

**BORDEROU
PR. 1077/2023**

*PUZ NR.CAD. 41603 - CONSTRUIRE 3 CORPURI DE LOCUINTA P+1+M SI DOTARE DE COMERT SERVICII,
UTILITATI, AMENAJARI, IMPREJMUIRE*

PIESE SCRISE

**BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE**

PIESE DESENATE

- 1. INCADRARE IN TERITORIU SI IN ZONA**
- 2. SITUATIA EXISTENTA 1:500**
- 3. REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500**
- 4. REGLEMENTARI EDILITARE 1:500**
- 5. REGIMUL JURIDIC 1:500**
- 6. PROPUNERE ORIENTATIVA 1:500**

ACTE ANEXATE

**CERTIFICAT DE URBANISM
EXTRAS CARTE FUNCARA
PLANURI CADASTRALE SI TOPOGRAFICE
CI PROPRIETAR**

MEMORIU DE PREZENTARE

Documentatia prezenta a fost intocmita in conformitate cu « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal »–Indicativ GM 010/2000,elaborat de MLPAT

Obiectul documentatiei

PUZ NR.CAD. 41603 - CONSTRUIRE 3 CORPURI DE LOCUINTA P+1/M SI DOTARE (S< 250MP) DE COMERT
SERVICII, UTILITATI, AMENAJARI, IMPREJMUIRE

Amplasament

INTRAVILAN MUN. GIURGIU, STR. DR. POPA FLOREA, FN

Identificare

T49, P4383, NC 41603

Proprietar

- **D-L MACOVEI ADRIAN VIRGIL**
- MUN. GIURGIU, B-DUL BUCURESTI, BL 26/511 SC.A, ET.1 AP.4
- CNP 1950102520015

Proiectant

- **837 ATELIER DE ARHITECTURA** BUCURESTI
- Panait Iatropol 9, Bucuresti, 3123129
- RO 15442680, J40/6590/2003
- Dr.Arh. Dragos Negulescu

Categoria de importanta a obiectului -

- CONSTRUCTII DE IMPORTANTA NORMALA «C»

Clasa de importanta -

- III

Proiect nr. -

- 1077/2023

Data elaborarii -

- AUGUST 2023

Certificat de urbanism-

- 103/27.02.2023

Aviz de oportunitate

- 63426/13.07.2023

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul lucrării de față îl reprezintă intenția beneficiarului de a construi, pe terenul aflat în proprietate personală (teren încadrat în zona funcțională LM2 – locuire individuală), trei locuințe, P+1+M și o dotare mic comerț-servicii pentru membrii familiei sale, acestea urmând a se executa fără dezmembrarea în loturi a terenului analizat. Locuințele vor conține la parter o zonă de zi (living dining, bucatărie grup sanitar de serviciu, vestibul), la etaj - trei dormitoare și 2 băi, iar la mansardă un spațiu multifuncțional). Terenul va rămâne în proprietatea d-lui Macovei Adrian Virgil, nescontându-se dezmembrarea. În cazul în care aceasta va fi totuși oportună, se va elabora în acest scop o altă documentație de urbanism, conform RLU Giurgiu.

Prezenta documentație, solicitată prin certificatul de urbanism, a fost deci întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului privind folosirea eficientă a terenului proprietate personală; principalele coordonate definitorii ale prezentului studiu, sunt, asadar:

- Analizarea situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații, coreland condițiile particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente, cu cerințele funcționale ale datelor de tema solicitate de beneficiar și cu stadiul aplicării prevederilor PUG;
- Identificarea posibilităților de edificare traduse prin retragerea constructibilului față de limite și a posibilităților de asigurare a echipării tehnico-edilitare adecvate
- Enunțarea priorităților și a categoriilor de intervenție;

1.3. Surse de documentare

Întocmirea prezentei documentații a fost precedată de analiza următoarelor studii și proiecte întocmite anterior :

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu
- Regulamentul General de Urbanism
- Documentațiile cadastrale și topografice întocmite de ing. Mizdrescu Ilie și ing. Zancu Iulian
- Alte studii și proiecte elaborate, sau în curs de elaborare, de către **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

2. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

2.1.Încadrarea în localitate

2.1.1 Elemente de identificare

Investiția urmează a se executa pe parcela cadastrală nr. 41603, țară 49, parcelă 4383, înscrisă în CF sub același număr, situată pe str. Dr. Popa Florea (identificată cu nr.cad. 37217) , în cartierul Alexandriei (între Ramadan și Ghizdarului). În fapt terenul, cu număr postal, în curs de atribuire se află la limita (capatul) dintre strada dr. Popa Florea și începutul Drumul Plopilor.

Categoria de folosință a acestui teren este arabil după cum rezultă din fișa bunului imobil.

2.1.2 Poziția în intravilanul localității

Terenul este intravilan și este amplasat în zona de vest a municipiului Giurgiu, la ieșirea din oraș înspre Putineiu/Gogosari aflându-se în afara ariilor de protecție a monumentelor din municipiu. Distanța până la limita intravilanului (nord-vest) este de cca 1.5km.

2.2.Accesibilitate la cai de comunicație

Terenul beneficiază de un acces existent din str. Dr. Popa Florea (în zona în care aceasta își schimbă denumirea în Drumul Plopilor) strada ce debusează după cca 670m în DJ504/ Soseaua Alexandriei, intersecție situată la 550m față de trecerea la nivel cu CF în zona Ramadan. Strada Dr.Popa Florea are un profil regularizat, cu un prospect de cca 14.00m (min 12.00) cu cate o banda pe sens (2x3.50) și trotuar cu latimi ce variază între 1.50m și 2.50m). Frontul sudic beneficiază de o retragere mai mare față de axul străzii astfel încât aici există în prospect prevăzute și spații verzi. Drumul este asfaltat cu rețele tehnico-edilitare executate. Această modernizare se oprește în dreptul terenului analizat, astfel încât în zona accesului propriu-zis în teren drumul este de pământ neregularizat și nemodernizat.

Din punct de vedere al amplasării în teritoriu, distanțele față de punctele de interes locale sunt:

- Centru mun. Giurgiu – 2.5km
- Vama Giurgiu 4.5 km
- Portul Giurgiu 3.5 km

2.3.Suprafața studiată ,limite și vecinătăți :

Terenul, de formă dreptunghiular – alungită (aprox 15x170m), însumează o suprafață de 2500mp și are următoarele vecinătăți:

- nord – terenuri proprietate privată Popescu Mihai
- sud – str. Dr.Popa Florea/Drumul Plopilor - zona de acces în lot

- est – teren proprietate SC UltraAgro SRL
- vest – drum de servitute privat proprietate indiviza de latime 3m. Dincolo de acesta ansamblu rezidential cu terenuri proprietate privata (NC 31816, NC 39610, NC 39609, NC 31818, NC 31819, NC 38166)

Terenul este prezinta este plan si se afla la cca 30cm sub cota drumului in zona, cu cote in jurul valorii de 20 CRMN si este partial imprejmuit.

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea d-lui Macovei Adrian Virgil, in baza actului notarial 759/02.09.2021 emis de BNP Naidin Ana Maria. Terenul este liber de sarcini conform extras 4297/19.01.2023

2.5. Analiza ocuparii terenului

La data elaborarii prezentului studiu, pe teren nu se afla constructii astfel incat POT existent=0.00%, CUT existent=0.000.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural al zonei

Terenul studiat s-a aflat la limita intravilanului municipiului in anii '90, intr-o zona care desi agricola (mici loturi preponderent legumicultura) era adiacenta unui cartier de case dezvoltat pe axa drumului judetean DJ504 (Soseaua Alexandriei), la iesirea din municipiu. Dupa 1990, mai ales in prima decada, intravilanul s-a extins mult in profunzime, str. Popa Florea devenind una din strazile importante zonale. Parcelarul din zona insa, si-a pastrat morfologia de tip agricol astfel incat, o data cu punerea in posesie, au fost necesare, pentru eficientizarea utilizarii terenurilor (acum intravilane), o serie de dezmembrari in loturi pentru construire locuinte. Astfel de investitii exista in vecinatatea imediata a terenului si se constituie intr-o caracteristica zonala: mici loturi de locuinte, dezvoltate in profunzime cu acces dintr-un drum de servitute in indiviziune, loturi ce au caracter urban, nicidecum de tip rural cu constructii catre strada (banda de constructibilitate) si gradini in profunzimea terenului.

Din punct de vedere urbanistic zona este in curs de constituire o data cu regularizarea si modernizarea str. Popa Florea. Prin PUG este prevazut pentru aceasta un profil minim de 12m actualmente, acesta variind, cadastral intre 11.00 si 14.00m. Retragerile constructiilor fata de aliniament variaza de asemenea de la dispunere pe aliniament pana la retrageri de 6.00m -10.00m. Banda de constructibilitate merge pana la 200m (cu acces din str. Popa Florea). Tot prin PUG este prevazut un drum la cca 100m nord fata de terenul studiat, fara incidenta asupra terenului studiat, ce va ajuta la irigarea zonei din punct de veder e al accesibilitatii la loturi.

2.7 Utilitati

In prezent zona beneficiaza de echipare edilitata completa (apa – canal la cca 50m fata de amplasament, electric si gaze – retelele trec prin fata terenului studiat, cu racorduri pentru terenurile adiacente la nord vest) astfel incat noua investitie, va beneficia de aceste racorduri, cu modificarile inerente privind amplasarea contoarelor. Retelele urmeaza traseul str. Dr. Popa Florea, continuand pe Drumul Plopilor.

2.8. Probleme de mediu

Terenurile existente in zona de studiu PUZ sunt ocupate agricol, local cu vegetatia nativa. O serie de investitii sunt in diverse stadii de executie in zona.

Zonele naturale protejate, adiacente cursului Dunarii sunt situate la cca 1.5km est fata de amplasament, in extravilanul municipiului Giurgiu (insulele Mocanu si Mocanasu)

2.8.1 aer - Nu exista factori locali de poluare a aerului (in afara traficului), zonele de productie fiind situate la cca 2km sud –vest fata de amplasament.

2.8.2 apa - In zona studiată nu exista apa de suprafata in care nu se deverseaza ape poluate , iar apele freactice nu sunt afectate de activitati productive sau agricole poluante.

2.8.3 sol - In afara posibilelor zone cu moloz, nu exista factori poluanti ai solului si subsolului, terenul nefiind exploatat agricol intensiv

3. ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE. DISFUNCTIONALITATI - PRIORITATI

3.1. Analiza urbanistica

3.1.1 Prevederi ale PUG

Conform Plansei UTR - subzone functionale coroborata cu RLU PUG mun. Giurgiu, (planul urbanistic in vigoare cu incidenta de reglementare asupra terenului studiat) terenul se afla in subzona functionala LM2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, IN ZONE CONSTRUITE, cu urmatoarele utilizari:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuintele existente;
- **locuinte individuale in regim de construire discontinuu***;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- **echipamente publice specifice zonei rezidentiale***;
- pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului);
- spatii libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 119/ 2014;
 - amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii;
 - anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
 - adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
 - sere de maxim 100mp;
 - panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor invecinate;
 - toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata;
- Se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea in calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata desfasurata a constructiei, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme concomitent, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza 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 utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;
- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

**functiuni scontate prin prezenta investitie*

3.1.2. Indicatori si reglementari urbanistice pentru lotul in cauza

Din punct de vedere al constructibilitatii, terenul este constructibil pentru functiunea scontata avand cca 2500 mp si front de cca. 15m pentru regim de construire izolat.

Din punct de vedere al amplasarii in cadrul parcelei cat si al ocuparii terenului, in CU emis pentru investitia de fata se stipuleaza urmatoarele:

- retragere de min 4.00 de la aliniament
- profunzime a constructibilului - max 20m
- retragere posterioara - 5.00m, dar nu mai putin de jumătate din inaltime
- retragere laterala (pentru regim de construire de tip izolat) - 3.50m
- din punct de vedere al locurilor de parcare (pentru o suprafata desfasurata scontata de mai mult de 120mp) - min 2 locuri
- inaltimea maxima admisibila la cornise 10m (P+2);

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.
- POT maxim = 35%; CUT maxim pentru inaltimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

3.2.Disfuncionalitati – prioritati

Au fost evidentiata o serie de disfuncionalitati, pentru care au fost facute propuneri de remediere si propuse prioritati de interventie.

Sintetic in tabelele de mai jos sunt prezentate pe categorii de probleme (carosabil, fond-construit-ocuparea terenurilor, echiparea edilitara, spatii verzi, probleme de mediu, zone protejate) aceste disfuncionalitati si prioritatile de interventie astfel :

1.1 Trasee de strazi aflate in neconcordanta cu clasa tehnica, cu normele in vigoare si cu stipularile PUG; Existenta unor tronsoane de carosabil cu imbracaminte perimata	1.1.Largirea carosabilul pentru strazi acolo unde prospectul o permite, cf profilului reglementat prin PUG; Regularizarea traseului carosabil pentru prospecte conform normelor (str. Drumul Plopilor)
2.1. Existenta unei mari suprafete de teren nefolosit functional, cu potential economic ridicat rezultat din accesibilitatea foarte buna	2.1. Reglementarea acestei zone (implicat a terenului studiat) care sa cuprinda locuire individuala in concordanta cu peisajul functional existent al zonei
3.1 Lipsa canalizarii pluviale pe unele strazi interioare secundare	3.1 Racordarea acestor strazi la sistemul centralizat de preluare a apelor pluviale
3.2 Lipsa retelei de distributie gaze naturale	3.2 racordarea acestor terenuri la reseaua urbana de gaze naturale, si la celelalte retele urbane de echipare tehnico-edilitara
4.1. Inexistenta unor zone verzi amenajate; vegetatie nativa	4.1 Reglementarea unui procent minimal de spatiu verde pentru fiecare parcela in concordanta cu RLU aferent PUG Giurgiu si cu functiunea scontata;

3.3.Optiuni ale proprietarilor

In fata disfuncionalitatilor evidentiata coroborate cu elementele de tema de proiectare, optiunile proprietarilor converg in cateva directii majore:

- Stabilirea unor reglementari urbanistice detaziate privind posibilitatile de edificare
- Asigurarea accesurilor carosabile si pietonale.
- Stabilirea posibilitatilor de echipare tehnico-edilitara

3.4.Analiza critica a situatiei existente in corelare cu cea reglementata si scontata

Prin prezentul studiu se doreste corelarea conditiilor de construire cu regulamentul local de urbanism aferent PUG Giurgiu, prin implementarea unor functiuni rezidentiale, specifice zonei. Investitia preconizata este caracteristica zonei si se inscrie in prevederile specifice LM2 de utilizare a terenului. Astfel nu este necesara **schimbarea incadrarii functionale reglementata prin PUG fiind vorba doar de detalieri ale** regulamentului de urbanism aferent PUG, singurele zone unde aceste prescriptii vor fi corectate prin aplicarea lor la nivel local, fiind:

- cele de conformare volumetrica si de amplasare gabaritica in cadrul parcelei prin modificarea benzii de constuibilitate conform specificului zonal
- rezolvarea accesurilor, parcarilor de resedinta si a echiparii tehnico-edilitare.

Din punct de vedere a situatie reglementate, aceasta concorda deci cu cea scontata de catre beneficiar (pastrarea incadrarii functionale rezidentiale) iar faptul ca terenul nu este sub incidenta unor zone de protectie si este neconstruit vine sa sustina aceasta initiativa investitionala.

Pe de alta parte, necesitatea corelarii cu reglementarile asupra tramei stradale conduce la definirea unei zone rezervate regularizarii si modernizarii tramei stradale (Drumul Plopilor) cu trecerea unei suprafete de teren (din zona de sud, adiacenta drumului) din domeniul privat in domeniul public si deci, cui constituirea noului aliniament pe aceasta linie.

Cu conditiile de mai sus, **se considera deci posibila realizarea investitiei cu caracter rezidential pe terenul analizat cu RESPECTAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PROPUSE IN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI GIURGIU, reglementari prezentate in capitoul urmator:**

4.PROPUNERI

4.1.Propunere amplasare; construibil

Pentru realizarea obiectivului de utilitate publica ""MODERNIZARE SI REGULARIZARE TRASEU CONFORM PROSPECT PUG PENTRU STR. DR. POPA FLOREA / DRUMUL PLOPILOR" este necesar ca o suprafata de 24.17mp din terenul analizat sa fie propusa pentru introducere in domeniul public de interes local; o data cu aceasta se reglementeaza retragerea noului aliniament la 6.00m fata de axul drumului (ceea ce presupune retragerea fata de vechiul aliniament cu distante cuprinse intre 0.90m si 2.20m).

In baza considerentelor prezentate mai sus se propune o amplasare conforma cu specificul parcellarului zonal existent, izolata, prezentand urmatoarele retrageri particulare:

- RETRAGERE LATERALA DE 2.00M FATA DE DRUMUL DE SERVITUTE DE LA NORD VEST, CEEA CE EXHIVALEAZA CU O RETRAGERE DE 5.00M FATA DE LOTURILE DE LOCUINTE INDIVIDUALE DIN ACEASTA ZONA
- ELIMINAREA BENZII DE CONSTRUIBILITATE PENTRU TERENUL ANALIZAT AVAND IN VEDERE SPECIFICUL ZONAL
- DEFINIREA A PATRU ZONE ZONE EDIFICABILE ALTERNAND CU FASII NECONSTRUIBILE DE LATIME 10.00m

Celelalte reglementari vor fi preluate fara schimbari din RLU aferent PUG Giurgiu astfel:

- retragere de min 4.00 de la aliniament – nu se propun modificari
- profunzime a construibilului - max 20m – se propune extinderea acesteia
- retragere posterioara - 5.00m, dar nu mai putin de jumătate din inaltime – nu se propun modificari (retragerea posterioara este de 28m)
- retragere laterala (pentru regim de construire de tip izolat) - 3.50m – nu se propune modificari pentru limita laterala sud-estica
- din punct de vedere al locurilor de parcare - min 1 loc/100mp ADC – fara modificari
- inaltimea maxima admisibila la cornise 10m (P+2); - fara modificari
- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor. – fara modificari
- POT maxim = 35%; CUT maxim pentru inaltime P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren – fara modificari

4.2. Propuneri circulatie, echipare edilitara.

Accesul carosabil va avea o latime de min.3.50m, direct din circulatia publica adiacenta (str. Dr. Popa Florea). Locurile de parcare de resedinta (min 2) recomandabil 1loc/100ml ADC se vor amplasa in incinta, in afara circulatiilor publice.

Se va asigura posibilitatea de functionare distincta, cu posibilitatea intoarcerii pentru fiecare unitate. Constructiile noi vor fi obligatoriu racordate la reseaua urbana electrica, de apa- canal si gaze din retele prezente in zona. Contorzarea se va face la limita spatiului public

4.3. Propunere orientativa

Investitia va fi structurata in patru etape, fiecare dintre ele axandu-se pe un corp de cladire proiectat:

- etapa 1- realizare corp K3 – locuinta unifamiliala
- etapa 2 – realizare corp K2 – locuinta unifamiliala
- etapa 3 - realizare corp K1 – dotare comert-servicii specifica zonei rezidentiale (cu mic spatiu vanzare/servicii si depozit) la strada
- etapa 4 – realizare corp K4 si amenajarea zonei posterioare comune
 *(locuintele vor fi zonificata pe niveluri: parter - zona de zi cuprinzand, vestibul, camera de zi, bucatarie, debara, wc de serviciu; etaj - zona de noapte - trei dormitoare si baie, mansarda – spatiu multifunctional)

Solutia prezentata in plansa 6 - propunere orientativa - se caracterizeaza prin urimatorii indicatori:

	propunere orient		max posibil reglem	
	S (mp)	%	S (mp)	%
CONSTRUIT	452	18.08	875	35
SP VERZI	839	33.56	750	30*
PLATFORME	808	32.32	-	
TROTUARE	376	15.04		
TEREN OUP	25	1		
TOTAL	246,00	100,00	246,00	100,00

S. CONSTR	408	875
S. DESF	1000	2500
POT	16.32	35
CUT	0.4	1
REG.H.	P+1+M	P+1+M

SOLUTIA PREZENTATA ESTE INSA ORIENTATIVA EA URMAND A SUFERI MODIFICARI/DETALIERI IN FAZELE URMATOARE, URMAND INSA A SE INSCRIE IN INDICATORII REGLEMENTATI PRIN PUZ/PUG.

4.5 Regimul juridice

4.5.1 Tipuri de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate

Proprietate publica :

domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala cu zonele de siguranta aferente

Proprietate privata

teren proprietate privata a persoanelor fizice/juridice celelalte terenuri din zona studiată

4.5.2.Circulatia terenurilor – regim juridic

- Terenul isi pastreaza tipul de proprietate (proprietate a persoanelor fizice - d-nul Macovei Adrian Virgil) cu exceptia unei suprafete de 24.17mp, propusa pentru intrare in domeniul public de importanta locala pentru realizarea O.U.P. 1
- Se realizeaza urmatorul bilant:

	existent		propus	
Proprietate privata	2500	100	2475	99%
Domeniu public	0	0	25	1%
	2500	100	2500	100%

- NU SE PROPUNE DEZMEMBRAREA TERENULUI IN LOTURI; In cazul in care aceasta va fi totusi oportuna, se va elabora in acest scop o alta documentatie de urbanism, conform RLU Giurgiu.

4.5.3.Circulatia terenurilor – regim tehnico-economic

- Terenul isi pastreaza regimul tehnic - intravilan
- Se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului din arabil in curti-constructii

4.5.4. Obiective de utilitate publica

- In zona a fost identificat un obiectiv de utilitate publica:
OUP1 - "MODERNIZARE SI REGULARIZARE TRASEU CONFORM PROSPECT PUG PENTRU STR. DR. POPA FLOREA / DRUMUL PLOPILOR"/ 100ML, 1300MP/ AUTORITATE LOCALA

5. CONCLUZII SI MASURI

5.1.Inscrierea in prevederi PUG

Analizand comparativ Planul Urbanistic General si reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- investitia nou scontata se inscrie atat in reglementarile RLU/PUG cat si in cadrul construit actual (in-situ), datorita urmatoarelor considerente:
 - nu afecteaza caracterul general al zonei
 - concorda cu tipul celorlalte investitii din zona imediat inconjuratoare
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, iar POT si CUT, regim de inaltime si inaltimea maxima se inscriu in indicatorii stipulati prin PUG pentru LM2
- amplasarea constructiei se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului analizat avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirii propuse, principiul afectarii minimale a constructiilor de pe terenurile invecinate cat si a cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public

5.2.Prioritati de interventie , masuri

Pentru punerea in aplicare a prevederilor prezentei documentatii , se impun a fi luate urmatoarele masuri :

- ***Adoptarea - prin Hotarare de aprobare a prezentei documentatii- a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nr.cad. 41603***
- ***Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiilor de construire pentru investitii recomandabil conform graficului de executie; Intabularea edificarii***

5.3.Aprecieri ale elaboratorului

Concretizarea propunerilor prezentului prezentei documentatii duce la realizarea urmatoarelor deziderate :

- Asigura posibilitatea concretizarii optiunilor investitionale ale proprietarului pe lotul analizat fara insa a afecta cadrul comunitar existent si reglementat;
- Confera personalitate terenului contribuind la definirea cadrului urban ;

La argumentele de ordin urbanistic enuntate mai sus se adauga si argumentele de ordin economico-social , noua investitie urmind a asigura noi locuri de munca (in executie). Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera benefica initiativa detalierii propunerilor PUG prin reglementarile prezentului PUZ pentru " CONSTRUIRE 3 CORPURI DE LOCUINTA P+1/M SI DOTARE DE COMERT SERVICII, UTILITATI, AMENAJARI, IMPREJMUIRE

intocmit
dr. arh Dragos Negulescu
837 ATELIER DE ARHITECTURA

VOLUMUL II

PUZ NR.CAD. 41603 - CONSTRUIRE 3 CORPURI DE LOCUINTA P+1/M SI DOTARE DE COMERT SERVICII, UTILITATI, AMENAJARI, IMPREJMUIRE - str. Dr. Popa Florea FN, T49, P4383

1. DISPOZITII GENERALE

1.1 Baza legala a elaborarii .

- Regulamentul urbanistic a fost elaborat pe baza legislatiei specifice, incluzand in principal HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism – republicata 2002;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ordonanta nr. 69 din 13 august 2004; LEGEA nr. 289 din 7 iulie 2006; ordonanta nr. 18 din 31 ianuarie 2007; LEGEA nr. 168 din 12 iunie 2007; ordonanta nr. 27 din 27 august 2008. OUG 10/2009, , OUG 7/2011, Legea 162/2011, Legea 221/2011, OUG 85/2012, Legea 229/2013, Legea nr. 190/2013
 - Ghid privind metodologia si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM010/2000
 - Ghid cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea regulamentului local de urbanism 80/N/1996
- Tipul de ocupare al terenului este stabilit de amenajarea urbanistica.

1.2.Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplica zonei cuprinse in P.U.Z. definita prin nr.cad. 41603 si urmatoarele coordonatele ale punctelor de contur

nr. pct.	X (m)	Y (m)	D (i,i+1)
900	266829.813	575511.956	15.847
901	266834.662	575496.869	176.475
902	266965.201	575615.626	14.426
903	266955.707	575626.487	170.196

2. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

2.1 Prevederile acestui regulament au tinut cont de regulamentul Planului Urbanistic General al municipiului Giurgiu si de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, **detaliind si precizand reglementarile cadru prevazute in acesta**

2.2 In cazul in care prevederile legilor sau reglementarilor urbanistice, care vor apare ulterior vor face necesare unele adaptari ale acestui regulament urbanistic, este obligatoriu ca modificarile sa urmeze aceeasi procedura de aprobare ca si in cazul prezentului regulament. In cazul in care modificarile vor fi incredintate unui colectiv diferit de elaboratorul initial, se va solicita avizul de principiu al SC 837 Atelier de Arhitectura SRL.

3. DIVIZIUNEA TERENULUI

3.1 Se considera o singura zona functionala si anume:

- **LM2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE**– subzona a LM – LOCUIRE INDIVIDUALA,

3.2 Prevederile regulamentului se grupeaza in urmatoarele capitole si articole:

Sectiunea 1. Utilizare Functionala :

- Art.1. – utilizari admise
- Art.2. – utilizari admise cu conditionari
- Art.3. – utilizari interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor :

- Art.4. – caracteristici ale parcelelor
- Art.5. – amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art.6. –amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art.7 - amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art.8. – circulatii si accese
- Art.9. – stationarea autovehiculelor
- Art.10. – inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Art.11. – aspectul exterior al cladirilor
- Art.12. – conditii de echipare edilitara
- Art.13. – spatii libere si spatii plantate

Art.14. – imprejmuiri

Secțiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Art.15. – procent maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

Art.16.– coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

3.3 Recomandarile si prescriptiile au la baza RLU – aferent PUG Giurgiu; au fost marcate prescriptiile cu incidenta directa asupra studiului de fata si au fost subliniate reglementarile majore propuse prin prezentul PUZ cat si, diferit, cele fara aplicabilitate pentru subzona definita, sau cele la care s-au propus modificari prin prezentul RLU

In prezentul regulament s-a folosit urmatoarea modalitate de subliniere a tipului de reglementare:

- **cu BOLD au fost subliniate reglementarile prezente in RLU aferent Giurgiu, direct aplicabile unde dupa caz sunt facute precizari de detalieri.**
- Cu text normal au fost preluate prescriptiile generale aferente RLU aplicabile si terenurilor in cauza
- Cu text taiat au fost preluate prescriptiile din RLU aferent PUG, prescriptii modificate prin prezentul PUZ

LM2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, ÎN ZONE CONSTRUITE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuintele existente;
- **locuinte individuale în regim de construire discontinuu;**
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spatii verzi amenajate (plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului);
- spatii libere pietonale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte colective mici cu solutionarea în interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoierului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii în concordanta cu prevederile OMS 119/2014;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, în conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie (garaj, magazie, etc.) în suprafata totala construita desfasurata de maxim 100mp/ unitate locativa;
- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;
- sere de maxim 100mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2 mp si 10m înaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietatilor învecinate;
- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlata;
- se admite mansardarea cladirilor parter existente, cu luarea în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- **se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ADC, sa nu reprezinte mai mult de 30% din suprafata desfasurata a constructiei, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme concomitent, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depasesc suprafata de 200mp ADC (sau 30% din suprafata desfasurata), sau care genereaza 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 utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitati;

- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri, etc.);
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de întretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt aplicabile prevederile de la titlul 1-prescriptii generale, punctul 5 - conditii de construibilitate ale parcelelor „reparcelari în orasul vechi pe baza de PUZ” si „insertii în parcelari existente P - P+1+M niveluri în zone nesupuse restructurarii”.

Parcela se considera construabila daca are suprafetele si deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus.

Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute **având latimea de minim 3,5m.**

Adâncimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau egala cu latimea; prin exceptie se admit parcele care nu respecta aceasta prevedere numai daca parcela respectiva nu provine dintr-o dezmembrare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4m de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia sa nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc.).

~~Banda de construibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea cladirilor.~~

Se reglementeaza retragerea noului aliniament la 6.00m fata de axul strazii (1,15 -2,05 fata de actualul aliniament). Retragerea constructibilului se va considera fata de noul aliniament (4,00m)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înaltimea la cornisa masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,5m. **Se reglementeaza retragerea constructibilului fata de limita sud-est la 3.50 si la 5.00 fata de limita terenurilor din nord-vest (echivalent 2.00m fata de limita terenului)**

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipuleaza astfel.

Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de construibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate.

Este posibila amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacenta este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor constructii cuplate.

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornisa masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu înaltimea la cornisa a cladirii celei mai înalte masurata în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre constructii nu are camere locuibile.

Se definesc 4 zone constructibile de cate 27.00m alternand cu zone neconstructibile de 10.00m

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate **de minim 3,5m latime.**

Se vor realiza, local, zona de largire a drumului de incinta in vederea realizarii zonelor de refugiu

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulatiilor publice.

Pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi *capitolul 9 din Titlul 1 - Prescriptii generale*.
Se reglementeaza un numar de minim 1loc de parcare/ 100mp ADC.

ARTICOLUL 10 - ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înăltimea maxima admisibila la cornisa 10m (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului în suprafata maxima de 60% din aria construita.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi se vor integra în caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile învecinate.

Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapida si evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticala spre canalizarea pluviala.

Se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Se vor identifica, proteja si pastra în timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti având peste 4m înaltime si diametru tulpinii peste 15cm; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Se recomanda ca pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda înglobarea parcajelor în cladirea principala, supra sau subteran.

Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile învecinate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înaltimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m si o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m si o parte transparenta dublata eventual de gard viu.

Pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2m.

Imprejmuirea la strada se va retrage pe linia noului aliniament

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înaltimi P+1+M = 1,0mp ADC/ mp teren

intocmit,
837 ATELIER DE ARHITECTURA
arh. Dragos Alexandru Negulescu