00 m față de cota terenului, adaptat pantei**



Suprafata totala	2.742,11mp	100%
Edificabil	1.096,84mp	40.00%
Trotuare/alte si alte amenajari	822,63mp	30.00%
Spatii plantate	822,63mp	30.00%

Retragerile propuse de la limitele parcelei sunt urmatoarele:

- catre Sud-Vest: o retragere de min. 4.65m fata de limita parcelei pe portiunea unde cladirea are max. 6 m de la cota terenului amenajat, respectiv 5.00 m pe portiunea unde cladirea are intre 6-10 m fata de cota terenului amenajat;

- catre Sud-Est (str. Unirii) - o retragere de 10.00 m de la limita parcelei; in cei 10 m retragere se vor asigura corespunzator pantei terenului amenajarile exterioare necesare accesului pietonal la cladire;

- catre nord-est: o retragere de min. 7.00 m;

- catre nord-vest: o retragere de min. 14.00 m fata de limita parcelei fata de str. Crangului si o retragere de min. 9.20 m fata de limita catre terenul pe care este amplasat blocul H3.

Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Constructia propusa va fi racordata la retelele edilitare din zona.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.



4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin lotizările și funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, funcțiunea de locuire se încadrează funcțional în zonă.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Întocmit,

Urb. Anca MÂNDROVICEANU