
Atelier L I T and Partners SRL

Giurgiu, Str. Mihai Eminescu, nr. 77, Jud. Giurgiu

office.atelierlit@gmail.com / tel. 0722.247.349

J52/324/26.05.2016

C.U.I. 30035000

FOAIE DE GARDA

NR. PROIECT: 03/2019

DENUMIRE PROIECT: DOCUMENTATIE PUD IN
VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE
CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL
LOCUINTA Sp+P+1E

FAZA: PLAN URBANISTIC DE
DETALIU

AMPLASAMENT: STR. LUPENI NR. 6,
MUN. GIURGIU,
JUD. GIURGIU

BENEFICIARI: MUNTEANU CRISTIAN
MANUEL SI MUNTEANU
MADALINA NICOLETA

PROIECTANT: ATELIER LIT AND PARTNERS
S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE:

Sef proiect urb. Dan Jotu

Proiectat urb. Lorin Ioan Taga

CUPRINS

CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE	3
.....	3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A PROIECTULUI	3
.....	3
1.2. OBIECTUL LUCRARIII	3
.....	3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	3
.....	3
CAPITOLUL 2. - INCADRARE IN ZONA	5
.....	5
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE	5
.....	5
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMINENT CU PLANU URBANISTIC DE	6
 DETALIU	6
.....	6
CAPITOLUL 3. - SITUATIA EXISTENTA	6
.....	6
3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE	6
.....	6
3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI	6
.....	6
3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC.	6
.....	6
3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI	7
.....	7
3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC	7
.....	7
3.6. ECHIPAREA EXISTENTA	7
.....	7
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI	8
.....	8
4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM	8
.....	8
4.2. FUNCTIUNI SI AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELA	8
.....	8
4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA	8
.....	8
4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU NOUA CONSTRUCTIE	9
.....	9

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE.....	9
4.6. SOLUTII PENTRU SPATIILE VERZI	9
4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE	9
4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE	11
4.9. LUCRARI EDILITARE	11
4.10. BILANT TERITORIAL	13
CAPITOLUL 5. - CONCLUZII	13

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A PROIECTULUI

Denumire proiect: **DOCUMENTATIE PUD IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA Sp+P+1E**

Amplasament: **STR. LUPENI NR. 6, MUN. GIURGIU, JUD.
GIURGIU**

Beneficiari: **MUNTEANU CRISTIAN MANUEL SI MUNTEANU
MADALINA NICOLETA**

Proiectant : **ATELIER LIT AND PARTNERS SRL**

Faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Nr. Proiect: **03/2019**

Data elaborarii: **NOIEMBRIE 2019**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora pe o suprafata totala de **459,00 mp** pentru terenul din **str. Lupeni, Nr. 6, Judetul Giurgiu.**

Prin prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.D., se stabilesc reglementarile pentru parcela studiata, in relatie cu parcelele invecinate, respectiv modul specific de construire in raport cu functionarea zonei, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesele auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica.

Intocmirea P.U.D. este solicitata de Primaria Municipiului Giurgiu in baza certificatului de urbanism nr. 549 din 03.10.2019 ce prevede constructia unei locuinte unifamiliale Sp+P+1E.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea P.U.D. sunt:

- Ridicare topografica;

La baza elaborarii Memoriului Justificativ aferent Planului Urbanistic de Detaliu sta "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

In cadrul prezentului Memoriu Justificativ se preiau prevederile cuprinse in Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu in vigoare.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- **Legea 350/6.07.2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare;
- Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului National**:
 - Sectiunea I - Retele de transport: Legea 363/21.09.2006;
 - Sectiunea II – Apa: Legea 171/24.11.1997;
 - Sectiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
 - Sectiunea IV – Reteaua de localitati: Legea nr. 351/6.07.2001 cu completarile si modificarile ulterioare;
 - Sectiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
 - Sectiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/12.10.2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Codul Civil, republicat in Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- **Legea nr. 265/29.06.2006** pentru aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- **Legea nr. 82/15.04.1998** pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completarile si modificarile ulterioare;

- **Legea nr. 213/ 17.11.1998** privind bunurile proprietate publica, cu completarile si modificarile ulterioare;
- **Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997** pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu completarile si modificarile ulterioare;
- **H.G.R. nr. 930/11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, cu completarile si modificarile ulterioare;

CAPITOLUL 2. - INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Terenul studiat, in suprafata de **459,00 mp conform documentatie cadastrala**, este liber de constructii si este proprietatea familiei Munteanu Cristian Manuel si Munteanu Madalina Nicoleta conform actului notarial **nr. 938/18.05.2018**. Zona in care este amplasata parcela nu face parte din zonele protejate si nici nu se afla in imediata vecinatate a unei cladiri declarata monument.

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezinta denivelari.

Din punct de vedere al reglementarilor instituite asupra terenului, conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu**, aprobat prin HCLG nr. 237/2011, imobilul analizat este situat in **zona LM2 – locuinte individuale maxim P+1+M in zone construite si in zona CC1 – zona transporturilor rutiere ce include ansamblul retelei de transport rutier, precum si incintele cuprinzand activitati legate de transporturile rutiere.**

Avand in vedere situarea terenului adiacent strazii Lupeni, care prin reglementarile urbanistice aferente cailor de comunicatii sunt propuse cu un profil de minim 12,0 m se stabileste aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle, la o distanta de 6,0 m din axul strazii Lupeni. Zona destinata circulatiei rutiere, mentionata mai sus, se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de

amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor editilitare.

Prescriptii pentru LM2: UTILIZARI ADMISE

Reparatii si extinderi la locuintele existente, locuinte individuale in regim de construire discontinuu, locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale, echipamente publice specifice zonei rezidentiale, pensiuni cu mai putin de 20 loturi de cazare, parcaje la sol, spatii verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spatii libere pietonale;

UTILIZARI INTERZISE

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC, sau care generează transporturi grele sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente; depozite en-gros, depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și nici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 3,5 m; adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea.

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4 m de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu o suprafață construită desfășurată sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția să nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc). **banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20 m de la alinierea clădirilor.**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile vor fi dispuse izolat cu exceptia cazurilor de mai jos si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,5 m ; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila la cornisa este de 10,00 m (P+2); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului in suprafata maxima de 60% din aria construita.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate; toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor; se interzice realizarea unor mansard false; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMINENT CU PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

Funciunea propusa este compatibila cu functiunea prevazuta in P.U.G., respectiv locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi sau enclave neconstruite.

Cladirea se va racorda la retelele de utilitati existente in zona: apa-canal, energie electrica, gaze naturale, si se va tine cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

CAPITOLUL 3. - SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Amplasamentul studiat are acces direct din partea de nord, din **str. Lupeni.**

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata terenului studiat este de **459,00 mp**, cu front la strada de aproximativ **10,00 m (str. Lupeni)** si adancime de **43,73 m**.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- la nord: str. Lupeni;
- la sud si vest: proprietate particulara Furniga Valeriu
- la est: proprietate particulara Fudulu Vasile

3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC

Din punct de vedere functional, zona are un caracter rezidential, cuprinzând locuinte individuale.

Zona a cunoscut o dezvoltare recenta, in ultimii ani, si prezinta constructii cu un stil arhitectural contemporan, dar finisajele si proportiile variate care nu se incadreaza in contextul urban, definesc caracterul zonei ca fiind eterogen.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul se afla in proprietatea privata a familiei Munteanu Cristian Manuel si Munteanu Madalina Nicoleta conform actului notarial nt. 938 din 18.05.2018.

Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietati private a unor persoane fizice.

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezinta denivelari.

Din punct de vedere seismic, normativul SR 11100/1-93 incadrat in Municipiului Giurgiu, careia i se poate asocia amplasamentul cercetat, in zona de macroseismicitate $I=81$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

CAPITOLUL 4. – REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta lucrare este solicitata **intocmirea documentatiei PUD in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru construire locuinta Sp+P+1E.**

4.2. FUNCTIUNI SI AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELA

Situatia propusa reglementeaza conditia amplasarii constructiei fata de noile retrageri si alinieri fata de vecinatatea proprietatilor adiacente terenului.

TerenuL ramane in urma acestei reglementari in suprafata de 459,00 mp, respectiv in urma acordului constructia se va amplasa astfel:

- retragere de la frontul strazii – nord (str. Lupeni): 3,00 m (acces)
- fata de limita dinspre latura din sud (proprietar Furniga Valeriu): 0,60 m;
- fata de limita dinspre proprietatea din vest: (proprietar Furniga Valeriu): 0,60 m;
- fata de limita dinspre proprietatea din est: (proprietar Fudulu Vasile): 0,60 m;

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Imobilul propus are:

Suprafata construita maxima = 148,00 mp

Suprafata desfasurata maxima = 310,00 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU NOUA CONSTRUCTIE

Organizarea amplasamentului pe parcela a fost determinata de:

- modificarea distantelor fata de vecinatati;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platforma de parcare, pentru o folosire cât mai judicioasa a terenului;

- respectarea caracterului general al constructiilor din zona.

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul carosabil si pietonal este asigurat din str. Lupeni pentru parcajul pe parcela.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza in interiorul parcelei, la sol, si asigurarea numarului **minim de locuri de parcare – min. 2 locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp.**

Circulatia pietonala, realizata la nivelul solului, are rolul de a asigura accesul la imobilul propus din strada si va fi amenajat dinspre str. Lupeni.

4.6. SOLUTII PENTRU SPATIILE VERZI

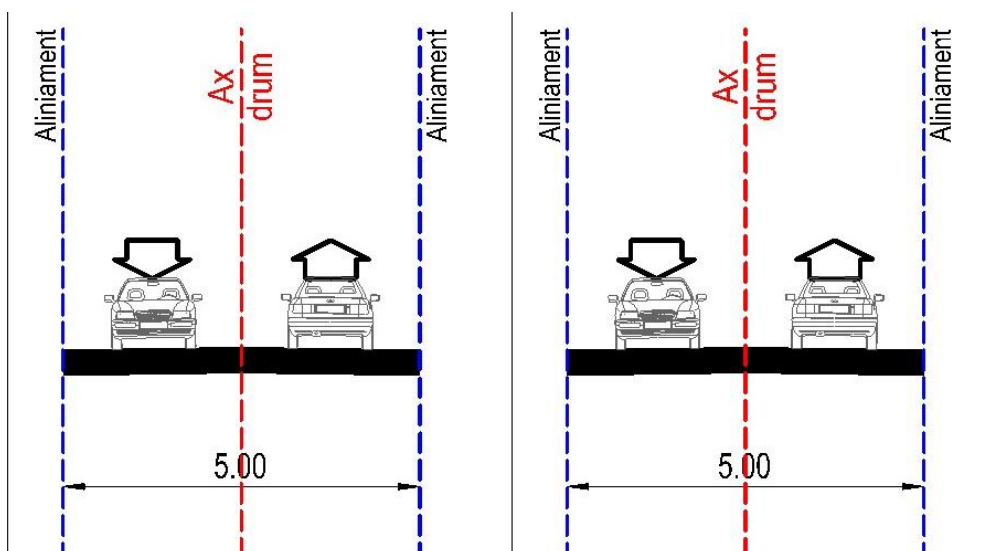
Spatiile verzi vor fi amenajate pe teren natural in proportie mai mare de 20% din teren. Plantatiile vor fi de tipul gazon si arbusti de talie mica spre medie, acestia din urma vor fi organizati pe spatele de parcela pentru o ambianta placuta din interior spre exterior.

Suprafata spatii verzi = 165,24 mp (36%)

4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Str. Lupeni este incadrata in sistemul arterelor de circulatie de categoria a III-a cu un profil transversal existent de 5,00 m, alcatuit dintr-un carosabil cu circulatie locala fara trotuare.

Astfel pentru situatia propusa, **reglementarea aliniamentului nu afecteaza prospectul strazii existent**, pana la restabilirea noilor reguli de trasare si reglementare a gabariturii acesteia. (12,00m).



Profil transversal - Str. Lupeni

4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regim de inaltime: Sp+P+1E

Inaltime la coama 8,00 m

P.O.T. propus = 32,24%

C.U.T. Propus = 0,675

Indicatorii de urbanism sunt in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 549 din 03.10.2019 eliberat de Primaria Mun. Giurgiu, si anume:

P.O.T. max = 35%, C.U.T. max pentru inaltime 1 mp. ADC/ mp. teren, inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita.

4.9. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu apa

Pentru cladirea propusa, alimentarea cu apa se va realiza prin racordul la reseaua locala existenta. Prin acest bransament se va asigura atât debitul de apa rece pentru consum menajer cat si necesarul pentru prepararea apei calde menajere.

Canalizare

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul racordului la reseaua existenta.

Reteaua de canalizare de incinta se va executa din tuburi de PVC-KG.

Panta canalului va fi functie de adancimea de iesire din cladire, astfel incat sa se asigure viteza de autospalare.

Pozarea canalului se va face in sant deschis cu sprijiniri, pe fundul santului prevazandu-se un strat de nisip de cca. 15 cm si o acoperire cu un strat de nisip de 30 cm.

Instalatii sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele si accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectura.

Alimentarea cu apa rece a instalatiilor interioare din cladire se va face de la reseaua existenta. Alimentarea cu apa calda menajera se va face de la centrala termica proprie. Apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua centrala.

Pentru conductele de apa rece si apa calda menajera se vor utiliza tevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza tevi si piese fasonate din PVC.

La executie se vor respecta prevederile normativului pentru instalatii sanitare I9-94.

Instalatii de incalzire

Incalzirea cladirii precum si prepararea apei calde menajere se va face de la centrala termica proprie ce vor fi amplasata la interior in camera tehnica.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a cladirii se propune executia unui bransament din conducta de presiune redusa existent. La limita de proprietate se va amplasa un post de reglare-masurare. La executie se vor respecta prevederile normativului N.T.P.E.S.A.G.N. aprobate cu Ordonanta 58/2004.

Alimentare cu energie electrica

Posibilitatea de racordare ale acestui utilizator este direct la tensiunea retelei zonale;

Stabilirea treptei de tensiune, atunci când exista mai multe posibilitati de racordare, se face pe baza de calcule tehnico-economice.

Solutia de racordare propusa este orientativa; stabilirea solutiei finale de racordare a noului obiectiv la retelele electrice de interes public, va fi realizata de catre operatorul de retea.

CAPITOLUL 5. – BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial – propunere:

Suprafata teren acte	459,00 mp
Suprafata teren ramasa	459,00 mp
Suprafata construita	148,00 mp
POT (procent de ocupare a terenului)	32,24 %
CUT (coeficint de utiliare a terenului)	0,675
Rhmaxim (regim de inaltime la cornisa)	Sp+P+1E – 8,00 m

CAPITOLUL 6. - CONCLUZII

Reglementarile urbanistice cuprinse in prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU permit realizarea documentatiei PUD in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru imobilul locuinta Sp+P+1E, cu amenajarile aferente, situata in str. Lupeni nr. 6, Mun. Giurgiu.

Pentru realizarea constructiei propuse, se va asigura respectarea urmatoarelor masuri:

- intocmirea proiectului tehnic si obtinerea ulterioara a autorizatiei de construire;
- respectarea, in faza de proiectare si executie, a conditiilor impuse prin avize si acorduri;
- respectarea normativelor si legislatiei in vigoare;
- realizarea spatiilor verzi necesare constructiei;
- realizarea in incinta (pe terenul studiat si fara a afecta circulatiile publice), a parcajelor necesare;
- evitarea afectarii mediului in faza de executie;
- utilizarea materialelor de constructie durabile.

Intocmit,
urb. Dan Jotu