

PUD

LOCUINȚĂ P+1E

Strada ROZELOR 85, nr.cad. 40166

Municipiul GIURGIU

FOAIE DE CAPAT

NUME PROIECT: **PUD – LOCUINȚĂ P+1E**

ADRESA: **Strada ROZELOR NR. 85, nr.cad. 40166**
Municipiul GIURGIU

BENEFICIAR: **BADEA MARIAN-MIHĂIȚĂ**

PROIECTANT GENERAL: **URBAN VIBE STUDIO S.R.L.**
Urbanist: Anca MÂNDROVICEANU



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

0. Memoriu general

II. PIESE DESENATE

1. Încadrare în teritoriu

2. Situația existentă sc. 1:500;

3. Regimul juridic și circulația terenurilor sc. 1:500;

4. Rețele tehnico-edilitare sc. 1:500;

5. Reglementări urbanistice sc. 1:500;

6. Posibilități de mobilare urbană sc. 1:500;

7. Documentar foto

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii, măsuri în continuare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„Plan Urbanistic de Detaliu – Locuință P+1E” pentru ”Construire imobil locuință, împrejmuire, branșamente la utilități” Strada ROZELOR nr. 85, nr.cad. 40166, Municipiul Giurgiu

Beneficiar: BADEA ARIAN-MIHĂIȚĂ

Proiectant general: URBAN VIBE STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Giurgiu, Strada Rozelor nr. 85, nr.cad. 40166.

Terenul este proprietate privată a domnului Badea Marian-Mihăiță conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 757/21.06.2019 la Societatea Profesională Notarială – *Ujeniuc*, Strada Episcopiei nr. 14, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 91 din 25.02.2021 eliberat de Primăria Municipiului Giurgiu în scopul ”Construire locuință în regim P+1E”.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Parcela studiată face parte din intravilanul municipiului Giurgiu, conform planșei de *Încadrare în teritoriu* și a documentației cadastrale, anexate prezentei documentații.

Terenul se învecinează jur-împrejur cu proprietăți private. În partea de sud a terenului este accesul. Acesta se realizează de pe un teren proprietate privată cu nr.cad. 36749, în baza unui drept de trecere autenticat cu nr. 1278/31.08.2016 de Societatea Profesională Notarială *Ujeniuc* cu sediul în municipiul Giurgiu, strada Episcopiei nr. 14.

2.2. Circulația

Accesul pe terenul luat în studiu se face de pe strada de acces la loturi ce pornește din strada Rozelor. Profilul transversal al străzii este de 2,80 metri liniari.

2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Folosința actuală a terenurilor din zona este de locuire. În partea de nord a terenului există un imobil cu funcțiunea de servicii – service auto.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Parcela studiată în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 1.164,00mp conform măsurătorilor cadastrale. Terenul este liber de construcții.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

2.4. Echipare edilitară

1. Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită în partea de sud de strada de acces la parcele.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

3. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului SC ELECTRICA, există o rețea de electricitate.

5. Telefonizare

În zonă există rețele de telefonie.

2.5. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri destinate locuirii și serviciilor/depozitării și industriei nepoluante.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor plantate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcela studiată face parte dintr-o zonă de locuințe. Sunt admise funcțiuni complementare locuirii, precum spații comerciale și de prestări servicii, dacă nu produc riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu reglementările „PUG – Municipiul Giurgiu”, terenul este situat în *UTR LM2 – Locuințe individuale cu maxim P+1E+M situate în zone construite*

Pentru locuire:

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1,00ADC/Steren

3.3. Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie rezervarea unei suprafețe suficiente de spații plantate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe terenul luat în studiu se face de pe o stradă de deservire locală tip *fundătură*. Profilul transversal al străzii este de 2,80 metri liniari. Această fundătură pornește din Strada Rozelor ce are un profil stradal neregulat.

Profilul Străzii Rozelor va fi reglementat la 12,00 metri liniari, astfel: carosabil 6,00m, câte un spațiu plantat de 1,50m și câte un trotuar de 1,50m de o parte și de alta a carosabilului. Axul existent al acestei circulații carosabile rămâne neschimbat.

Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul incintei proprii.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea de locuire solicitată în această situație este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor

învecinate. Funcțiunea propusă va fi valabilă până la expirarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu.

Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:

- **Suprafața terenului St = 1.164,00mp;**
- **Suprafața construită propusă = 152,00mp;**
- **Suprafata desfasurată propusă = 304,00mp;**
- **Procentul de Ocupare al Terenului P.O.T. propus = 13,05%;**
- **Coeficientul de Utilizare al Terenului C.U.T. propus = 0,26Adc/Steren,**
- **Regim de înălțime Rh propus = P+1E.**

POT admis = 35%; CUT admis = 1,00Adc/Steren

Suprafață teren	1.164,00mp	100%
Suprafață construită	152,00mp	13,05%
Suprafață alei pietonale/carosabil	663,00mp	56,95%
Suprafață spații plantate	349,20mp	30,00%

Parcarea se va face în cadrul incintei proprii. Sunt prevăzute două locuri de parcare, conform planșei de "Reglementări urbanistice".

Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare din zonă: electricitate, gaze naturale, apă, canalizare și telefonie.

Apele meteorice vor fi dirijate spre spațiile plantate din interiorul parcelei.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin lotizările și funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, funcțiunea de locuire se încadrează funcțional în zonă. Prin soluția de conformare și amplasare propusă a obiectului de arhitectură, se valorifică în mod optim terenul analizat.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Întocmit,

Urb. Anca MĂNDROVICEANU

