

BORDEROU GENERAL**PUD - NR. CAD.35739****CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ANEXĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI****ACTE ANEXATE (COPIE):**

CERTIFICAT DE URBANISM

ACTE DE PROPRIETATE

EXTRAS CF

PLANURI CADASTRALE

RIDICARE TOPOGRAFICA

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE SOLICITATE IN CERTIFICATUL DE URBANISM

DOVADA PLATII R.U.R.

PIESE SCRISE:

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE:

0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN ZONĂ

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ 1/500

2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1/500

3. REGLEMENTĂRI EDILITARE

4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICA

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ANEXĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI
RACORD LA UTILITĂȚI**

- beneficiar: **MARIAN – NICUSOR STAN**
- amplasament: **Intrarea Pajistei, nr.6A, Municipiul Giurgiu, județ Giurgiu**
- proiectant general: **S.C. ARTTEK WORK S.R.L.**
- număr proiect **167 / 2024**
- faza de proiectare PUD

BORDEROU P.U.D.

PUD - NR. CAD. 35739

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ANEXĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI RACORD LA UTILITĂȚI

PIESE SCRISE:

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

PIESE DESENATE:

0. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU ȘI ÎN ZONĂ
1. SITUAȚIA EXISTENTĂ 1/500
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE 1/500
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI
5. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICA

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. 35739

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1E, ANEXA, IMPREJMUIRE SI RACORD LA UTILITATI

Amplasament

INTRAVILAN, Intrarea Pajistei, nr.6A, Municipiul Giurgiu, județ Giurgiu

Identificare:

nr. Cad. 35739, CF 35739

Proprietar

MARIAN – NICUSOR STAN

Proiectant

SC ARTTECK WORK SRL

Categoria de importanță a obiectivului:

CONSTRUCȚII DE IMPORTANȚĂ REDUSĂ “D”

Proiect nr:

167 / 2024

Data elaborării:

august 2024

Certificat de urbanism:

nr.411 din 11.06.2024

Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de Nord a Municipiului Giurgiu, cu acces din Intrarea Pajistei a unei locuințe unifamiliale, anexa și împrejmuire. Obiectul prezentului studiu îl constituie identificarea, completarea și stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe teren.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:**

Conform Certificatului de Urbanism **nr.411 din 11.06.2024** emis de Primăria Municipiului Giurgiu, județul Giurgiu.

Imobilul compus din teren cu suprafața de 1000 mp află în intravilan. Conform: Hotarare Judecatoreasca nr.991/2017 din 03.10.2017 emisă de Tribunalul Giurgiu, Hotarare Judecatoreasca nr.5596/2016 din 18.07.2016 emisă de Tribunalul Giurgiu, Hotarare Judecatoreasca nr.654/2017 din 24.05.2017 emisă de Tribunalul Giurgiu, Imobilul înscris în CF cu NR. 35739 se află în proprietatea Marian – Nicusor Stan.

Datorită condițiilor specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicate imobilului, în conformitate cu reglementările documentației de urbanism nr. 11128DU366/2009 faza PUG, aprobat cu HCLM nr. 37/2011, prelungită prin HCL Giurgiu 89/2021 și HCL Giurgiu 225/2023 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 P UG, aprobat cu HCLM nr. 37/2011, terenul se afla în subzona LM2- subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zonele construite precum și în CC1- Zona transporturilor rutiere

Datorita invecinarii terenului pe latura de sud cu Strada Intrarea Pajistei, propusă spre lărgire, vor respecta reglementările ce se vor implementa ulterior.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII:

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Giurgiu, amplasat adiacent străzii: Intrarea Pajistei și are o formă relativ dreptunghiulară cu front stradal de 12.52m.

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Intrarea Pajistei, cu o lățime carosabilă neregulată cu o lățime variabilă dar nu mai mică de 3.5m.

Accesul pietonal și cel auto în incintă se face din Strada Intrarea Pajistei

SUPRAFAȚA OCUPATĂ LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul este plan, parcelă studiată având suprafața de 1000,00mp. Terenul are 12.52m la frontul stradal și o adâncime de 80.69m.

Terenul este împrejmuit cu gard din lemn pe latura de Sud și latura de Est.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent :

- folosința actuală – arabil în intravilan
- destinația - arabil în intravilan

Vecinătăți:

- Nord - proprietate privată
- Vest: proprietate privată
- Sud – proprietate publică – str. Intrarea Pajistei
- Est - proprietate privată

SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE / DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Pe terenul studiat, conform extrasului de carte funciară nu sunt construcții.

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL

Intrarea Pajistei este o “fundătură” cu acces principal din str. Pictor Andreescu

În zonă s-a dezvoltat predominant funcțiunea de locuire cu nivel de înălțime maxim P+1E+M.

ECHIPAREA EDILITARĂ

Echipare tehnico-edilitară în cadrul zonei există și este executată.

Din punct de vedere al echipării edilitare, obiectivele actuale sunt branșate la toți furnizorii de utilități: apă, canalizare menajeră, gaz, curent electric.

4. DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE – REGLEMENTĂRI

OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Realizarea unei locuințe unifamiliale în regim P+1E+pod, a unei anexe gospodărești cu regim de înălțime P, a împrejurării și racordul la utilități.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Utilizari admise: reparații și extinderi la locuințele existente, locuințe individuale în regim de locuire discontinuu, locuințe cu partiu special care includ spații pentru funcțiuni liberale, echipamente publice specifice zonei rezidențiale, pensiuni cu mai puțin de 20 de locuri de cazare, parcaje la sol, spații verzi amenajate, spații libere pietonale.

Utilizari admise cu conditionari:

-locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei a parcajelor și a spațiilor de manevra auto, a sistemului de colectare a gunoiului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii.

-anexe gospodărești (garaje, magazii) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 100 mp

-se admite mansardarea clădirilor parter existente. Nivelul mansardei va fi de maxim 60% din nivelul parterului.

-servicii comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp și să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a locuinței, să nu genereze transporturi grele sau să atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent.

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții: asigurarea accesului carosabil la un drum public sau privat, asigurarea accesului la energie electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere.

Parcela se considera construibilă dacă are suprafețe și deschideri minime astfel:

regim înșiruit- 150 mp, respectiv 8m; regim cuplat – 200m, respectiv 10m; regim izolat –

250 mp, respectiv 12m. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere. Adancimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea, prin excepție se admit parcele care nu respectă prevederea dacă parcela nu provine dintr-o dezmembrare.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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 și spațiile comerciale cu suprafața construită desfășurată

mai mica de 25 mp. Acest tip de construcții se pot amplasa la aliniament cu condiția de a nu afecta domeniul public

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile vor fi dispuse izolat.

Retrageri:

- clădirile se vor retrage fata de limita laterala a parcelei din Est cu **3.5** metri.
- clădirile se vor retrage fata de limita laterala a parcelei din Vest cu **1.0** metri pentru fațadele fără ferestre sau cu ferestre “ de lumina”.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornisa 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 **4.0m**; distanță se poate reduce la jumătate dacă nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

CIRCULATIE SI ACCESE

- Parcela are asigurat accesul carosabil și pietonal în mod direct din Str. Intrarea Pajistei al cărei profil stradal va fi de 12 m.

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 8.00 metri pentru P+1+M;
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafață maximă de 60% din aria construita

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;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor
- se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu arbori.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru clădiri cu funcție exclusivă de locuire: POT maxim = 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P+1+M= 1,0 mp ADC /mp teren

SOLUȚII DE REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Pe amplasamentul studiat nu se întrevide 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 în concordanță cu: conținutul-cadru al documentațiilor 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 cât și în cadrul construit actual, nu afectează caracterul general al zonei , concordă cu tipul celorlalte clădiri existente.

Din punct de vedere al reglementărilor de edificare se pastreaza caracterul general al subzonei LM2- subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zonele construite precum și CC1- Zona transporturilor rutiere, privind regimul de înălțime, indicatorilor POT, CUT și parțial retragerilor prevăzute în PUG.

Amplasarea construcțiilor se face tinand cont de constrângerile locale, proprii lotului analizat avand ca scop, o buna functionalitate a clădirii propuse și neafectarea construcțiilor de pe terenurile învecinate.

Întocmit

arh urb Csukor Ana Maria
SC ARTTEKWORK SRL