

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD

SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ZONĂ DE AGREMENT

Strada Unirii nr. 9 (fost Crangului nr. 10)

Mun. Giurgiu, jud. Giurgiu

25.09.2019

FOAIE DE CAPAT

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

ADRESA: **STRADA UNIRII NR. 9 (fost CRANGULUI NR. 10)
MUNICIPIUL GIURGIU, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: **SC MIKYSI SRL**

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



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

0. Memoriu general

II. PIESE DESENATE

PI. 1 - Incadrare in teritoriu

PI. 2 - Incadrare in PUG Mun. Giurgiu

PI. 3 - Situatia existenta sc. 1:500

PI. 4 - Regimul juridic sc. 1:500

PI. 5 - Retele edilitare sc. 1:500

PI. 6 - Reglementari sc. 1:500

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

PI. 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” Strada Unirii nr. 9 (fost 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 Unirii nr. 9 (fost Crângului nr. 10).

Terenul este proprietate privată conform **contractului de vânzare-cumpărare autenticat cu nr. 3462 din 24.10.2016 eliberat de catre Birou Individual Notarial – Mihaela Neagoe, cu licenta de functionare nr. 3110/2718/17.12.2013**, cu sediul in municipiul Giurgiu, Bulevardul Independenței, bl. 110, sc. D, parter.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 19 din 18.01.2018 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu, în vederea elaborării PUD - „Spatiu alimentație publică și zona de agrement”. Imobilul este identificat cu CF 33885, nr. cad. 33885.

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 Incadrare 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 14,00 metri și 18,00 metri liniari, și din strada Crangului – strada cu profil transversal de 12 metri liniari. Accesul pe teren se realizează în conformitate cu acordurile Direcției Patrimoniu din Primăria Municipiului Giurgiu nr. 47836 / 15.12.2017 și 48578/01.11.2018.

2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile prezente ale terenurilor din zona sunt locuire, comerț-servicii, spații de alimentație publică, servicii hoteliere, etc., dar și spații verzi și de agrement.

Înălțimea construcțiilor din zona variază între parter (zone de locuințe individuale), P+4 – zone de locuințe colective și P+10 – Hotel „Steaua Dunării”.

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.

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 o construcție cu funcțiunea anexă gospodărească, aflat într-un stadiu avansat de degradare ce se propune a fi desființată pentru realizarea investiției.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUD prezintă o pantă relativ accentuată (diferența de nivel fiind de cca. 7 m între str. Crângului și str. Unirii).

Fundarea construcțiilor propuse se va face ținând cont de această diferență de nivel, soluțiile alese ținând seama de concluziile și recomandările studiului geotehnic.

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 – strazi din care se face accesul pe teren.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform avizului Apa Service S.A. nr. 17770/15.12.2017 și nr. 15093/06.11.2018 în zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului WIROM nr. 32/13.04.2018 în zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului E-Distributie Muntenia nr. 100410735/11.02.2018, există o rețea de electricitate.

5. Telefonizare

Conform avizului SC TELEKOM nr. 100/05/03/01/B/GR/193/33 din 05.02.2109, 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

Conform studiului topometric întocmit de ing. Balan Petre – SC TERACAD SRL, terenul prezintă o diferență de nivel de cca. 7.50 m între cota str. Crangului și cea a str. Unirii. Construcția propusă se va adapta volumetric caracteristicilor terenului dezvoltându-se pe parter către str., Crangului și respectiv P+1 spre str. Unirii.

Potrivit concluziilor formulate de studiul geotehnic întocmit de ing. geolog Anca Miruna Paduroiu - SC GEOCAD AMD SRL, terenul nu pune probleme din punct de vedere

al stabilității generale, riscul geotehnic este redus, amplasamentul fiind încadrat în categoria geotehnică 1; amplasamentul studiat este în general favorabil amplasării construcțiilor.

3.2. Prevederi ale PUG

Parcela studiată se află într-o zonă de locuințe colective cu maxim P+4 nivele, locuințe individuale, comerț-servicii, spații de alimentație publică, servicii hoteliere, etc., dar și zone de spații verzi și de agrement.

Conform Planului Urbanistic General actualizat al municipiului Giurgiu aprobat prin HCLM 37/2011, terenul se află în subzonele: LM4- subzona mixtă destinată locuințelor individuale și colective mici precum și comerțului și serviciilor, LI1 - subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale, CC1 –zonă transporturilor rutiere cuprinzând: modernizarea unor străzi, realizarea străzilor propuse, lărgirea arterelor de circulație existente.

Prevederile subzonelor menționate anterior sunt completate de prevederile subzonei IS2A – subzona de comerț și servicii

- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 2ADC/Steren

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.

Retragerile prevăzute în RLU sunt:

- față de aliniament – min. 6-10 m;
- față de limitele posterioare și laterale – nu mai puțin de $\frac{1}{2}$ H cornișă;

Înălțimea maximă admisă: nu va depăși distanța între aliniamentele existente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie rezervarea unei suprafețe de spații plantate de min 5% conform RLU aferent.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la terenul luat în studiu se face din cele două circulații carosabile aflate în imediată vecinătate astfel:

- din Strada Unirii – acces public pietonal si ocazional carosabil prin intermediul unei locale prevazute si cu locuri de parcare destinate publicului;
- din strada Crangului – accesul autovehiculelor pentru aprovizionare si servicii, precum si accesul auto si pietonal al angajatilor.

Autospecialele de interventie in caz de necesitate pot accede pe laturile aferente str. Crangului si Unirii.

Profilele existente ale strazilor aferente raman neschimbate.

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 = 1096,84mp;**
- **Suprafata max desfasurata = 1.500,00mp;**
- **Suprafata max utila desfasurata ≤ 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 = 12,00m la cornisa spre str. Unirii si Rh = D+P = 6.00 m spre str. Crangului.**

Suprafata totala	2.742,11mp	100%
Edificabil	1.096,84mp	40%
Trotuare/alte si alte amenajari	822,63 mp	30%
Spatii plantate	822,63 mp	30%

Se propune amplasarea izolata a cladirilor pe teren avand urmatoarele retrageri:

- 10 m fata de limita SE a parcelei;

- min. 4,65 m fata de limita de SV a parcelei;
- min. 9.20 m fata de latura de NV a parcelei;
- min. 4.75 m fata de latura de NE a parcelei.

Corpul principal al cladirii va pastra o distanta de min. 11.80 m fata de cel mai apropiat punct al fatadei blocului H3.

Retragerea constructiei propuse fata de imobilele invecinate va fi mai mare decat jumatatea inaltimii la cornisa a cladirii celei mai inalte.

Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Constructia propusa va fi racordata la retelele edilitare din zona.

Solutiile de bransamente si racorduri la retelele edilitare necesare functionarii obiectivului se vor studia si stabili la faza de obtinere a autorizatiei de construire a obiectivului.

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

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.

Se vor prevedea cordoane plantate pentru diminuarea eventualei poluări fonice.

Materialele utilizate pentru construirea obiectivului propus și soluțiile constructive alese vor asigura izolarea termică, fonică și hidrofuga.

Se va asigura un echilibru între amenajările minerale și spațiile plantate; în vederea ameliorării microclimatului se recomandă amenajarea unui bazin sau fontani decorative.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin PUD propunerea se încadrează în prevederile RLU aferent PUG – Municipiul Giurgiu; valorile principalilor indicatori urbanistici propuși sunt mai mici decât cei aprobați anterior.

De asemenea, funcțiunea propusă se integrează în funcțiunile existente în zona și admise prin reglementările în vigoare.

În urma realizării obiectivelor propuse zona, în prezent insalubră, va capătă un caracter urban iar din punct de vedere economic va asigura dezvoltarea sustenabilă a orașului.

După aprobarea PUD-ului, pentru realizarea obiectivelor propuse se va întocmi documentația pentru autorizarea desființării construcției existente pe teren, ulterior proiectul tehnic și proiectul pentru organizarea execuției lucrărilor în baza cărora se va obține autorizația de construire.

Întocmit,
Urb. Anca MĂNDROVICEANU

