

MEMORIU GENERAL



1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrării de față îl reprezintă intenția beneficiarului de a construi, pe terenul aflat în proprietate personală, o locuință unifamilială cu regim de înălțime „Parter”, ce va include funcțiuni specifice locuirii (living, bucatărie, grup sanitar, vestibul, dormitoare, terasă).

Pentru acestea nu sunt necesare executarea altor lucrări suplimentare de desființare sau împrejmuire pentru a putea elibera terenul pentru noua investiție astfel încât se poate trece după sistematizarea terenului direct la etapa de construire

Prezenta documentație solicitată prin Certificatul de Urbanism 311/29.06.2020 a fost întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului privind folosirea eficientă a terenului proprietate personală; principalele coordonate definitorii ale prezentului studiu sunt: așadar;

- Analiza situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, coreland condiții particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar și cu studiul aplicării prevederilor PUG
- Identificarea posibilităților de edificare traduse prin retragerea construibilului față de limite și a posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate
- Enunțarea priorităților și a categoriilor de intervenție

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Întocmirea prezentei documentații a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior;

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul GIURGIU
- Regulamentul general de urbanism
- Documentații cadastrale și topografice întocmite de societatea comercială RAV CAD
- Studiu geotehnic întocmit de SC EUROQUALITY TEST SRL

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

2.1.1. ELEMENTE DE IDENTIFICARE

Investitia urmeaza a se executa pe terenul din soseaua Alexandriei 180 A , inscrisa in CF 39385

Categoria de folosinta a acestui teren este curti-constructii in intravilan dupa cum rezulta din fisa bunului imobil.

4.2. POZITIA IN INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul este intravilan si este amplasat la zona periferica a municipiului GIURGIU , pe soseaua Alexandriei ce descarca in DJ 504 (drum ce asigura una din legaturi cu intre municipiul Giurgiu si municipiul Alexandria) aflandu-se in afara ariilor de protectie a monumentelor din zona.

2.2. ACCESIBILITATE LA CAI DE COMUNICATIE

Terenul beneficiaza de acces existent din soseaua Alexandriei aceasta fiind una din arterele principale ce face legatura intre centru (zona Piata Garii) si iesirea pe zona Vest din municipiul Giurgiu.

Din punct de vedere al amplasarii in teritoriu , distantele fata de punctele de interes local sunt;

- Centrul GIURGIU 2,60 KM EST
- CET Giurgiu 500 M SUD

2.3. SUPRAFATA STUDIATA , LIMITE SI VECINATATI;

Terenul de forma neregulata insumeaza , dupa cum rezulta din acte , o suprafata de 1329 mp si are urmatoarele vecinatati;

- nord – NEGREANU GIULIA BEATRICE
- sud – SOSEAUA ALEXANDRIEI
- est – PROPRIETATE PARTICULARA NR, CADASTRAL 31997 – CARAIVAN PRODAN GUSTAV
- vest – PROPRIETATE PARTICULARA NR CADASTRAL 36501 – MITILOAGA LAURENTIU

Terenul prezinta o panta de cca 5% catre interiorul terenului si se afla la circa 90 cm sub cota drumului din zona , cu cote in jurul valorii de 21/22 CRMN si este imprejmuit .

2.4. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul este proprietatea d-lui POP MADALIN dupa cum rezulta din extrasul de cf 39385 , NR. CADASTRAL 39385

2.5. ANALIZA OCUPARII TERENULUI SI A TERENURILOR ADIACENTE

La data elaborarii prezentului studiu , pe teren nu se afla suprafata construita

Indicatorii urbanistici realizati pe baza acestei situatii sunt;

POT existent; 0,00

CUT existent ; 0

Bilant territorial existent;

| | S(mp) | % |
|-----------|---------|--------|
| CONSTRUIT | 0,00 | 0,00 |
| SP VERZI | 1329,00 | 100,00 |
| PLATFORME | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 1329,00 | 100,00 |

Terenul se afla intr-o zona in dezvoltare din punct de vedere constructiv prezentand locuinte cu retrageri considerabile de la soseaua Alexandriei . Suprafetele terenurilor din zona sunt mari de peste 1000 mp. Iar constructiile existente sunt amplasate in regim izolat . Terenul adiacent la vest terenului analizat prezinta un imobil de locuit p+1 amplasat la cca 50,00 m fata de soseaua Alexandriei , urmatoarele 2 terenuri amplasate la est prezinta fiecare cate o constructie parter amplasata la cca 75 m fata de soseaua Alexandriei .

2.6. CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL

Zona a fost , la origine, o zona cu caracter arabil functionand ca terenuri agricole , pana in anii 1970, cand a intervenit o reparcelare rezidentiala . Din punct de vedere functional zona are caracter rezidential – individuala cu amplasare a constructiilor pe parcela izolata sau in unele cazuri pe fund de lot. Densitatea construitului in zona rezulta din aparitia unor locuinte izolate si anexe pe fund de lot , anexe ce in timp au fost

inglobate in sistemul functional al gospodariilor devenind in momentul de fata , mare parte corpuri de locuire sau transformate in locuinte .

Parcelarul nu este protejat , insa terenurile sunt in mare parte de suprafete in jurul valorii de 1000 mp cu deschideri relativ mici la strada 13 - 18 m nepermitand astfel divizari ulterioare.

Din punct de vedere al aspectului architectural , imaginea generala este eterogena in curs de construire si in legatura stricta cu functiunea adapostita;

-locuinte parter de tip traditional (parter)

-locuinte de tip urban cu amplasare ce tinde catre izolat cu regim de inaltime P+1/P+1+M

Datorita prospectului stradal generos a traficului intens precum si a liniilor electrice aflata in imediata vecinatate cu limitele stradale , casele nou edificate din zona au retrageri mari de peste 50,00 m

2.7. UTILITATI

In prezent trenul (ca de altfel toate terenurile din zona) beneficiaza de alimentare cu apa si canalizare din surse proprii echipare edilitara cu put forat echipat cu hidrofor si fosa etansa (in acest sens in zona nu exista momentan posibilitatea racordarii conform adresei 7988/14.08.2020) , energie electrica cu posibilitate de racordare la reseaua urbana din zona , incalzire cu centrala termica proprie (electrica sau combustibil solid) astfel incat noua investitie va beneficia de aceste racorduri.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile existente in zona de studiu PUD sunt ocupate de amenajari aferente unei gospodarii, vegetatia native fiind sporadica , prezenta prin vechi arbori neprotejati (salcie , plop) si vegetatie joasa mentinuti de proprietari din ratiuni ambientale . Este de asteptat ca avand in vedere originea terenului, sa nu existe accidente (cum ar fi umpluturi , gropi de gunoi , beciuri) rezultate din perioade anterioare .

Zonele natural protejate , adiacente cursului Dunarii sunt situate la cca 5,0 m sud-est fata de amplasament , in extravilanul municipiului Giurgiu(insulele Mocanu si Mocanasu)

2.7.1. aer- Nu exista factori locali de poluare a aerului (in afara traficului) necontrolate , zona CET-ului amplasata in apropiere functionand conform normelor ecologice in vigoare .

2.7.2. apa-In zona studiata nu exista apa de suprafata in care sa se deverseze ape poluate , iar apele freatiche nu sunt afectate de activitati productive sau agricole poluante.

2.7.3. sol- In afara posibilelor zone cu moloz nu exista factori poluanti ai solului si subsolului , terenul nefiind exploatat agricol.

2.9. ANALIZA URBANISTICA

2.9.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT SI OCUPARII TERENULUI

Soseaua Alexandriei are un prospect generos de peste 20,00 m cu zone de largire. Locuintele amplasate pe soseaua Alexandriei sunt amplasate retras la distante de cca 1,50 - 5,00 m de carosabil pe o lungime de cca 1,2 km (pana in dreptul strazii Drumul Stanestiului) urmand o zona de 800 m cu terenuri cu deschideri mai mari 12 -18 m si adancimi mari 70 m – 80 m cu imobile amplasate la distante mari fata de sosea peste 50,00 m . Frontul este discontinuu , iar regimul de inaltime este preponderent P+1E+M

Din punct de vedere al indicatorilor corpul principal ocupa in sine in medie o treime din teren, insa o alta treime este reprezentata de amprenta anexelor.

2.9.2.PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC (extras din RUL afferent PUG GIURGIU)

Conform plansei UTR – subzone functionale coroborata cu RLU PUG GIURGIU, planul urbanistic in vigoare cu incidenta de reglementare asupra terenului studiat, terenul se afla in subzone functionala CC1 – ZONA TRANSPORTURI RUTIERE ce impune un prospect stradala de 20,00 m si LM2 –SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, IN ZONE CONSTRUITE, cu urmatoarele utilizari;

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuinte existente
- locuinte individuale in regim de construire discontinuu
- locuinte cu spatiu special care include spatii pentru profesii liberale
- echipamente publice specific zonei rezidentiale
- Pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare
- Parcaje la sol
- spatii verzi amenajate-plantarea se vaface cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spatii libere pietonale

ARTICOLUL 2 –UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- locuintele colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei; parcajelor si spatiilor de manevrare auto aferente a sistemului de colectare a gunoiului , a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordant cu prevederile OMS 119/2014
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate , in conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie- garaj , magazine, etc , in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/unitate locative;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10mp inaltime pentru activitatea proprie;amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie , la maxim 5m de limita proprietatilor invecinate ;
- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteoritice controlata;

Se admite mansardarea cladirilor parter existente , cu luare in calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel current.

Se admit functiuni comerciale , servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC , sa nu reprezinte mai mult de 30%din suprafata desfasurata a constructiei , sa nu genereze transporturi grele , sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme concomitant , sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22;00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

-functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC –sau 30% din suprafata desfasurata – sau care genereaza transporturi grele , sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitant , care sunt poluante , sau care au un program prelungit peste orele 22;00 care utilizeaza liber al parcelei pentru depozitare si productie

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat –peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu- prin utilizarea incintei pentru depozitare sau productie , prin deseuri produse ori prin programul de activitati ;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente – latrine , grajduri, etc.
- depozitare en gros;
- depozitare de material re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor ;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice ;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

Investitia preconizata este deci caracteristica zonei si se inscrie in prevederile specific LM2 de utilizare a terenului . Astfel , prezentul studiu urmeaza a detalia –fara a modifica - regulamentul de urbanism aferent PUG , singurele zone unde aceste prescriptii vor fi corelate prin aplicarea lor la nivel local , fiind ;

- cele de conformare volumetrica si de amplasare gabaritica in cadrul parcelei.
- rezolvarea accesurilor si parcarilor

2.9.3. INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENRU LOTUL IN CAUZA

Din punct de vedere al constructibilitatii , actualmente , terenul este constructibil pentru functiunea scontata avand cca 250 mp si front de cca 10m pentru regim de construire cuplat.

Din punct de vedere al amplasarii in cadrul parcelei cat si al ocuparii terenului , in prezent , in RLU se stipuleaza urmatoarele;

- retragere 4,00m de la aliniament
- banda de construbilitate – 20,00 m
- retragere posterioara -5,00 m
- retrageri laterale –3,50m
- din punct de vedere al locurilor de parcare –pentru suprafata desfasurata scontata de mai mult de 120mp-
min. 2 locuri
- inaltimea maxima admisa – P+2
- spatiile verzi vor reprezenta 30 % din suprafata parcelelor
- POT = 35,00 % ; CUT maxim pentru inaltimi P+1+M = 1,0 mp. Adc / mp. teren

2.9.4. ARGUMENTE PRIVIND AMPLASAREA PROPUSA

Considerentele privind noua amplasare pe lot au rezultat in urma identificarii unor categorii de constrangeri;

- investitia va trebui sa se amplaseze in afara zonei de protectie a liniilor electrice
- traficul intens din soseaua Alexandriei ce genereaza un disconfort atat din punct de vedere al vibratiilor produse cat si al zgomotului produs in acest sens se va realiza o perdea din pomi cu inaltimi de 6,00 – 8,00 m precum si vegetatie joasa ce va proteja de trafic zona de locuire , pe o adancime de minim 6,00 m pe intreaga latime a lotului

4. PROPUNERI

4.1. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUIBIL

In baza considerentelor prezentate mai sus se propune o amplasare posterioara a locuintei, de tip cuplat-covor, dar fara alipire la calcan, prezentand urmatoarele retrageri;

- Retragere de 1,0m fata de limita vestica
- retragere de 51,00 m in cazul locuintelor fata de limita stradala
- regim de inaltime Parter
- inaltimea la cornisa 3,20 m fata de cota +0,00

- spatii verzi 1049,82 mp. - 78,99 %
- alei platforme - 120,00 mp. - 9,03 %
- 2 locuri de parcare de resedinta –cf PUG
- POT maxim 11,98%, CUT = 0,1198

4.2. PROPUNERI DE CIRCULATIE

Se pastreaza accesele existente din soseaua Alexandriei la sud si drumul local amplasat la vest

4.3. PROPUNERE ORIENTATIVA

Investitia va fi structurata in intr-o singura etapa de construire

- edificarea locuintei unifamiliale cf prezentului PUD –locuinta va fi zonificata conform proiectului cu functiuni specifice locuirii

Receptia la terminarea lucrarilor va fi conditionata de respectarea cionditiilor PUD si a autorizatiei de construire .

Solutia prezentata in plansa 4-propunere orientativa-se caracterizeaza prin urmatorii indicatori;

| | Propunere orient | | maxim posibil reglem | |
|-----------|------------------|---------|----------------------|------|
| CONSTRUIT | 159,18 mp | 11,98% | 465,15 mp | 35% |
| SP VERZI | 1049,82 mp | 78,99% | 398,70 mp. | 30% |
| PLATFORME | 120,00 mp. | 9,03% | 465,15 mp. | 35% |
| TOTAL | 1329,00 mp. | 100,00% | 1329,00 mp. | 100% |
| S CONSTR. | 159,18 mp. | | 465,15mp. | |
| S DESFAS. | 159,18 mp. | | 1329,00 mp | |
| POT | 11,98 % | | 35,00 | |
| CUT | 0,1198 | | 1 | |
| REG. H. | Parter | | P+1+M | |

4.4. ECHIPARE EDILITARA SI SALUBRITATE

Construcțiile noi vor fi obligatoriu racordate la rețeaua electrică , de apă-canal folosind în mare parte bransamente existente din surse urbane sau după caz soluții proprii și se va încheia un contract de salubritate .

4.5. REGLEMENTARI JURIDICE

4.5.1. Tipuri de proprietate

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate ;

Proprietate publică ; domeniul public de interes local reprezentat de traseu strădală cu zonele aferente

Proprietate private; teren proprietate private a persoanelor fizice celelalte terenuri din zona studiată.

4.5.2. CIRCULAȚIA TERENURILOR

5. CONCLUZII ȘI MASURI

5.1. ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG

Analizând comparative PUG și reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii;

- investiția nouă scontată se înscrie atât în reglementările RLU/PUG cât și în cadrul construit actual , datorită următoarelor considerente;

- nu afectează caracterul general al zonei

- concorda cu tipul celorlalte investiții din zona imediat înconjurătoare

- din punct de vedere al reglementărilor de edificare se păstrează caracterul general zonal dat în regimul de înălțime și se aliniază cu celelalte construcții , iar POT și CUT , regim de înălțime și înălțime maximă se înscriu în indicatorii stipulați prin PUG pentru LM2

- amplasamentul construcției se face ținând cont de constrângerile locale , proprii lotului analizat, având ca scop , dincolo de o bună funcționare a clădirii propuse , principiul afectării minime a construcțiilor de pe terenurile învecinate cât și a cristalizării unei imagini coerente din spațiul public

5.2. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE , MASURI

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii, se impugna a fi luate urmatoarele masuri;

-adoptarea –prin Hotarare de aprobare a prezentei documentatii –a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nc 37869

-demararea proiectarii in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru investitia noua; intabularea edificarii

5.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Concretizarea propunerilor prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate ;

- asigura posibilitatea concretizarii optiunilor investitionale ale proprietarului pe lotul analizat fara insa a afecta cadrul comunitar existent si reglementat

- confera personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban

La argumentele de ordin urbanistic enuntate mai sus se adauga si argumentele de ordin economico-social, noua investie va asigura noi locuri de munca –in perioada executiei.

Fata de motivatia prezentata mai sus , elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera benefica initiative detalierii propunerilor PUG prin reglementarile PUD pentru,, CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER,, pentru terenul NC 39385 , soseaua Alexandriei 180 A , mun. GIURGIU.

