

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE DOUA LOCUINȚE UNIFAMILIALE
ÎN REGIM PARTER

- beneficiar: **PANTAZI SANDU**
- amplasament: **Sos. Sloboziei, nr.91, Municipiul Giurgiu, județ Giurgiu**
- proiectant general: **S.C. ARTTEK WORK S.R.L.**
- număr proiect **139 / 2022**
- faza de proiectare **PUD**

PUD - NR. CAD.42088

CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN REGIM PARTER

BORDEROU P.U.D.

PIESE SCRISE:

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE:

0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN ZONĂ

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ sc 1/500

2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE sc 1/500

3. REGLEMENTĂRI EDILITARE sc 1/500

4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI sc 1/500

5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICA sc 1/500

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

(Documentația prezenta a fost întocmită în conformitate cu « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu »—Indicativ GM 009/iunie 2000,elaborat de MLPAT)

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

PUD - NR. CAD.42088 , CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎN REGIM PARTER

Amplasament

INTRAVILAN, Sos. Sloboziei, nr.91, Municipiul Giurgiu, județ Giurgiu

Identificare:

nr. Cad. 42088, CF 42088

Proprietar

PANTAZI SANDU

Proiectant

SC ARTTEK WORK SRL

Categoria de importanță a obiectivului:

CONSTRUCȚII DE IMPORTANȚĂ REDUSĂ “D”

Proiect nr:

139 / 2022

Data elaborarii:

Mai 2022

Certificat de urbanism:

nr.202 din 29.04.2022

Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de Sud-Vest a Municipiului Giurgiu, cu acces din Șoseaua Sloboziei a doua locuințe unifamiliale. Obiectul prezentului studiu îl constituie identificarea, completarea și stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe teren.

2. INCADRARE IN ZONA

CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

Conform Certificatului de Urbanism **Nr 202 / 29.04.2022** emis de Primăria Municipiului Giurgiu, județul Giurgiu.

Imobilul compus din teren cu suprafața de 2683 mp și construcții C1=21mp anexa și C2=148 mp construcție se află în intravilan. Conform actului de alipire nr. 372/ 24.02.2022 Imobilul înscris în CF cu NR. 42088 se află în proprietatea : Pantazi Deluta, Pantazi Marian, Pantazi Sandu.

Pentru imobilul identificat cu CF 42088, a fost **emis anterior** Certificatul de Urbanism nr. 158 / 04.04.2022 pentru “ Construire două locuințe unifamiliale”. **Avizele obținute în baza acestuia își mențin valabilitatea dacă avizatorii nu prevăd altfel.**

Datorită condițiilor specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicate imobilului, în conformitate cu reglementările documentației de urbanism faza PUG, aprobat cu HCLM nr. 37/2011 și în conformitate cu art.23 legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea investiției este condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism P.U.D.

CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD:

Prevederi ale programului de dezvoltare a orașului pentru zona studiată

Conform PUG Municipiul Giurgiu, aprobat cu HCLM nr. 37/2011, terenul se află în subzona **LM4-** subzona mixta, destinate locuințelor individuale și colective mici și serviciilor,

În partea de Sud-Est terenul studiat se învecinează cu un drum existent, după care există o cale ferată industrială propusă spre dezafectare prin PUG.

În prezent, conform Certificatului de Urbanism, Terenul se află în zona de siguranță/ protecție CNCF CFR SA;

3. SITUATIA EXISTENTA

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII;

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Giurgiu, amplasat adiacent Sos. Slobozia și are o formă relativ dreptunghiulară cu front stradal de 44.60m.

Circulația principală în zona se desfășoară pe Sos Slobozia, cu lățimea carosabilă de 14m. Accesul pietonal și cel auto în incintă se face din Sos Slobozia.

SUPRAFATA OCUPATA LIMITE SI VECINATATI

Terenul este relativ plan, parcelă studiată având suprafața de 2683,00mp. Terenul are 44.60m la frontul stradal și o adâncime de 61.78m.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni ale suprafeței zonei studiate, Conform C.F. 42088, nr. Cad. 42088, Sos. Sloboziei, nr.91, Municipiul Giurgiu, județ Giurgiu, este în prezent :

- curți construcții în intravilan pentru 2131 mp
- arabil în intravilan pentru 552 mp

Vecinatati:

- Nord - Vest: Sos. Slobozia - domeniul public;
- Nord - Est : proprietate privată (Boboc Maria);
- Sud - Est : drum existent- domeniul public;
- Sud - Vest: proprietate privată (Stancu Paraschiv);

SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE / DESTINATIA CLADIRILOR

Pe terenul studiat se găsește o construcție cu funcțiunea de locuință cu SC= 148mp (conform extras c.f) și o construcție cu funcțiunea de garaj cu SC= 21mp (conform extras c.f).

Restul suprafeței de teren, respectiv 2514mp este liberă de construcții.

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL

De-a lungul Soselei Slobozia s-a dezvoltat predominant funcțiunea de locuire și parțial funcțiunea de comerț și servicii. Datorită dezvoltării continue, zona de sud-est a Municipiului a înglobat și funcțiuni ca cele de gospodărire, cele industriale și de transport.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Echipare tehnică edilitară în cadrul zonei există și este executată.

Din punct de vedere al echipării edilitare, construcțiile prezente pe amplasament sunt branșate la toți furnizorii de utilități : apă, canalizare menajeră, gaz și curent electric.

4. DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE – REGLEMENTĂRI

OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Se dorește realizarea a două locuințe unifamiliale în regim Parter.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Utilizari admise: locuințe individuale în regim de construire discontinuu, parcaje la sol, alei pietonale, spații verzi amenajate

Utilizari admise cu conditionari:

Este obligatorie solutionarea integrala a spatiilor de parcare si manevre auto in incinta.

Soluționarea în interiorul parcelei și a sistemului de colectare a gunoiiului.

- amplasarea pe o parcelă a maxim 4 locuințe individuale
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admite conversia locuintelor în alte funcțiuni permise în zona cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, in zona mixta reglementata.
- anexe gospodaresti care nu produc murdărie în suprafața totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locative.

Alte functiuni, în afara celor menționate mai sus, nu sunt admise.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea la aliniament este permisă numai garajelor și spațiilor comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția ca nu afecteze domeniul public.
- în toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanța de minim **5.0** metri de la aliniament reglementat al parcelei;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi dispuse izolat, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3.5** m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0** m;

CIRCULATIEI SI ACCESE

- Parcela are asigurat accesul carosabil în mod direct din Sos. Sloboziei.
- Prin P.U.G., pe partea de Sud-Est a parcelei, limita posterioara, se propune amenajarea unui drum de categoria a III -artera de deservire locala cu profil de 12m. În urma acestui proiect viitor parcela va beneficia de dubla deschidere la artere carosabile.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. Pentru o locuință unifamiliala cu suprafata desfasurata mai mare de 120 mp vor fi prevăzute 2 locuri de parcare;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă este de 10,00 metri pentru P+2;
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafața maximă de 60% din aria construita;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, respectiv rețele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor;
- se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- în lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comuna
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru cladiri cu functie exclusiva de locuire: POT maxim = 40%
- CUT maxim pentru înălțimi P+2= 1,2 mp ADC /mp teren

SOLUȚII DE REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pe amplasamentul studiat nu se întrevade dezvoltarea activităților cu impact asupra mediului. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de locuire

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu PUD, s-a efectuat in concordanta cu: continutul-cadru al documentatiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism și anexele 1- 6 ale acestuia.

Analizând comparativ Planul Urbanistic General și reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- funcțiunea de se înscrie atât în reglementările RLU / PUG cat și în cadrul construit actual, nu afectează caracterul general al zonei, concorda cu tipul celorlalte clădiri existente.

Din punct de vedere al reglementărilor de edificare se pastreaza caracterul general al **LM 4** – subzona mixtă destinata locuintelor individuale și colective mici și serviciilor privind regimul de înălțime, indicatorilor POT, CUT și a retragerilor prevăzute în PUG.

Amplasarea construcțiilor propuse pe lot, se va face ținând cont de reglementările propuse prin prezentul PUD cu o buna functionalitate a clădirilor propuse și fără afectarea construcțiilor vecine.

Intocmit
Arh. Ana Maria CSUKOR