

BIROU DE PROIECTARE SOFIAN NICULESCU

R.U.R. D,E ----- O.A.R. nr. 473

PROIECT NR. 01Z/2025

LOCUINTA UNIFAMILIALA

Strada Salcamlor 2 , mun. Giurgiu , jud. Giurgiu

Beneficiar : Gheorghe Constantina Ana Maria

Faza : P.U.D. – ianuarie 2025

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1. Foaie de capăt**
- 2. Borderou**
- 3. Memoriu general**

B. PIESE DESENATE

- 1. INCADRARE IN TERITORIU SI IN ZONA planşa 01**
- 2. SITUATIE EXISTENTA ----- planşa 02**
- 3. REGLEMENTARI URBANISTICE----- planşa 03**
- 4. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ----- planşa 04**
- 5. REGIM JURIDIC ----- planşa 05**
- 6. MOBILARE PROPUSA ----- planşa 06**

MEMORIU GENERAL

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrării de față îl reprezintă intenția beneficiarului de a construi, pe terenul aflat în proprietate personală, o locuință unifamilială cu regim de înălțime „P+1E”, ce va insera funcțiuni specifice locuirii (living , bucatărie , grup sanitar , vestibul , dormitoare , terasă).

Pentru acestea nu sunt necesare executarea altor lucrări suplimentare de desființare sau împrejmuire pentru a putea elibera terenul pentru noua investiție astfel încât se poate trece după sistematizarea terenului direct la etapa de construire

Prezenta documentație solicitată prin Certificatul de Urbanism 739/12.11.2024 a fost întocmită pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului privind folosirea eficientă a terenului proprietate personală ; principalele coordonate definitorii ale prezentului studiu sunt asadar ;

- Analiza situației existente pe teren la data întocmirii prezentei documentații , corelând condiții particulare generate de amplasament și de vecinătățile existente , cu cerințele funcționale ale datelor de temă solicitate de beneficiar și cu studiul 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
- Documentații cadastrale și topografice întocmite de societatea comercială RAV CAD
- Studiu geotehnic întocmit de SC EUROQUALITY TEST SRL

2.1. INCADRARE ÎN LOCALITATE

2.1.1. ELEMENTE DE IDENTIFICARE

Investiția urmează să se execute pe terenul din strada Salcamilor 2 , înscrisă în CF 40041

Categoria de folosinta a acestui teren este curti-constructii respectiv arabil in intravilan dupa cum rezulta din fisa bunului imobil dupa cum urmeaza

- 1 Cc - 267,00 mp.
- 2 A - 79,00 mp. totalizand 346,00 mp.

4.2. POZITIA IN INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul este intravilan si este amplasat in zona periferica a municipiului GIURGIU , pe strada Salcamilor ce descarca in strada Oltului si de acolo in strada Ramadan (drum ce asigura legatura intre soseaua Alexandriei si soseaua Ghizdaru) aflandu-se in afara ariilor de protectie a monumentelor din zona.

2.2. ACCESIBILITATE LA CAI DE COMUNICATIE

Terenul beneficiaza de acces existent din strada Salcamilor aceasta fiind una din arterele secundare ce asigura accesul la locuintele din zona .

Din punct de vedere al amplasarii in teritoriu , distantele fata de punctele de interes local sunt;

- Centrul GIURGIU 1,60 KM EST
- CET Giurgiu 2,60 km VEST

2.3. SUPRAFATA STUDIATA , LIMITE SI VECINATATI;

Terenul de forma neregulata insumeaza , dupa cum rezulta din acte , o suprafata de 346 mp si are urmatoarele vecinatati;

- nord – NR. CAD. 32180
- sud – FIERARU RADU / CONSTANDA ANGHEL
- est – MACOVEI CORNELIU IONEL / POPA ALEXANDRINA
- vest – STRADA SALCAMILOR

Terenul prezinta o panta de cca 1% catre exteriorul terenului si se afla la circa 40 cm sub cota drumului din zona , cu cote in jurul valorii de 21/22 CRMN si este imprejmuit .

2.4. SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul este proprietatea d-lui GHEORGHE CONSTANTIN ANA-MARIA dupa cum rezulta din extrasul de cf 40041 , NR. CADASTRAL 40041

2.5. ANALIZA OCUPARII TERENULUI SI A TERENURILOR ADIACENTE

La data elaborarii prezentului studiu , pe teren nu se afla suprafata construita

Indicatorii urbanistici realizati pe baza acestei situatii sunt;

POT existent; 0,00 CUT existent ; 0

Bilant territorial existent;

	S(mp)	%
CONSTRUIT	0,00	0,00
SP VERZI	346,00	100,00
PLATFORME	0,00	0,00
TOTAL	346,00	100,00

Terenul se afla intr-o zona in dezvoltare din punct de vedere constructiv prezentand locuinte cu retrageri de maxim 2,00 m fata de strada Salcamilor , unele aflandu-se chiar stradal . Suprafetele terenurilor din zona sunt mici spre medii cu valori de 250 mp- 500 mp. Constructiile existente sunt amplasate in regim izolat cu regim de inaltime P/P+1/P+M . Terenul adiacent la sud fata de terenul analizat prezinta un imobil de locuit parter amplasat pe hotar si stradal , terenul invecinat la Nord prezinta un garaj auto amplasat stradal fara locuinta pe suprafata acestuia .

2.6. CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL

Zona a fost , la origine, o zona de locuit pana in dreptul strazii Amurgului , pana in anii 1960, cand a intervenit o reparcelare rezidentiala . Din punct de vedere functional zona are caracter rezidential –individuala cu amplasare a constructiilor pe parcela izolata sau in unele cazuri pe fund de lot. Densitatea construitului in zona rezulta din aparitia unor locuinte izolate si anexe pe fund de lot , anexe ce in timp au fost inglobate in sistemul functional al gospodariilor devenind in momentul de fata , mare parte corpuri de locuire sau transformate in locuinte .

Parcelarul nu este protejat , insa terenurile sunt in mare parte de suprafete in jurul valorii de 350 mp cu deschideri mici la strada 10 - 11 m nepermitand astfel divizari ulterioare.

Din punct de vedere al aspectului architectural , imaginea generala este eterogena in curs de construire si in legatura stricta cu functiunea adapostita;

-locuinte parter de tip traditional (parter)

-locuinte de tip urban cu amplasare ce tinde catre izolat cu regim de inaltime P/P+M/P+1/P+1+M

Prospectul stradal este redus cu latimi cuprinse intre 5,0m -5,50 iar fiind o artera secundara nu prezinta un trafic intens . Casele nou edificate in zona prezinta retrageri de circa 5,00-6,00 m iar cele vechi aflau-se amplasate stradal sau cu retrageri mici de pna la 3,00m

2.7. UTILITATI

In prezent trenul (ca de altfel toate terenurile din zona) beneficiaza de alimentare cu apa iar canalizarea va fi asigurata din surse proprii cu fosa etansa (in acest sens in zona nu exista momentan posibilitatea racordarii conform contractului 277/02.08.2024) , energie electrica cu posibilitate de racordare la retea urbana din zona , incalzire cu centrala termica proprie (electrica sau combustibil gazos) avand posibilitatea de racord la retea urbana de gaz astfel incat noua investitie va beneficia de aceste racorduri.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile existente in zona de studiu PUD sunt ocupate de amenajari aferente unei gospodarii, vegetatia native fiind sporadica , prezenta prin vechi arbori neprotejati (salcie , plop) si vegetatie joasa mentinuti de proprietari din ratiuni ambientale . Este de asteptat ca avand in vedere originea terenului, sa nu existe accidente (cum ar fi umpluturi , gropi de gunoi , beciuri) rezultate din perioade anterioare .

Zonele natural protejate , adiacente cursului Dunarii sunt situate la cca 5,0 km sud-est fata de amplasament , in extravilanul municipiului Giurgiu(insulele Mocanu si Mocanasu)

2.7.1. aer- Nu exista factori locali de poluare a aerului (in afara traficului) necontrolate , zona CET-ului amplasata in apropiere functionand conform normelor ecologice in vigoare .

2.7.2. apa-In zona studiata nu exista apa de suprafata in care sa se deverseze ape poluate , iar apele freatice nu sunt afectate de activitati productive sau agricole poluante.

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

2.9. ANALIZA URBANISTICA

2.9.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT SI OCUPARII TERENULUI

Strada Salcamilor are un prospect stradal redus cu zone de largire de pana la 1,00m prin retragerea

voluntara a imprejmuirii a anumitor locuitori ai strazii . Locuintele amplasate aici sunt cu retrageri de maxim 3,00 m fata de carosabil carosabil . Frontul este discontinuu , iar regimul de inaltime este preponderent P / P+1

Din punct de vedere al indicatorilor corpul principal ocupa in sine in medie o treime din teren, insa o alta treime este reprezentata de amprenta anexelor.

2.9.2.PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC (extras din RUL afferent PUG GIURGIU)

Conform plansei UTR – subzone functionale coroborata cu RLU PUG GIURGIU, planul urbanistic in vigoare cu incidenta de reglementare asupra terenului studiat, terenul se afla in subzone functionala CC1 – ZONA TRANSPORTURI RUTIERE ce impune un prospect stradala de 12,00 m si LM2 –SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU MAXIM P+1+M NIVELURI, IN ZONE CONSTRUITE, cu urmatoarele utilizari;

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

- reparatii si extinderi la locuinte existente
- locuinte individuale in regim de construire discontinuu
- locuinte cu spatiu special care include spatii pentru profesii libere
- echipamente publice specific zonei rezidentiale
- Pensiuni cu mai putin de 20 locuri de cazare
- Parcaje la sol
- spatii verzi amenajate-plantarea se vaface cu specii care contribuie la ameliorarea climatului
- spatii libere pietonale

ARTICOLUL 2 –UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- locuintele colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei; parcajelor si spatiilor de manevrare auto aferente a sistemului de colectare a gunoii , a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordant cu prevederile OMS 119/2014
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte individuale sau 6 apartamente pe o parcela se poate realize numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate , in conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdarie- garaj , magazine, etc , in suprafata totala construita desfasurata

de maxim 100mp/unitate locative;

- adaposturi pentru maxim 5 animale de casa;

- sere de maxim 100mp;

- panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp si 10mp inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie , la maxim 5m de limita proprietatilor invecinate ;

- toate cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteoritice controlata;

Se admite mansardarea cladirilor parter existente , cu luare in calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel current.

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 concomitant , 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

- 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 concomitant , care sunt poluante , sau care au un program prelungit peste orele 22;00 care utilizeaza 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 deseuri produse ori prin programul de activitati ;

- anexe gospodaresti care produc murdarie sau alte posibile dezagremente – latrine , grajduri, etc.

- depozitare en gros;

- depozitare de material re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor ;

- depozitare pentru vanzare 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 parcele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2

Investitia preconizata este deci caracteristica zonei si se inscrie in prevederile specific LM2 de utilizare a terenului . Astfel , prezentul studiu urmeaza a detalia –fara a modifica - regulamentul de urbanism aferent PUG , singurele zone unde aceste prescriptii vor fi corelate prin aplicarea lor la nivel local , fiind ;

- cele de conformare volumetrica si de amplasare gabaritica in cadrul parcelei.
- rezolvarea accesurilor si parcarilor

2.9.3. INDICATORI SI REGLEMENTARI URBANISTICE PENRU LOTUL IN CAUZA

Din punct de vedere al construibilitatii , terenul este construibil pentru functiunea scontata avand cca 346 mp si front de cca 10m pentru regim de construire cuplat.

Din punct de vedere al amplasarii in cadrul parcelei cat si al ocuparii terenului , in RLU se stipuleaza urmatoarele;

- aliniament stradala 6,00 m din axul drumului
- retragere 4,00m de la aliniament
- profunzime a construibilului – 20,00m
- retragere posterioara -5,00m
- retragere laterala sud – regim cuplat
- retragere lateral nord – 3,50 m
- din punct de vedere al locurilor de parcare –pentru supr. desf. scontata de mai mult de 120mp-min. 2 locuri
- inaltimea maxima - P / P+1 / P+1+M
- spatiile verzi vor reprezenta 30 % din suprafata parcelelor
- POT = 35 % ; CUT = 1,0mp ADC /mp teren

2.9.4. ARGUMENTE PRIVIND AMPLASAREA PROPUSA

Considerentele privind amplasarea pe lot au rezultat in urma identificarii unor categorii de constrangeri;

- investitia va trebui sa se alinieze la constructiile din imediata vecinatate existente in zona
- retragerea locuintei in vederea asigurarii viitorului prospect stradal
- asigurarea unui mediu linistit prin amplasarea mai indepartat de strada Salcamilor
- realizarea unei protectii de pomi fata de strada
- asigurarea initmitatii proprietatilor invecinate pe parcursul executiei lucrarilor precum si a functionarii acesteia prin renuntarea la necesitatea alipirii
- terenurile invecinate nu prezinta constructii noi acestea urmand a fi edificate

4. PROPUNERI

4.1. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUIBIL

In baza considerentelor prezentate mai sus se propune o amplasare posterioara a locuintei, de tip cuplat-covor, dar fara alipire la calcan, prezentand urmatoarele retrageri;

- Retrageri de 1,0m fara ferestre respectiv 2,00 m cu ferestre fata de limita sudica si nordica cu respectand astfel codul civil
- Banda de construbilitate 25 m

Celelalte reglementari vor fi preluate fara schimbari de RLU aferent PUG Giurgiu astfel;

- regim de inaltime P+1/M < -P+2 reglementat
- inaltimea la cornisa 4-6,5m <10m reglementat
- retragerea de 4,00m fata de aliniament reglementat cu respectarea prospectului stradal de 12 m conform PUG Giurgiu
- spatii verzi cca 40% -min. 30%reglementat
- 2 locuri de parcare de resedinta – cf PUG
- POT maxim 35%, CUT maxim 1,0 - cf. PUG

4.2. PROPUNERI DE CIRCULATIE

Se pastreaza accesul existent din strada Salcamilor la vest

4.3. PROPUNERE ORIENTATIVA

Investitia va fi structurata in intr-o singura etapa de construire

- edificarea locuintei unifamiliale cf prezentului PUD –locuinta va fi zonificata conform proiectului cu functiuni specifice locuirii

Receptia la terminarea lucrarilor va fi conditionata de respectarea conditiilor PUD si a autorizatiei de construire .

Solutia prezentata in plansa 4 - propunere orientativa-se caracterizeaza prin urmatoorii indicatori;

	Propunere orient		maxim posibil reglem	
CONSTRUIT	104,00 mp	30,05%	121,10 mp	35%
SP VERZI	172,00 mp	49,71%	103,80 mp.	30%
PLATFORME	70,00 mp.	20,24%	121,10 mp.	35%
TOTAL	346,00 mp.	100,00%	346,00 mp.	100%
S CONSTR.	104,00 mp.		121,10 mp.	
S DESFAS.	208,00 mp.		346,00 mp	
POT	30,05 %		35,00%	
CUT	0,6011		1	
REG. H.	P + m		P+1+M	

4.4. ECHIPARE EDILITARA SI ASLUBRITATE

Constructiile noi vor fi obligatoriu racordate la reseaua electrica , de apa , de gaz folosind in mare parte bransamente existente din surse urbane sau dupa caz solutii proprii (canal) .

4.5. REGLEMENTARI 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 trauma stradala cu zonele aferente

Proprietate private ; teren proprietate private a persoanelor fizice celelalte terenuri din zona studiata.

4.5.2. CIRCULATIA TERENURILOR

5.CONCLUZII SI MASURI

5.1. INSCRIEREA IN PREVEDERI PUD

Analizand comparative PUG si reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii;

-investitia noua scontata se inscrie atat in reglementarile RLU/PUG cat si in cadrul construit actual , 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 in regimul de inaltime si se aliniaza cu celelalte constructii , iar POT si CUT , regim de inaltime si inaltime maxima se inscriu in indicatorii stipulate prin PUG pentru LM2

-amplasamentul constructiei se face tinand cont de constrangerile locale , proprii lotului analizat, avand ca scop , dincolo de o buna functionare a cladirii propuse , principiul afectarii minime 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 impune a fi luate urmatoarele masuri;

- adoptarea –prin Hotarare de aprobare a prezentei documentatii –a noilor reglementari urbanistice pentru terenul nc 40041

- demararea proiectarii in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru investitia noua; intabularea edificarii

5.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI

Concretizarea propunerilor 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 investieurmend va asigura noi locuri de munca –in executie.

Fata de motivatia prezentata mai sus , elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera benefica initiative detalierii propunerilor PUG prin reglementarile PUD pentru,, CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA ,, pentru terenul NC 40041 , strada Salcamilor 2 , mun. GIURGIU , jud. Giurgiu .

ARH. NICULESCU SOFIAN – RUR

SC ARHITRAD 474 SRL