

P.U.D. – LOCUINTA UNIFAMILIALA

STR PASTORULUI, NR.22F, ORAS GIURGIU, JUD GIURGIU

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- LOCUINTA UNIFAMILIALA

AMPLASAMENT: STR PASTORULUI, NR.22F, ORAS GIURGIU, JUD GIURGIU

BENEFICIAR: – GHEORGHE MIHAELA FLORENTINA

– GHEORGHE FLORIAN BOGDAN

PROIECTANT: – S.C. ARHISFERA CONSULTING SRL

PROIECT NUMAR – U21 / 2023

FAZA: – PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTAT :

- Șef proiect: – arh. Sorin Visan

- Coordonare proiect: – arh. Pompiliu Mara

- IULIE 2023–

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUINTA UNIFAMILIALA

STR PASTORULUI, NR.22F, ORAS GIURGIU , JUD GIURGIU

1.2. OBIECTUL LUCRARIII:

- Solicitari ale temei program:

În urma înaintării documentației pentru obținerea Certificatului de Urbanism a fost solicitată de Direcția de Urbanism a Primăriei Orasului Giurgiu , întocmirea unei documentatii PUD pentru detalierea condițiilor de amplasare a urmatorului obiectiv:

LOCUINTA UNIFAMILIALA

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- P.U.G. Oras Giurgiu actualizat prin HCLM nr.37/2011

2-INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii urbansim deja elaborate

- conform **PUG GIURGIU** actualizat si aprobat prin HCLM nr.37/2011

Terenul studiat se afla in intravilanul orasului Giurgiu, in UTR :

LM2- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1E+M ,precum si in

CC1-Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul retelei de transport rutier precum si incintele cuprinzand activitati legate de transportul rutier.

Strada Pastorului si strada Podgorie sunt propuse a avea un profil stradal de 12m astfel aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejuririle va fi la 6,00m distanta fata de axul strazii. Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari, in afara celor de amenajare a drumurilor, trotuarelor, spatiilor verzi ,retelelor edilitare.

3.SITUATIA EXISTENTA.

-3.1- Amplasament.

Terenul studiat se afla in intravilanul orasului Giurgiu ,in zona de Nord -Nord Vest a orasului.

Terenul in suprafata de 3.476 mp este amplasat pe str Pastorului, la numarul 22F.

Terenul este delimitat astfel:

P.U.D. – LOCUINTA UNIFAMILIALA

STR PASTORULUI, NR.22F, ORAS GIURGIU, JUD GIURGIU

- la Sud – strada Pastorului , deschidere 12,22 m
- la Nord – drum de pamant -strada Podgoriei, deschidere 15,74 m
- la Est – teren proprietate privata , nr. Cadastral 36362 , (L=249,20 m)
- la Vest – teren in proprietatea nr.cad 34893 pe o lungime de 68,90 m
si teren proprietate privata pe o lungime de 181,40 m

- Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii

Zona contine elemente specifice zonelor in proces de structurare , de la terenuri agricole, livezi, locuinte individuale cu regim mic de inaltime si anexe gospodaresti.

- Potential de dezvoltare

Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zona rezidentiala , ce se va dezvolta treptat odata cu dezvoltarea si modernizarea tramei stradale si a retelelelor edilitare din zona.

3.2-Regimul juridic

Terenul studiat avand nr. carte funciara.39247 , nr. cadastral 39427, in suprafata de 3.476 mp este proprietatea dnei Gheorghe Mihaela Florentina si a dnului Gheorghe Florian Bogdan conform Act Notarial nr. 209/11.04.2019 si nr.07/12.04.2019 emise de Notar Public Naidin Ana Maria.

In plansa de studiu a regimului juridic sunt prezentate si analizate terenurile situate in vecinatatea amplasamentului sub raportul categoriilor de proprietate.

Strada Pastorului are in dreptul terenului studiat un profil de 6m .Pentru realizarea tramei stradale conform reglementarilor PUG Giurgiu, aliniamentul reglementat, respectiv linia pe care trebuie amplasate imprejmirile va fi la 6,00m distanta fata de axul strazii.

Suprafata teren afectat de trama stradala = 37,00 mp, teren ce urmeaza a trece din domeniul privat in domeniul public al orasului Giurgiu la momentul largirii strazii.

Pe latura de nord a terenului , actualul drum de pamant cu latimea de 4,00m se va moderniza la profil de 12m(str.Podgoriei)

Suprafata teren afectat de largire str Podgoriei = 15,74 x 4 m = 63,00mp

3.3-Analiza fondului construit existent

Tesutul urban din care face parte obiectivul studiat prezinta urmatoarele caracteristici:

- locuinte cu regim mic de inaltime – parter, parter + 1 etaj
- anexe gospodaresti
- fond construit realizat relativ recent in stare buna

-3.4-Echiparea edilitara

Pe str Pastorului conform avizelor obtinute sunt dezvoltate urmatoarele retele edilitare: **alimentare cu electricitate , gaze naturale, apa si canalizare**

4. REGLEMENTARI

4.1- Elemente de tema

Tema de proiectare stabilita cu investitorul propune realizarea pe amplasamentul mentionat, a urmatorului obiectiv:

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA

Conform certificatului de urbansim nr.165 din 29.02.2023 emis de Primaria Orasului Giurgiu pentru terenul din str. Pastorului , nr. 22F, pentru determinarea amplasamentului si conditiilor de constructibilitate se solicita prezenta documentatie in faza P.U.D.

4.2-Descrierea solutiei

Terenul ce a generat P.U.D. este liber de constructii

Suprafata teren = 3476 mp

Terenul conform P.U.G. oras Giurgiu se incadreaza in UTR :

- **LM2- Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1E+M** ,precum si in
- **CC1-Zona transporturilor rutiere**

Locuinta unifamiliala propusa se va inscrie intr-un edificabil avand:

- Aliniere constructii la strada Pastorului – min 4,00 m fata aliniamentul reglementat(10m fata de axul strazii)
- Aliniere la strada Podgoriei – min 4m fata de aliniamentul regelementat(10m fata de axul strazii)
- Retragere laterala fata de limita dreapta – min 3,50m
- Retragere laterala fata de limita laterala stanga – conform Cod Civil 0,60m pentru perete fara ferestre de vedere respectiv 2,00m pentru perete cu ferestre de vedere.

4.3-Organizarea circulatiei

Pentru accesul pe teren se propunere realizarea unui acces cu latimea de 5,50m din strada Pastorului avand bordura coborata.

Parcarea se va rezolva in interiorul incintei cu asigurarea a 2 locuri de parcare.

Pentru amplasarea mai multor cladiri pe aceeasi parcela se va asigura o cale de acces de minim 3,50m .

4.4-Sistematizarea verticala

Se propun lucrari minore de sistematizare verticala, intrucat terenul are o declivitate naturala neglijabila. Intreventiile se vor rezuma la amenajarea acceselor auto si pietonale in interiorul incintei si de amenajare a spatiilor verzi.

4.5-Regimul juridic,circulatia terenurilor

Tipul proprietatilor este indicat in plansa de analiza a regimului juridic iar pentru realizarea obiectivului , terenul dintre limita de proprietate si aliniamentul reglementat la 6,00m din axul strazii Pastorului si strazii Podgoriei se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari, in afara celor de amenajare a drumurilor, trotuarelor, spatiilor verzi ,retelelor edilitare.

4.6-Regimul de aliniere propus este in prezentat in plansa Propuneri / Reglementari

- **Alinierea constructiilor**
- **Str Pastorului – min 4m fata de alinamentul reglementat**
- **Str Podgoriei – min 4m fata de alinamentul reglementat**
- Exceptie de la alinierea generala pot face garajele sau spatiile comerciale cu suprafata mai mica de 25 mp ce pot fi amplasate pe alinametul regelementat cu conditia sa nu afecteze domeniul public prin deschiderea usilor , rampe, trepte....
- Banda de constructibilitate are o adancime de max 20m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

- Distanta intre cladiri amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai putin de 4m
- Distanta se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 2m in cazul in care peretii apropiati nu prezinta ferestre de lumina de la camerele locuibile.

Retrageri laterale :

- minim 3,50m fata de limita laterala dreapta
- minim 0,60m fata de limita laterala stanga (perete fara ferestre de vedere).

In peretele lateral dinspre limita laterala stanga pot fi inserate ferestre de lumina si aer cu respectarea prevederilor Cod Civil, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Acoperisul va fi rezolvat in asa fel incat apele provenind de la ploi sa nu se scurga pe fondul proprietarului vecin.

4.7-Regimul de inaltime :

Subzona LM2 – REGIM INALTIME max P+2E , H max = 10m

Propunere :

Locuinta unifamiliala avand Parter+Etaj 1

P.U.D. – LOCUINTA UNIFAMILIALA

STR PASTORULUI, NR.22F, ORAS GIURGIU, JUD GIURGIU

4.8-Modul de utilizare a terenului

Suprafata teren = 3476 mp

Suprafata teren afectat de modernizare trama stradala = 100 mp

P.O.T. max = 45% , P.O.T. propus = circa 5%

C.U.T. max = 1% - pentru P+1+M, C.U.T. propus = circa 0,1

Spatii verzi =1.050 mp(min 30% x Steren)

Locuri de parcare – 2 (locuinta unifamiliala cu S.desfasurata mai mare de 120 mp)

4.9-Echipare edilitara

Terenul pe care se propune dezvoltarea investitiei beneficiaza de retele edilitare existente pe str Pastorului: electricitate, gaze naturale, apa si canalizare.

Locuinta unifamiliala propusa se va bransa la toate utilitatile.

Incalzirea spatiilor se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe gaz amplasata intr-un spatiu tehnic adecvat sau pompa de caldura.

4.9. SPATII VERZI SI PLANTATII

Suprafata ocupata de spatii verzi va fi de minim 30 % din suprafata totala a terenului.

-5-CONCLUZII

Realizarea obiectivului propus este in concordanta cu caracteristicile zonei, nu va avea influente negative asupra vecinatatilor si va spori calitatea arhitecturala a fondului construit.

Sef proiect
Urb.- Arh . Pompiliu Mara

intocmit
Arh. Visan Sorin

