
**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM D+P+1E**

- P.U.D. -

Beneficiar: GHEONU Florin – Iulian și GHEONU Mariana – Iolanda
Elaborator: B.I.A. – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica
Amplasament: Str. George Coșbuc, nr. 9, municipiul GIURGIU,
județul GIURGIU, NR. CAD. 36560

august

- 2023 -



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
Birou individual de arhitectură
C.I.F.33245821

PROIECT: Elaborare plan urbanistic de detaliu și obținerea autorizației de construire locuință unifamilială în regim D+P+1e

ADRESA: str. George Coșbuc, nr. 9, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

BENEFICIAR: Gheonu Florin – Iulian și Gheonu Mariana – Iolanda

Faza: PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- LISTĂ DE SEMNĂTURI -

ȘEF DE PROIECT arh. Mihnea Marcu



PROIECTAT arh. Adriana Pîrvulescu



REDACTAT c. arh Anamaria Vasile

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

Șoseaua Mihai Bravu, nr.301
t: 0720.711.706 // e: adarcada@yahoo.com



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

Birou individual de arhitectură

C.I.F.33245821



PROIECT: Elaborare plan urbanistic de detaliu și obținerea autorizației de construire locuință unifamilială în regim D+P+1e

ADRESA: str. George Coșbuc, nr. 9, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

BENEFICIAR: Gheonu Florin – Iulian și Gheonu Mariana – Iolanda

Faza: PUD

- BORDEROU -

I. PIESE SCRISE

Memoriu justificativ

II. PIESE DESENATE

<u>Denumire planșă</u>	<u>Indicativ planșă</u>	<u>Scara</u>
1. Plan de încadrare în zona	U00	1:5000 / 1: 10 000
2. Situația existentă	U01	1:500
3. Reglementări urbanistice	U02	1 :500
4. Reglementări edilitare	U03	1 :500
5. Obiective de utilitate publică – situația juridică	U04	1 :500
6. Posibilități de mobilitate urbanistică – plan de situație - propunere	U05	1 :500

P.U.D.

-

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA

Șoseaua Mihai Bravu, nr.301

t: 0720.711.706 // e: adarcada@yahoo.com



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
Birou individual de arhitectură
C.I.F.33245821



PROIECT: Elaborare plan urbanistic de detaliu și obținerea autorizației de construire locuință unifamilială în regim D+P+1e

ADRESA: str. George Coșbuc, nr. 9, municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu

BENEFICIAR: Gheonu Florin – Iulian și Gheonu Mariana – Iolanda

Faza: PUD



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ÎN REGIM D+P+1E

- Memoriu justificativ -

I. INTRODUCERE

I.01 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea proiectului: Elaborare plan urbanistic de detaliu și obținerea autorizației de construire locuință unifamilială în regim D+P+1E

Inițiator (beneficiar): GHEONU Florin – Iulian și GHEONU Mariana - Iolanda

Elaborator (proiectant): Birou individual de arhitectură – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica

Amplasament: str. George Coșbuc, nr. 9, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu

Data elaborării: august 2023

I.02 OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație are ca obiect construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+1E. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Giurgiu, str. George Coșbuc, nr. 9 și este identificat cu numărul cadastral 36560.

Terenul este proprietate privată a familiei Gheonu conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 1023 / 16.06.2023 emis de notarul public Ciobanu Victor.



Prezentul P.U.D. a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 383 din 18.07.2023 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu în scopul "Elaborare plan urbanistic de detaliu și obținerea autorizației de construire locuință unifamilială în regim D+P+1E".

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor
- Relații estetice și funcționale cu vecinătatea
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare
- Permisivități și constrângeri urbanistice, inclusive a volumelor construite și amenajărilor peisagiste
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT)

Prezentul proiect are la baza Planul Urbanistic General al municipiului Giurgiu și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG

II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

II.01 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracter izților zonei / subzonei în care acesta este inclus

Amplasamentul studiat se află în zona de sud a orașului, în apropierea canalului navigabil al Dunării.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal nr. 153D / 2014, prevăzute și în Certificatul de Urbanism nr. 383 din 18.07.2023, amplasamentul de află în unitatea teritorială de referință:

- LM1 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în zone protejate
- C2 – zona istorică a orașului tramă și parcellar de sec. XIX, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală: include comerț, servicii și echipamente publice în zona preponderent de locuințe

UTILIZĂRI ADMISE:

- Reparații și extinderi la locuințele existente
- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- Pensuni 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:

- Se admite desființarea corpurilor de clădire parazite și fără valoare ambientală din afara incintelor monumentelor clasificate
- În scopul modernizării echipării sanitare a locuințelor se permite extinderea suprafeței construite a locuințelor existente spre zona posterioară cu maxim 12mp pentru amenajarea de băi, wc-uri



- Condiția obligatorie pentru oricare dintre utilizările de mai jos este păstrarea parcelarului protejat
- Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire continuu și discontinuu
- Locuințe colective mici maxim P+1 și maxim 4 apartamente, cu soluționarea în interiorul parcelei a: parcajelor și spațiilor de manevră auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/2014
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- Pensuni 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 INTERZISE:

- Se interzice supraetajarea sau mansardarea clădirilor cuplate dacă mansardarea / cuplarea nu se execută concomitent la clădirea/le alăturată/e
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 2000mp ADC care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 20 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 alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activități
- Anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc)
- Depozite en-gros
- Depozitări de materiale refolosibile
- Platforme de precollectare a deșeurilor
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- Autobaze și stații întreținere auto
- Lucrări de terasament de natură să 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

Imobilul este amplasat în raza de protecție a monumentului istoric de categorie B, înscris în LMI 2015 la poziția 255 cod GR-II-mB-148773 "Casa, azi secție a Muzeului Județean", datare 1910, situat în str. George Coșbuc, nr. 14.

Imobilul este situat în zona A conform HCLM nr. 173 / 2007.

Folosința actuală și destinație: curți, construcții.

II.02 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Documentația Topografică a fost elaborată de către S.C. RavCad Topo S.R.L., inginer autorizat Dumitru Curcu, pentru parcela aflată în studiu precum și pentru vecinătățile, construcțiile, regimul de înălțime și proprietari. Coordonatele în regim național de proiecție STEREO70 sunt figurate pe planșe și în documentația anexată.



Studiul geotehnic a fost realizat de către firma Rockware Utilities, dr. ing. geolog Mihai-Alexandru Samoilă realizat pentru studierea terenului și stabilirea naturii terenului de fundare.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este redus – moderat.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.01 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul la parcelă este asigurat din strada George Coșbuc, drum local realizat cu 2 fire de circulație și trotuare pietonale. Profilul transversal al străzii este de 5,85metri liniari cu trotuare pietonale de circa 2,00m

Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei

III.02 ASUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Parcela prezintă un front la stradă de cca. 14,89m.

Suprafața de teren aflat în proprietatea beneficiarilor este de 595,64mp conform măsurătorilor cadastrale (643mp din acte), intravilan având categoria de folosința curți, construcții. Terenul este împrejmuit pe laturile laterale și posterioare cu gard opac din zidărie, iar pe latura stradala este o împrejmuire provizorie din plasă metalică.

Vecinătățile parcelei studiate sunt:

- La sud – strada George Coșbuc
- La vest – proprietate particulară identificată cu numărul cadastral 31722
- La nord – proprietate particulară identificată cu numărul cadastral 31722
- La est – proprietăți particulare identificate identificată cu numărul cadastral 2073 și numărul cadastral 34287

III.03 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE, SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Pe terenul proprietate personală nu există construcții.

Pe terenul liber, în proprietate privată se dorește realizarea unei locuințe cu regim de înălțime D+P+1e. Suprafața construită la sol va fi de cca. 220mp, iar suprafața desfășurată de 505,75mp.

III.04 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona în care se realizează viitoare investiție este o zonă ce aparține zonei istorice a orașului, cu un parcelar de sec. XIX (C2) și în subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone protejate (LM1).

Caracterul zonei studiate este unul preponderent rezidențial cu clădiri cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M. Starea clădirilor este una bună și medie cu un aspect de tip case urbane cu acoperiș în 4 ape și ziduri din cărămidă, amplasate de regulă în sistem izolat pe parcele sau cuplate la calcan.



În vecinătatea amplasamentului se găsește un monument de clasă B, casa , ce în prezent aparține Muzeului Județean.

Aspectul arhitectural al construcției propuse este permis numai dacă aspectul exterior nu contravine clădirilor existente și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

III.05 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul este proprietate privată a soților, Gheonu Florin – Iulian și Geonu Mariana – Iolanda, persoane fizice. În conformitate cu solicitarea din Certificatul de Urbanism nr. 383 din 18.07.2023, beneficiarul dorește realizarea investiției “Elaborare plan urbanistic de detaliu și obținerea autorizației de construire pentru locuință unifamilială cu regimul de înălțime D+P+1e”.

III.06 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Suprafața de teren a amplasamentului studiat este de 595,64mp conform măsurătorilor cadastrale. În prezent terenul este liber de construcții.

Construcția propusă va avea suprafața construită de circa 220mp și suprafața desfășurată de 505,75mp.

III.07 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILOR DE FUNDARE

Studiul geotehnic a fost realizat de către firma Rockware Utilities, dr. ing. geolog Mihai-Alexandru Samoilă realizat pentru studierea terenului și stabilirea naturii terenului de fundare.

Din punct de vedere morfologic, terenul viitoarei construcții se prezintă plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor de vârstă Holocen superior, reprezentate de formațiunile aluvionare din lunca Dunării și umpluturii antropice.

Din punct de vedere geotehnic, stratificația interceptată de lucrările geotehnice executate este specifică zonei studiate, fiind reprezentată prin depozite aluvionare fine caracteristice zonelor de luncă și terasă. La suprafață a fost interceptat un strat gros de umpluturi antropice alcătuite din pământ, nisip, pietriș, bolovăniș și resturi de la construcții.

Descrierea litologică a lucrărilor geotehnice este:

- 0,00 – 1,00m – umplutură / sol vegetal
- 1,00 – 1,40m – argilă nisipoasă cafenie, tare
- 1,40 – 2,80m – argilă prăfoasă cafenie, cu calcar fin diseminat, tare
- 2,80 – 4,00m – praf argilos cafeniu gălbui, plastic vârtos
- 4,00 – 6,00m – nisip argilos – nisip cafeniu deschis, plastic vârtos, îndesare medie, umed

Nivelul hidrostatic se situează sub adâncimea de 6.00m și nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.



Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este redus – moderat.

III.08 ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube și umpluturi) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Conform studiului geotehnic, din punct de vedere antropic, terenul a fost folosit în trecut cu destinația de teren agricol, neexistând riscul interceptării de umpluturi antropice îngropate sau diverse tipuri de rețele în funcțiune sau dezafectate – risc redus.

III.09 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost întâlnit în forajul geotehnic realizat, ceea ce înseamnă că nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6,00m.

Apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

În perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic poate să prezinte oscilații nesemnificative.

III.10 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (zonă, grad K_s , T_c)

Din punct de vedere seismic, conform SR11100-1/93, zona studiată se situează în interiorul zonei de gradul 7_1 , pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minim).

Conform reglementării tehnice “Cod de proiectare seismică – Parte I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P100 / 1 – 2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,25g$, pentru cutremure cu intervalul de recurență $IMR = 225$ ani cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1,0\text{sec}$.

III.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE, etc)

Terenul este liber de construcții.

În zona studiată (limitrofă) există construcții edificate cu regimul de înălțime P, P+M, P+1+M, cu un aliniament discontinuu, retrase de la aliniamentul stradal și alinate la str. George Coșbuc. Clădirile sunt atât construcții recente, cu regimul de înălțime P+M, P+1e+M, cu o structură durabilă și într-o stare bună, cât și clădiri cu o structură semidurabilă, aflate într-o stare medie de conservare, marea majoritate parter.

Zona în care se realizează viitoare investiție este o zonă ce aparține zonei istorice a orașului, cu un parcelar de sec. XIX (C2) și în subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone protejate (LM1).

În vecinătatea amplasamentului, la adresa str. George Coșbuc, nr. 14, se găsește un monument de clasă B, “Casa, azi secție a Muzeului Județean”, datată din 1910, înscrisă în LMI 2015 la poziția 255, cod GR-II-m-B-14873.



III.12 ECHIPAREA EXISTENTĂ

Pe strada există următoarele utilități: rețea de alimentare cu apă și canalizare, rețele de electricitate, gaze naturale și cablu TV.

IV. REGLEMENTĂRI

IV.01 OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA - PROGRAM

Prin tema se solicită realizarea unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime D+P+1E, cu o înălțime maximă de 8,00m de la cota 0.00 (9,50m față de cota terenului natural) și racordarea la utilitățile publice. Se va realiza acces carosabil și pietonal la proprietate, împrejmuirea la stradă și se va amenaja spațiul verde pe terenul studiat.

IV.02 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Locuința unifamilială cu o formă tip "L" au dimensiuni maxime în plan de circa 13.05m x 24,60m se va amplasa în zona de nord - vest a terenului urmărind astfel orientarea optimă față de punctele cardinale.

S-a stabilit zona edificabilă cu următoarele caracteristici:

- Retragerea de 9,50m față de limita de proprietate sudică (stradală)
- Retragerea de 1,00m față de limita de proprietate vestică
- Retragerea de 0,80m față de limita de proprietate nordică
- Retragerea de 1,25m față de limita de proprietate estică

Accesul principal în construcție se va realiza pe fațada estică.

Funcțional clădirea va avea următoarele spații:

- la parter: zona de zi, bucatărie și loc de luat masa, dormitor cu dressing și baie, grup sanitar, bucatărie de vară
- la demisol: spațiu depozitare, spălătorie și camera tehnică
- la etaj: 2 dormitoare cu dressing și baie proprie, balcon și terasă

Cele 3 nivele vor fi legate prin intermediul unei scări interioare.

Din punct de vedere constructiv, clădirea va avea următoarele caracteristici:

- fundații continue din beton cu centuri la partea superioară
- Structura tip cadre compusă din stâlpi și grinzi din beton armat
- Planșee din beton armat
- Închideri perimetrale din zidărie
- Compartimentări interioare din zidărie și pereți despărțitori din gips carton pe structură metalică cu miez fonoizolant, unde e este cazul
- Acoperișul este tip terasă
- Pentru îmbunătățirea confortului termic, construcția se va izola termic la exterior cu termosistem de min. 10cm grosime.



- Finisajele interioare și exterioare vor fi unele de calitate: tencuieli decorative pentru exterior, placaje din piatră pentru soclu și pardoselile teraselor.

Pe teren se vor amenaja 2 locuri de parcare și o platformă betonată, cu punct de apă și scurgere, destinată colectării gunoiului menajer.

Trotuarul de protecție din jurul construcției, aleile pietonale, platforma pentru parcare se vor pava cu dale prefabricate din beton.

IV.03 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafață teren - 595.64mp (conform măsurătorilor cadastrale)

Suprafață construită propusă – 220.00mp

Suprafață construită desfășurată – 505,75mp

REZULTA

POT propus – 36,94%

CUT propus – 0.85

IV.04 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Locuința unifamilială cu o formă tip "L" are în plan dimensiunile maxime de 13,05m x 24,60m se va amplasa în zona de nord-vest a terenului urmărind astfel orientarea optimă față de punctele cardinale.

Construcția va avea regimul de înălțime D+P+1E.

Construcția va avea o volumetrie simplă, finisată în stilul zonei cu tencuieli decorative. Acoperișul va fi tip terasă.

Pe terenurile învecinate există construcții cu un aliniament discontinuu, clădirea propusă se va retrage de la aliniamentul stradal cu aproximativ 9,50m.

Accesul pietonal și carosabil se realizează din latura sudică a terenului.

IV.05 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Clădirea propusă se va conforma și va avea o arhitectură specifică construcțiilor înconjurătoare, de asemenea finisajele propuse vor fi din materiale moderne și de calitate superioară. Cadrul natural se va îmbunătăți prin amenajarea zonelor verzi din jurul construcției propuse.

IV.06 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu e cazul. Terenul este liber de construcții.

IV.07 MODALITĂȚILE DE ORGANIZARE ȘI REZOLVAREA A CICULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE



Accesul în incintă se va realiza dinspre sud, pe strada George Coșbuc, care are o lățime de aproximativ 10,70m (2 benzi circulație auto și 2 trotuare pietonale).

Spre est, prin strada George Coșbuc, se ajunge la intersecția străzilor Episcopiei, Parcului și strada Dunării, iar către vest aceasta duce către strada General Berthelot, spre centrul localității.

În incinta proprietății pentru accesul în locuință și o bună utilizare a terenului sunt prevăzute alei pietonale, iar în apropierea accesului auto pe proprietate este propusă o platformă pentru parcare pentru 2 autovehicule.

IV.08 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu e cazul.

IV.09 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu e cazul.

IV.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (după caz)

Nu e cazul.

IV.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (după caz)

Nu sunt necesare prevederea de obiective de utilitate publică.

IV.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Nu este cazul.

IV.13 PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat, fără diferențe mari de nivel.

IV.14 LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Se va amenaja terenul astfel încât să rezulte alei pietonale și platforme pentru parcare autoturismelor.

IV.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Aliniament: se impune respectarea retragerii față de limita de proprietate sudică (frontală)

Distanțele față de limitele de proprietate sunt:

- 9,50m față de limita de proprietate sudică (frontală)
- 1,00m față de limita de proprietate vestică (stânga)
- 0.80m față de limita de proprietate nordică (spate)
- 1,25m față de limita de proprietate estică (dreapta)



Înălțimea construcției este de D+P+1e – maxim 9,50m față de cota terenului natural

Se propun următorii coeficienți urbanistici:

POT propus – 36,93% (POT maxim zona LM1 = 40%)

Se impune respectarea procentului maxim de ocupare a terenului pentru următoarele faze de proiectare.

IV.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

CUT propus – 0,85 (CUT maxim zona LM1 = 1,00)

Se impune respectarea coeficientului maxim de utilizare a terenului pentru următoarele faze de proiectare.

IV.017 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza din rețeaua existentă pe strânsă George Coșbuc. Branșamentul se va realiza în conformitate cu avizul de racordare la energie electrică, fie cu cabluri subterane de la stâlpul din zona amplasamentului până la tabloul electric general poziționat pe fațada construcției propuse, fie cu cabluri supraterane de la stâlpul din zona amplasamentului la tabloul electric general al construcției.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face prin racordarea la rețeaua de apă existentă pe str. George Coșbuc.

Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice

Evacuare apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă pe str. George Coșbuc

Apele pluviale provenite de la platforma carosabilă se va dirija către zonele vezi ale incintei.

Instalațiile termice

Alimentarea cu gaz natural a locuinței este posibilă prin racordarea la rețeaua de gaz existentă pe strada George Coșbuc.

Lucrările necesare pentru racordarea la rețelele utilitare din zonă:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaz natural a locuinței
- Executarea branșamentului

Toate aceste lucrări se proiectează de un specialist autorizat și se realizează de către firme atestate de ANRE. Atât la proiectare, cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normative și legislația în vigoare.



IV.18 BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLSAMENTULUI STUDIAT

Suprafață teren = 595,64mp (conform măsurătorilor cadastrale)

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

Suprafață construită propusă = 220,00mp

Suprafață construită desfășurată = 505,75mp

POT propus – 36.94%

CUT propus – 0,85

Suprafața circulației pietonale = 151,49mp (25,43%)

Suprafață circulației auto = 34,15mp (5,73%)

Suprafață spații vezi = 190,00mp (31,90%)

V. Concluzii

V.01 CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Obiectivul propus este generat din dorința și necesitatea beneficiarului de a realiza o locuință unifamilială pe amplasamentul studiat.

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează amplasamentul încadrându-se ca funcțiune și volumetrie, completând diversitatea funcțiunilor predominante de locuire existente în zonă și completând diversitatea volumetrică.

Documentația PUD are ca scop încadrarea obiectivului din punct de vedere funcțional și volumetric în aspectul clădirilor existente în zonă.

Funcțiunea propusă construcției corespunde destinației zonei studiate în PUG-ul aprobat.

Realizarea obiectivului va contribui la îmbunătățirea aspectului zonei.

V.02 OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ LUCRARE SUNT:

- Amplasamentul optim pentru construcție din punct de vedere al punctelor cardinale – amplasarea în incinta proprietății cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele de proprietate conform Codului Civil
- Accesele carosabile și pietonale în incinta proprietății
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Respectarea înălțimii medii a construcțiilor învecinate
- Posibilitatea racordării construcției la utilitățile existente în zonă
- Respectare procentului de ocupare al terenului de maxim 50%
- Respectarea limitei admise de parcare în incintă – 2 locuri de parcare
- Prevederea de spații verzi de min 30% din suprafața terenului studiat



V.03 MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ULUI

Măsurile ce urmează după avizarea PUD sunt cele de trecere la realizarea documentației de autorizare a execuției lucrărilor, la implementarea investiției propuse

Punctul de vedere al elaboratorului soluției

Din punct de vedere funcțional se respectă funcțiunea stabilită în PUG-ul aprobat al localității – ce de locuire.

Noua construcție va asigura continuitatea de dezvoltare a zonei prin mobilarea zonei cu construcții moderne.

Se asigură spații de locuit în zonă.

VI. Anexe

- Certificat de urbanism nr. 383 din 18.07.2023
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

Întocmit,

Arh. Mihnea Marcu

Arh. Adriana Pîrvulescu

c.arh. Anamaria Vasile

