

MEMORIU DE PREZENTARE

Documentatia prezenta a fost intocmita in 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 GENERALE

Obiectul documentatiei

P.U.D. NR.CAD 41760
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

Amplasament

INTRAVILAN MUN. GIURGIU, ȘOSEAUA ALEXANDRIEI, NR. 178

Identificare

NR.CAD 41760 și CF 41760

Proprietar

GUSTAV TARAIVAN-PRODAN și ERIKA-IONELA TARAIVAN-PRODAN

Investitor

GUSTAV TARAIVAN-PRODAN și ERIKA-IONELA TARAIVAN-PRODAN

Proiectant

- **BIU Dana GLINISCHI**
- București
- urb. Dana GLINISCHI

Categoria de importanta a obiectului -

- CONSTRUCTII DE IMPORTANTA REDUSĂ «D»

Clasa de importanta -

- IV (CLĂDIRI DE IMPORTANȚĂ REDUSĂ)

Proiect nr. -

- 8G/2021

Data elaborarii -

- FEBRUARIE 2022

Certificat de urbanism

- 814/15.12.2021

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul prezentului studiu îl constituie identificarea condițiilor de edificare a unui imobil subsol parțial, parter plus etaj, cu destinația de locuință.

Este vorba așadar de realizarea unei construcții care urmează să funcționeze ca locuință unifamilială, de amenajarea spațiilor exterioare (trotuare, alei pietonale, acces auto, parcuri, spații verzi) cât și asigurarea utilităților pentru aceasta (alimentare apă, evacuare ape uzate, alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale etc).

Parcela în studiu se află în zona vestică a municipiului Giurgiu, zonă cu puternic potențial de dezvoltare în domeniul rezidențial.

Lotul are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu o deschidere la stradă de aproximativ 20 metri, cu o lungime de 156,65 metri.

Zona sudică, spre stradă, este străbătută de o rețea de înaltă tensiune, de la est la vest la o distanță de circa 18 metri de stradă. Aceasta generează o zonă de interdicție de construire, zonă ce se suprapune parțial cu banda de constructibilitate specificată prin reglementările urbanistice ale zonei (conform Certificatului de Urbanism nr. 814/ 15.12.2021 emis de Primăria municipiului Giurgiu).

Proprietarul lotului învecinat la vest, Pop Mădălin, a inițiat un Plan Urbanistic de Detaliu prin care a translatat practic banda de constructibilitate mai la nord în așa fel încât zona constructibilă a lotului conform regulamentului local de urbanism să nu se mai suprapună cu zona de interdicție impusă de transportatorul de electricitate.

Proprietarii terenului studiat au inițiat această documentație de urbanism pentru a translata banda de constructibilitate mai la nord, distal de drum, putând ulterior să dezvolte o documentație în vederea obținerii unei autorizații de construire. Locuința ce va fi propusă se aliniază la construcțiile existente, astfel încât să rezulte o tramă stradală coerentă, plăcută ochiului și de asemenea în siguranță (față de pericolele generate de rețeaua de curent).

Prezenta documentație (solicitată prin CU nr 814 din 15.12.2021), a fost deci întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului privind folosirea eficientă a terenului proprietatea sa în concordanță cu interesul public zonal, teren situat în municipiul Giurgiu, șoseaua Alexandriei, nr. 178. Documentația prezenta își propune:

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, corelând condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar și cu stadiul aplicării prevederilor PUG;
- Sublinierea compatibilității funcțiunii propuse în cadrul subzonei funcționale reglementată prin PUG Giurgiu, a condițiilor generale de realizare pe teren a unui imobil cu o funcțiune de locuință, în scopul eliberării autorizației de construire;
- Identificarea posibilităților de edificare traduse prin indicatori fizico-urbanistici și a posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate
- Enunțarea priorităților și a categoriilor de intervenție;

1.3.Oportunitatea investitiei

La data elaborării prezentului studiu cetățenii municipiului Giurgiu, asemenea majorității populației urbane tind să migreze din zona locuințelor colective spre locuințe individuale, motiv pentru care zonele construite se extind spre periferia orașului.

1.4. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte întocmite anterior :

- PUG Municipiul Giurgiu aprobat prin HCML nr. 37/2011
- Regulamentul General de Urbanism conform HG 525/1996
- Documentatiile cadastrale si topografice intocmite de S.C. RAV CAD TOPO SRL, respectiv ing. Curcu Dumitru (Ro-B-I nr. 0947/ 2016)
- Alte studii si proiecte elaborate, sau in curs de elaborate, de catre **BIU Dana GLINISCHI**

2. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1.Incadrarea in localitate

2.1.1 Elemente de identificare

Studiul cuprinde parcela cadastrala nr. 41760, inscrisa in CF sub acelasi numar, situata pe șoseaua Alexandriei, nr. 178. Categoria de folosinta a acestui teren este arabil în intravilan după cum rezulta din fisa bunului imobil și din certificatul de urbanism nr 814/ 15.12.2021, urmând a dobândi categoria de folosință : "curți-construcții".

2.1.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Terenul este intravilan si este amplasat in partea vestică a municipiului Giurgiu, în zonă rezidențială.

2.2.Accesibilitate la cai de comunicatie

Cadastral, terenul beneficiaza de posibilitatea accesului pe latura de sud, direct din șoseaua Alexandriei; pe aici se prevede atât accesul auto cât și cel pietonal.

Distantele de la amplasament la principalele obiective zonale sunt:

- centrul Giurgiu 2,8km
- Vama Giurgiu 5,0 km
- Portul Giurgiu 4.1km

2.3.Suprafata studiată, limite și vecinătăți :

Terenul studiat, insumeaza, după cum rezulta din acte, o suprafata de 3029mp. Terenul, de forma dreptunghiulara are urmatoarele vecinatati :

- nord – Popescu Victor
- sud – șoseaua Alexandriei
- est – Neațu Cătălin-Ionel
- vest – Petcu Florin, Mihalcea Giulia-Beatrice, Petrache Ionuț Rudolf

- Coordonatele Stereo 1970 al punctelor de contur sunt :

	Outline points coord.		
	[m]	[m]	
50	266491.887	574736.255	9.839
51	266491.672	574726.418	1.027
52	266490.651	574726.310	9.999
53	266490.510	574716.312	156.655
54	266646.288	574732.861	9.911
55	266645.969	574742.767	2.086
56	266643.895	574742.547	9.610
57	266643.442	574752.146	11.331
58	266632.160	574751.092	29.494
59	266602.817	574748.112	40.684
60	266562.395	574743.504	25.718
61	266536.804	574740.947	29.985
62	266506.993	574737.717	15.177
A=3029mp		P=351.515m	

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea doamnei *Erika-Ionela TARAIVAN-PRODAN* și a domnului *Gustav TARAIVAN-PRODAN*, persoane fizice, dupa cum rezulta din contractelor de vânzare nr. 1173/ 24.07.2018, respectiv 1130/ 18.07.20018 autentificate la BNP Ujeniuc Mădălina Anca – Giurgiu.

Terenul nu este grevat de sarcini.

2.5. Analiza ocuparii terenului

La data elaborarii prezentului studiu, terenul este liber de construcții, astfel încât **POT existent – 0%, CUT existent – 0,00.**

Terenul nu este imprejmuit si nu a fost construit.

Terenurile invecinate sunt proprietăți private și sunt destinate construcțiilor de locuințe.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural

Din punct de vedere **funcțional**, caracterul zonei studiate este in curs de cristalizare, în trecut fiind preponderent agricol, în prezent tinzând spre locuire.

Din punct de vedere al **aspectului arhitectural**, imaginea generala este omogenă în curs de constituire si in legatura cu functiunea adapostita; un caracter omogen se observa la modul de ocupare al terenurilor care este izolat, cu amprente situate in jurul valorilor de 100-150mp, retrase de la aliniament fara a crea fronturi deci fronturi continue si ritmate. Din punct de vedere al limbajului arhitectural zona nu prezinta un specific plastic, deși există o tendință de continuare a funcționalismului specific construcțiilor edificate în regimul postcomunist.

2.7 Utilitati

Până de curând zona nu dispunea de utilitățile urbane moderne, astfel încât zona nu era canalizată și nici nu avea apă curentă, soluția adoptată fiind aceea a foselor și a puțurilor forate. În ultimii ani zona a beneficiat de o serie de investiții în domeniul edilitar, astfel încât în prezent terenul studiat beneficiază de posibilitatea racordului la majoritatea rețelelor.

A. ALIMENTARE CU APA SI EVACUAREA APELOR UZATE

Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare menajeră se află în zona în care este amplasat terenul; se va solicita un acord de principiu de branșare la apă și canal Apa Service SA.

B. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Terenul analizat nu este în prezent racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrica. Pentru terenul studiat se va solicita aviz furnizorului local.

C. GAZE NATURALE

Construcția ce urmează a fi edificată pe terenul studiat nu afectează rețelele de distribuție gaze naturale, eventuala branșare la acestea urmând a fi solicitată.

2.8. Probleme de mediu

Terenurile existente în zona de studiu PUD sunt fie de curând ocupate de construcții, fie libere cu vegetație nativă. Categoria de folosință propusă este curți-construcții, acest teren fiind într-o zonă posibilă a fi construită.

Majoritatea terenurilor își păstrează deci caracterul natural, nativ nepoluat. Zonele naturale protejate, adiacente cursului Dunării sunt situate la minim 2,5km est față de amplasament, în extravilanul municipiului Giurgiu (insulele Mocanu și Mocanasu)

2.8.1 aer - Nu există factori locali de poluare a aerului, zonele de producție fiind situate la distanță sigură de amplasament.

2.8.2 apă - În zona studiată nu există apă de suprafață, iar apele freatice nu sunt afectate de activități productive sau agricole poluante.

2.8.3 sol - Nu există factori poluanți ai solului, terenul nefiind exploatat agricol. În plus, terenul nu a fost construit, astfel încât nu există în subsol umpluturi.

2.9. Analiza urbanistică

2.9.1. Prevederi ale planurilor urbanistice (extras RLU aferent PUG Giurgiu)

Conform RLU PUG mun. Giurgiu, (planul urbanistic în vigoare cu incidența de reglementare asupra terenului studiat) terenul se află în **subzona funcțională LM2:** "subzona locuințelor individuale cu maxim p+1+m niveluri, în zone construite". Această subzonă funcțională este caracterizată prin următoarele utilizări:

UTILIZARI ADMISE

- Reparatii și extinderi la locuințele existente.
- **locuințe individuale în regim de construire discontinuu;**
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spații libere pietonale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997
- 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 murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa
- sere de maxim 100 mp
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate
- 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 admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfasurata a constructiei, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurata), sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22⁰⁰ sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
 - activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
 - anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc)
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - autobaze și stații de întreținere auto;
 - lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

2.9.2. Analiza fondului construit si a ocuparii terenului

Zona în care urmează a se realiza investiția este o zonă în dezvoltare, aflată în apropierea unei mari artere rutiere a orașului, șoseaua Alexandriei (DJ 504).

Retragerile zonei edificabile vor fi de 50m față de axul drumului existent (latura sudică); retragerile față de limitele laterale vor fi de ½ din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,50m. Zona rămasă liber, în proximitatea drumului va fi rezervată accesului (auto și pietonal), al parcurii autoturismului (autoturismelor). Circulațiile vor fi pavate cu dale înierbate, restul terenului se va amenaja peisager prin plantare de arbori și arbuști specifici zonei de silvostepă pentru a "izola" locuința de circulația publică. Se va planta minim 1 arbore pentru fiecare 50 mp spațiu verde. Spațiul verde va ocupa minim 50% din proprietate.

Construcția propusă va avea un regim de înălțime subsol parțial, parter și etaj, învelitoare șarpantă lemn/tablă tip Lindab, generând astfel un volum similar volumelor clădirilor din zonă, atât ca regim de înălțime cât și ca formă.

In urma acestei analize urbane morfologice, se contureaza urmatoarele principii de conformare reglatoare a volumului preconizat:

- **ocuparea terenului va fi izolată în concordanță cu specificul zonal cât și cu specificul zonal functional - rezidențial**
- **inalțimea maximă nu ar trebui să o depășească pe cea a clădirilor învecinate.**
- **se va ține cont de particularităților sitului și de aspectul general al zonei, conf exigențelor actuale de coerență și eleganță a arhitecturii europene.**

2.9.3. Indicatori si reglementari urbanistice pentru lotul in cauza

Prin certificatul de urbanism nr. 814/ 15.12.2021 precizează urmatoarele reglementari extrase din RLU aferent PUG Giurgiu:

- POT maxim - 35%; CUT maxim – 1,0; spații libere și plantate se vor asigura minim 30%
- subzona functionala reglementata este perfect compatibila cu functiunea scontată.

4.PROPUNERI

4.1.Propunere amplasare

In baza considerentelor prezentate mai sus se propune amplasarea unui imobil subsol parțial, parter și etaj cu destinația de locuință. Elementele definitorii ale acestei amplasari sunt:

- **retragere la strada (FAȚĂ DE AXUL DRUMULUI EXISTENT) de 50m pentru retragerea de prim-plan, retragerea se va considera paralelă cu axul drumului**
- **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE EST – 3,50M**
- **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE VEST – 3,50M**
- **RETRAGEREA CONFORM RLU PE LATURA DE NORD –5,00M**

Din punct de vedere al inaltimeilor:

- **retragerea de prim plan va avea o inaltime minimă 5,50 CTA și maximă de 10,00m**

4.2. Propuneri circulatie.

Funcțiunea necesită realizarea unui singur acces; acesta se va realiza pe limita sudică a proprietății, direct din șoseaua Alexandriei, atât auto cât și pietonal.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe locurile special amenajate pe latura sudică, în interiorul parcelei; suprafata acestora va fi proportionala cu suprafata desfasurata a investitiei, cu un indicator de 1loc parcare pentru 150mp suprafată construită desfășurată propusă

4.3. Propunere orientativa

Investitia presupune realizarea unui corp de clădire cu suprafață construită de *aproximativ* 180mp.

BILANȚ TERITORIAL		
IMOBIL PROPUȘ	180 m ²	5,90%
TROTUAR PROTECȚIE CONSTRUCȚIE	45 m ²	1,50%
ACCES AUTO+PIETONAL/PARCĂRI	170 m ²	5,60%
SPAȚIU VERDE	2634 m ²	87,00%
TOTAL	3029 m ²	100%

Și prin următorii indicatori fizico-urbanistici:

Indicatori reglementati prin PUD	
FUNCTIUNE	Locuință
REGIM DE INALTIME	Subsol partial+parter+etaj
P.O.T.	Nu se modifică prin PUD
C.U.T.	Nu se modifică prin PUD
RETRAGERE ALINIAMENT P/E	40,00m (50,00m din axul drumului)
RETRAGERE POSTERIOARA	Nu se modifică
RETRAGERE LATERALA DR.	Nu se modifică
RETRAGERE LATERALA ST.	Nu se modifică
INALTIME MAXIMA	10,00m

4.4.Echipare edilitară

Construcția nouă va fi obligatoriu racordată la rețeaua urbană electrică, de apă și gaze, rețele existente adiacent amplasamentului. Racordul pentru evacuarea apelor pluviale și menajere se va face în rețeaua de pe aceeași stradă.

În funcție de rezultatele procedurii specifice de avizare, la această fază de proiectare (DTAC) se va alege soluția posibilă a fi implementată.

4.5 Reglementari juridice

4.5.1 Tipuri de proprietate

Proprietate privată

- teren proprietate privată a persoanelor fizice conform contractelor de vânzare nr. 1173/ 24.07.2018, respectiv 1130/ 18.07.20018 autentificate la BNP Ujeniuc Mădălina Anca – Giurgiu

4.5.2.Circulația terenurilor

- Terenul își păstrează tipul de proprietate (proprietate a persoanelor fizice) și își va schimba categoria de folosință, din arabil în teren curți-construcții în intravilan, ulterior obținerii autorizației de construire
- parcările se vor realiza pe locurile special amenajate pe latura sudică, în interiorul parcelei; suprafața acestora va fi proporțională cu suprafața desfășurată a investiției.

4.5.3. Obiective de utilitate publică

- Investiția nu presupune necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică.

5. CONCLUZII SI MĂSURI

5.1.Inscrierea in prevederi PUG

Analizand comparativ Planul Urbanistic General si reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- funcțiunea locuire se înscrie atât în reglementarile RLU/PUG cat si in cadrul construit actual (in-situ), datorita urmatoarelor considerente:
 - nu afecteaza caracterul general al zonei
 - concordă cu tipul celorlalte investiții din zonă
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal, POT, CUT și regim de inaltime se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG pentru LM2.
- amplasarea construcției se face ținând cont de constrângerile locale, proprii lotului analizat având ca scop, dincolo de o buna funcționalitate a cladirii propuse, principiul afectării minimale a construcțiilor de pe terenurile învecinate cât și a cristalizării unei imagini coerente din spațiul public

5.2.Priorități de intervenție, măsuri

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii, se impun a fi luate următoarele măsuri :

- ***Adoptarea - prin Hotarare de aprobare a prezentei documentații - a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nr.cad. 41760***
- ***Demararea proiectarii in vederea obținerii autorizației de construcție***
- ***Realizarea investiției.***

5.3.Aprecieri ale elaboratorului

Concretizarea propunerilor prezentei documentatii duce la realizarea următoarelor deziderate:

- Asigură posibilitatea concretizării opțiunilor investiționale ale proprietarilor pe lotul analizat fără însă a afecta cadrul comunitar existent si reglementat;
- Asaneaza si asigura atractivitate in zona;
- Confera personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban;

Fată de motivația prezentată mai sus, elaboratorul prezentei documentații de urbanism consideră benefică inițiativa detalierii propunerilor PUG prin reglementarile prezentului PUD nr.cad. 41760 pentru investiția «Construire locuință»

intocmit
urb. Dana Glinischi