

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„Construire 2 locuinte individuale si o locuinta tip duplex cu regim inaltime P+1E+ terasa, P+1E si P+1E+M”

jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Str. Drumul Plopilor Nr.39, Nr. Cad. 37129

## Borderou

### URBANISM

---

#### A. PIESE SCRISE

Memoriu General – 13 pag.

#### B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare în P.U.G. Mun. Giurgiu	– U01	-1 exemplar;
2.2 Incadrarea în zonă	– U02	-1 exemplar;
2.4 Situația existentă	– U03	-1 exemplar;
2.4 Reglementări urbanistice	– U04	-2 exemplare;
2.5 Regim juridic	- U05	-1 exemplar;
2.6 Ilustrare urbanistica	- U06	-1 exemplar;
2.7 Retele edilitare	- U07	-1 exemplar;
2.8 Ilustrare de arhitectură-volumetrie	- U08	-1 exemplar;
2.9 Documentatie fotografica	- U09	-1 exemplar;

### COLECTIV PROIECTARE

---

Șef proiect general:	ing. Cosmin Oprea
Șef proiect de specialitate:	urb. Dan Simion
Proiectat:	arh. Dan Codrut Andrei urb. Ana- Gabriela Zarif
Desenat :	arh. Dan Codrut Andrei urb. Ana- Gabriela Zarif

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„Construire 2 locuinte individuale si o locuinta tip duplex cu regim inaltime P+1E+ terasa, P+1E si P+1E+M”

Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Str. Drumul Plopilor Nr. 39, Nr. Cad. 37129

## Memoriu General

---

### 1 Introducere

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU „Construire 2 locuinte individuale si o locuinta tip duplex cu regim inaltime P+1E+ terasa, P+1E si P+1E+M”
Amplasament:	Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Str. Drumul Plopilor Nr. 39, Nr. Cad. 37129
Suprafata teren:	2.216,00 mp
Beneficiar:	VLD MANAGEMENT SRL
Proiectant general:	S.C. VENTOR Grup Consulting S.R.L.
Proiectant de specialitate:	S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Proiect Nr. Ventor Grup :	151/2022
Proiect Nr. Specific Urban :	834/2023
Data:	septembrie 2024

## 1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

## 1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 503 din 09.10.2022 emis de Primăria Municipiului Giurgiu, județul Giurgiu, care servește la reglementarea obiectului de investiție „Construire 2 locuinte individuale si o locuinta tip duplex cu regim inaltime P+1E+ terasa, P+1E si P+1E+M”, pe terenul din Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Str. Drumul Plopilor Nr. 39, Nr. Cad. 37129, în suprafață de 2.216,00 mp , proprietate privată a persoanei juridice VLD MANAGEMENT SRL, identificat prin Actului Notarial nr. 1071/20.04.2022 , emis de notarul public Neagoe Mihaela.

## 1.4 Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția se propune a se realiza într-o zonă care se află în intravilanul Municipiului Giurgiu, cu actuale tendințe de dezvoltare a locuirii individuale. Întrucât există un context care favorizează funcțiunea de locuire, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, făcând parte astfel din tendința de dezvoltare a zonei.

## 1.5 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se află terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

## **1.6 Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității**

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat in ceea ce priveste realizarea locuirii individuale. În ceea ce privește costurile destinate extinderii rețelelor edilitare, investiția va fi tot in proporție de 100% din fondurile investitorului.

## **1.7 Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.**

- P.U.G. Mun. Giurgiu;

## **2 Situația existentă**

### **2.1 Încadrare în teritoriu și localitate**

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Str. Drumul Plopilor Nr. 39, Nr. Cad. 37129. **Conform PUG Mun. Giurgiu, imobilul teren se află în intravilanul localității, in unitatea teritoriala de referinta UTR LM2- subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri in zone construite.**

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D. are o suprafață totală 2.216,00 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, VLD MANAGEMENT SRL deține imobilul teren cu nr. cad. 102212, situat la adresa Jud. Giurgiu, Mun. Giurgiu, Str. Drumul Plopilor Nr. 39, Nr. Cad. 37129.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Est – Proprietate publica, Str. Drumul Plopilor, pe o lungime de 31,13 m;
- la Est – Proprietate privată neidentificata cu Nr. Cad, pe o lungime de 79,4 m;
- la Sud – Est – Proprietate privată identificata prin Nr. Cad. 36825, pe o lungime de 19,46 m si proprietate privată neidentificata cu Nr. Cad, pe o lungime de 9,91 m;
- la Vest – Proprietate privată identificata prin Nr. Cad. 41042, pe o lungime de 70,51 m.

### **2.2 Elemente ale cadrului natural**

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin PLAN URBANISTIC DE DETALIU.

### **Condiții climatice**

Judetul Giurgiu este temperat-continentală, relativ aceeași pe întreg cuprinsul acestuia, ca urmare a uniformității reliefului, fiind caracterizată prin veri călduroase și secetoase și ierni friguroase, marcate uneori de viscole puternice. Valorile medii multianuale ale temp. aerului înregistrează o ușoară diferențiere între partea de N a jud., unde acestea ajung până aproape de 10,5°C, și cea de S (11,3°C, la Giurgiu), unde se individualizează un topoclimat specific luncii Dunării (cu veri mai calde și ierni mai blânde decât în restul câmpiei). Temp. max. absolută înregistrată până în prezent pe terit. jud. Giurgiu a fost de 42,8°C (la Giurgiu, la 7 aug. 1896), iar temp.

minimă absolută a atins valoarea de  $-32,0^{\circ}\text{C}$  (la Greaca, la 25 ian. 1942). Cantitatea medie anuală a precipitațiilor totalizează c. 550 mm, dar sunt ani mai secetoși când aceasta scade sub 400 mm (exemplu, 352 mm în 1992). Vânturile predominante bat cu o frecvență mai mare dinspre E și NE (18–20%) și dinspre SV (17%) cu viteze medii anuale ce variază între 2,2 și 4,5 m/s, vitezele cele mai mari având vânturile dinspre NE care pot atinge, în timpul iernii, 125 km/oră. Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 pentru zona localității Giurgiu este - 1,10m.

### 2.3 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului  $a_g = 0,24\text{ g}$  și valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,6\text{ sec}$  – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

### 2.4 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din strada Drumul Plopilor situată la limita nord-estică a terenului, care se conectează în Vest cu Str. Miron Costin și în Est cu Soseaua Alexandriei, aceasta făcând astfel legătura imobilului cu centrul Municipiului Giurgiu. Strada Drumul Plopilor este un drum public asfaltat care are un gabarit variabil între 15,22 și 28,50 m și care dispune de o parte carosabilă cu dublu sens și de trotuare bilaterale prevăzute cu spații verzi.

### 2.5 Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională

În zona de studiu funcțiunea predominantă este cea de locuire. Parcelarul este unul omogen și dispune de terenuri cu forme rectangulare cu suprafețe mari, tipic zonelor periferice, care variază între 570,75 și 3.800 mp, cu deschideri la stradă variabile între 11,51 m și 31,25 m și adâncimi mari cuprinse între 40 și 140 m, oferind multiple posibilități de configurare a unor loturilor noi sau de poziționare a noilor construcții în cadrul incintelor.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Giurgiu, în cadrul UTR-ului LM2, retragerea minimă față de aliniament este de 4 m, însă în situația existenței alinierea construcțiilor variază pe ambele fronturi ale strazii Drumul Plopilor cu distanțe curpînse între 5 m și 23,52 m.

Retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate respectă minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5 m față de limitele laterale și nu mai puțin de 5 m pentru limitele posterioare ale imobilelor.

În cadrul zonei, construcțiile existente ocupă aproximativ 25% din suprafața fiecărei parcele, rezultând un procent semnificativ de 75% din suprafața loturilor destinată spațiilor verzi și amenajărilor circulațiilor interioare, private pietonale și carosabile.

Procentul redus de ocupare a terenului permite amenajarea spatiului verde sub forma unor gradini mai ample sau a unor zone de recreere special amenajate cu mai multe zone de interes in incinta imobilelor.

### Tipologia construcțiilor

În conformitate cu reglementările din **UTR LM2- subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri in zone construite**, în această zonă se permit construcții in regim izolat si cuplat , cu regimul maxim de înălțime de P+1E+M si cu înălțimea maximă admisă (Hmax) de 10 m.

Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT) este de 35%, ceea ce permite menținerea unui echilibru între fondul construit si neconstruit. Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) este de 1,0 ADC/ mp teren.

Prin respectarea retragerilor si indicatorilor urbanistici impusi in zona de studiu , are loc o dezvoltare armonioasa a locuințelor individuale/ colective de mici dimensiuni, cu mentinrea unui procent mai mare de vegetal decat mineral.

Astfel, zona de studiu se caracterizează printr-o densitate moderată a construcțiilor, cu locuințe individuale izolate cu regim de înălțime cuprins între P - P+1E+M, în care accentul se pune pe păstrarea unui cadru rezidențial echilibrat și aerisit, integrat armonios în peisajul urbanistic al zonei.

### 2.6 Echipare edilitara

Terenul este racordat in prezent la rețeaua de distributie de gaze naturale si beneficiaza de serviciul de alimentare cu apa si de canalizare conform contractului 470/ 06.04.2016.

**Dotarile hidroedilitare** ale clădiilor care se vor edifica, se vor realiza conform avizului de amplasament de apa si canalizare cu Nr 9509/26.06.2024 si implicit conform contractului 470/ 06.04.2016

#### Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate menajere

Se propune extinderea rețelei de apa si de canalizare si bransarea fiecarui imobil la serviciul de alimentare cu apa si de canalizare.

#### Alimentare cu energie electrică

Societatea a obtinut avizul de amplasament favorabil nr. 16792336/ 22.03.2023 pentru care nu a fost cazul de asistenta tehnica suplimentara asigurata de zona MT/JT Giurgiu.

#### Alimentare cu gaze

Societatea a obtinut Aviz de principiu PUZ nr. 52576-319.993.829/20.06.2024 emis de Distrigaz Sud Retele.

#### Salubritate

Societatea a obtinut contractul de prestari servicii de salubritate nr.RGG 0002191 /17.06.2024.

## 2.7 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

## 2.8 Concluzii

Principalele elemente prioritare ale zonei sunt:

- încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și funcțiuni complementare;
- valorificarea terenurilor virane;
- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată;

Nu au fost identificate disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse pe terenul studiat. Așadar, prin poziționarea în cadrul localității și prin valențele sale spațial-compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile și cu caracterul zonei, funcțiunea de locuire individuala propusa pe terenul care a generat PUD se încadrează în această zonă, având ca vocație funcțiunea de locuire.

# 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

## 3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform P.U.G.-ului Municipiului Giurgiu, terenul se încadrează în intravilanul localității, în unitatea teritorială de referință **UTR LM2- subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite.**

### Utilizări admise:

- reparații 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

#### Utilizări admise cu condiționări:

- locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoii, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii
- anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfașurată de maxim 100mp/ unitate locativă;
- adăposturi pentru maxim 5 animale de casă;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calcul a 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 și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfașurată a construcției, 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 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

#### Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200mp ADC (sau 30% din suprafața desfașurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează 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;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare 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 natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; - orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face excepție garajele și spațiile comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; 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 20m de la alinierea clădirilor.

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, 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 3,5m.
- Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel.
- Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.
- Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate.
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m.

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă 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 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

#### **Circulații și accese:**

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime.

#### **Staționarea autovehiculelor:**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp;

#### **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**

- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+1+M); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafață maximă de 60% din aria construită.

#### **Aspectul exterior al clădirilor:**

- Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor.
- Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

#### **Condiții de echipare edilitară:**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.

#### **Spații libere și spații plantate:**

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

#### **Împrejmuiri:**

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m

**Indici si indicatori urbanistici prevăzuți:**

**PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim admis = 35%

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 1.0 mp ADC/mp teren (pentru P+1E+M )

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

### **3.3 DESCRIERE SOLUȚIE**

VLD MANAGEMENT SRL solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru construirea a doua locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E+ terasa respectiv P+1E si a unei locuințe de tip duplex cu regim înălțime si P+1E+M care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare din cadrul zonei.

**Circulații si accese:**

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din strada Drumul Plopilor situata pe latura nord-estica a terenului, care se conectează în partea vestica cu Str. Miron Costin si în estică cu Șoseaua Alexandriei, aceasta făcând legătura imobilului care a generat PUD cu centrul orașului Giurgiu.

Strada Drumul Plopilor are un gabarit care variaza între 15,22 si 16,42 m si dispune de o parte carosabila cu dublu sens si de trotuare bilaterale prevăzute cu spatii verzi.

Profilul existent al străzii Drumul Plopilor se menține.

**Staționarea autovehiculelor:**

Staționarea si parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice.

Se propun în total 8 locuri de parcare, câte doua pentru fiecare unitate locativa amplasate perimetral construcțiilor, astfel încât fațadele principale ale clădirilor sa dispună culoare de vizibilitate către grădinile de fațadă amenajate.

**Retrageri:**

**Retragerea fata de aliniament**

Conform Regulamentului local de urbanism al Municipiului Giurgiu, UTR LM2- subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite, secțiunea II - Condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor , Art. 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament „ Clădirile se vor retrage de la aliniamentul reglementat al parcelei cu o distanță de minim 4m; pot face excepție garajele si spatiile comerciale cu suprafața construita desfășurata

sub 25 mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția sa nu afecteze domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.).”

Regimul de aliniere propus este la 5 m fata de aliniamentul imobilului generat de strada Drumul Plopilor situata pe latura nord-estica a imobilului si de 15 m pe latura sud-estica a imobilului , respectiv de 15,45 pe latura nord-vestica a imobilului fata de axul drumului public asfaltat Strada Drumul Plopilor.

Alinierea Locuinței 1 la 5 m fata de aliniament a rezultat in urma preluării direcției si poziționării locuinței existente cu regimul de înălțime P+1+M pe terenul vecin de pe latura sud-estica a terenului care a generat PUD, pentru a menține omogenitatea imaginii urbane generata de fondul construit existent.

Retragerile locuințelor propuse fata de drumul privat din incinta imobilului care a generat PUD vărează între 1,34 m si 3,36 m.

### **Retragerile fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiul Giurgiu, UTR LM2- subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri in zone construite, secțiunea II - Condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor , Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor „ clădirile vor fi dispuse izolat si se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.5 metri”

### **Retragerile fata de limitele laterale**

Retragerea fata de limita laterala nord-vestică a imobilului respectă prevederile din Regulamentul local de urbanism cu menținerea distanței minime obligatorii la jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.5 metri.

Retragerea minima față de limita laterala sud-estică a imobilului este poziționată la limita nord-vestica a drumului privat de acces din incinta imobilului. Retrageria față de limita laterala sud-estică variaza între 7 m si 7,55 m si are retrageria cea mai mica spre partea nord-estica a terenului si retrageria cea mai mare spre latura posterioara (limita sud-vestica) a terenului.

### **Retragerea fata de limita posterioara**

Retragerea față de limita posterioară (limita sud-vestică) respectă prevederile din Regulamentul local de urbanism cu menținerea distanței minime obligatorii la jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 metri.

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Reglementarea distanțelor dintre clădiri respectă prevederile din Regulamentul local de urbanism cu distanța minimă obligatorie de jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 metri.

Distanța dintre cele 3 clădiri propuse pe terenul care a generat P.U.D. variaza între 10,75 m și 11,33 m.

**INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:**

S teren = 2.216,00 mp

P.O.T. propus = 30%      C.U.T propus = 0,8      Rh maxim= P+1E+M

**Înălțimea maxima a clădirilor**

- Locuința 1 are regim de înălțime P+1E+ terasă cu H max atic = 9,7 m.
- Locuința 2 si cea de tip duplex au regimul de înălțime P+1E+ M cu acoperiș în șarpantă si au H maxim la cornișă =6,85 m și H maxim la coama = 9,77 m.
- Locuința tip duplex dispune de un element separator între acoperișuri care ajunge la H max= 10 m.

S construită maximă = 664,8 mp      S construită desfășurată maximă = 1.728,5 mp

Nr. locuri de parcare = 8 locuri de parcare ( cate 2 pentru fiecare unitate locativa)

S spațiu verde = minim 30%- 664,8 mp

<b>Indici si indicatori urbanistici</b>				
	Existent	Conform PUG Mun. Giurgiu	PROPUS	
Funcțiune	Curti Constuctii	LM2- subzona locuintelor individuale cu maxim P+1E+M niveluri in zone construite	Locuinte individuale cu Rh max P+1+M	U.M.
S teren reglementat	2.216,00	2.216,00	2.216,00	mp
POT		35%	30%	
CUT		1%	0,8	
Rh		P+1E+M	P+1+M ( H max = 10 m)	m
SC max		775,6	664,8	mp
SCD max		2.216,00	1.728,5	mp
S verde		30 %- 664,8	30%-664,8	mp

Data, septembrie 2024

Proiectant general

**S.C. VENTOR Grup Consulting S.R.L.**

Proiectant de specialitate

**S.C. Specific Urban S.R.L.**

Sef de proiect general

**Ing. Cosmin Oprea**

Sef proiect specialitate

**urb. Dan Simion**

Întocmit

**urb. Ana-Gabriela Zarif**