

BORDEROU
PR. 1028/2018
PUD nr.cad. 38796
"CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M
DESEIINTARE CORPURI EXISTENTE"

PIESE SCRISE

BORDEROU
MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

- 1. INCADRARE IN TERITORIU (a) SI IN ZONA (b)**
- 2. PLAN DE SITUATIE 1:200**
- 3. REGLEMENTARI URBANISTICE 1:200**
- 4. REGLEMENTARI EDILITARE 1:200**

ACTE ANEXATE

CERTIFICAT DE URBANISM
ACTE DE PROPRIETATE
PLANURI CADASTRALE
CI PROPRIETAR

MEMORIU DE PREZENTARE

Documentatia prezenta a fost intocmita in conformitate cu « Ghid privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic de Detaliu »–Indicativ GM 009/iunie 2000,elaborat de MLPAT

Obiectul documentatiei

P.U.D. NR.CAD. 38796

"CONSTRUIRE "LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M SI DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE"

Amplasament

INTRAVILAN MUN. GIURGIU, STR. MUGURILOR, NR. 1

Identificare

NR.CAD SI CF 38796

Proprietar

- D-L CERNAIANU CRISTIAN
- MUN. GIURGIU, STR. MUGURILOR , NR. 1
- CNP 1740424520021

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 REDUSA «D»

Clasa de importanta -

- III

Proiect nr. -

- 1028/2018

Data elaborarii -

- IULIE 2018

Certificat de urbanism

- 267/08.06.2018

1. DATE GENERALE

837 ATELIER DE ARHITECTURA – Bucuresti, IATROPOL 9, 3123129

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii de fata il reprezinta intentia beneficiarului de a construi, pe terenul aflat in proprietate personala, o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime parter + etaj/mansarda ce va contine la parter o zona de zi (living dining, bucatarie GS serviciu, vestibul) iar la etaj (sau mansarda) trei dormitoare si baie.

Pentru aceasta sunt necesare lucrari de desfiintare pentru corpuri prezente pe amplasament pentru a putea elibera terenul pentru noua investitie astfel:

- etapa I - desfiintare corp C2 - anexa,
- etapa II - realizare constructie noua,
- etapa III - desfiintare corp C1- locuinta existenta.

Prezenta documentatie (solicitata prin CU nr 267 din 08.06.2017), a fost deci intocmita pentru a raspunde solicitarilor beneficiarului privind folosirea eficienta a terenului proprietate personala; principalele coordonate definitorii ale prezentului studiu, sunt, asadar

- Analizarea situatiei existente pe teren la data intocmirii prezentei documentatii, coreland conditiile particulare generate de amplasament si de vecinatatile existente, cu cerintele functionale ale datelor de tema solicitate de beneficiar si cu stadiul aplicarii prevederilor PUG;
- Identificarea posibilitatilor de edificare traduse prin retragerea constructibilului fata de limite si a posibilitatilor de asigurare a echiparii tehnico-edilitare adecvate
- Enuntarea prioritatilor si a categoriilor de interventie;

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior :

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Giurgiu
- Regulamentul General de Urbanism
- Documentatiile cadastrale si topografice intocmite de ing. Morosanu Elena
- Alte studii si proiecte elaborate, sau in curs de elaborate, de catre **837 ATELIER DE ARHITECTURA**

2. SITUATIA EXISTENTA A AMPLASAMENTULUI

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

2.1.1 Elemente de identificare

Investitia urmeaza a se executa pe parcela cadastrala nr. 38796, inscrisa in CF sub acelasi numar, situata pe str. Mugurilor nr. 1, in cartierul Mereni - Penny. Categoria de folosinta a acestui teren este curti-constructii in intravilan dupa cum rezulta din fisa bunului imobil.

4.2 Pozitia in intravilanul localitatii

Terenul este intravilan si este amplasat la zona centrala a municipiului Giurgiu, intre aceasta si cartierul Tineretului aflandu-se in afara ariilor de protectie a monumentelor din zona.

2.2. Accesibilitate la cai de comunicatie

Terenul beneficiaza de un acces existent din str. Mugurilor ce face legatura cu cele doua artere longitudinale ale orasului: b-dul Bucuresti si str. Vlad Tepes/ Oinac/ 1 Decembrie 1918 Decembrie

Ambele fac legatura intre doi poli urbani locali - Piata Primariei si Piata Centrala - oferind astfel o accesibilitate buna la nivelul orasului.

Din punct de vedere al amplasarii in teritoriu, distantele fata de punctele de interes locale sunt:

- centrul Giurgiu 1km
- Vama Giurgiu 1.5 km
- Portul Giurgiu 3.5km

2.3. Suprafata studiata, limite si vecinatati :

Terenul, de forma dreptunghiulara (aprox 10x25m), insumeaza, dupa cum rezulta din acte, o suprafata de 246mp si are urmatoarele vecinatati :

- nord – terenuri proprietate privata nr.cad 36606 din str. Lacramioarelor
- sud – str. Mugurilor - zona de acces in lot
- est – teren proprietate fam. Cristescu, str. Mugurilor nr.3
- vest - terenuri proprietate privata (locuire individuala): Vasile Ion si Vasile Florian (nr.cad. 32012)

Terenul este prezinta o panta de cca 5% pe directie sud-nord si se afla la cca 40-60cm sub cota drumului in zona, cu cote in jurul valorii de 23 CRMN si este imprejmuir.

2.4. Situatia juridica a terenului

Terenul este proprietatea d-lui Cernaianu Cristian, dupa cum rezulta din extrasul CF 38796, in baza incheierii 4283/26.01.2018

2.5. Analiza ocuparii terenului si a terenurilor adiacente

La data elaborarii prezentului studiu, pe teren se afla, cadastral, doua corpuri de cladire ce insumeaza o suprafata de 77mp:

- C1 - locuinta individuala - regim de inaltime P, suprafata construita 67mp, suprafata desfasurata 67 mp, in stare satisfacatoare
- C2 - anexa - regim de inaltime parter, suprafata construita 10mp, suprafata desfasurata 429mp, stare nesatisfacatoare

Indicatorii urbanistici realizati pe baza acestor suprafete sunt:

- POT existent: 31.30,
- CUT existent: 0.3130
- bilant teritorial existent:

	S (mp)	%
CONSTRUIT	77,00	31,30
SP VERZI	57,00	23,17
PLATFORME	112,00	45,53
TOTAL	246,00	100,00

Terenul se afla intr-o zona dens construita prezentand calcane pe limita vistica cat si pe cea nordica. Inaltimea calcanelor variaza intre 3 si 6 m aferente unui regim de inaltime parter-parter +pod/+mansarda. Terenul adiacent la est terenului analizat prezinta si acesta calcane ale unor anexe ad-hoc" in zona posterioara, corpul de baza fiind retras cu cca 3.5m posterior si cu cca 6m in zona dinspre strada, fata de limita comuna. Aceasta locuinta este de tip vagon fiind cuplata pe latura de est cu imobilul de la nr.5.

2.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural

Zona a fost, la origine, unul din cartierele marginase ale Giurgiului, pana in anii 1960-70, cand a suferit o reparcelare rezidentiala. Din punct de vedere functional zona este prin

excelenta rezidential-individuala cu o amplasare pe parcela de cele mai multe ori cuplata sau in unele cazuri pe fund de lot. Densitatea construitului in zona rezulta din aparitia unor anexe pe fund de lot si pe limitele laterale, anexe ce, in timp, au fost inglobate in sistemul functional al gospodariilor devenind, in momentul de fata, mare parte, corpuri de locuire.

Parcelarul nu este protejat, inasa, terenurile sunt in mare parte de suprafete in jurul valorii de 250-300m nepermitand astfel divizari ulterioare.

Din punct de vedere al aspectului arhitectural, imaginea generala este eterogena in curs de constituire si in legatura stricta cu functiunea adapostita:

- locuinte parter de tip traditional (parter - vagon cu calcan vizibil, sau cuplate la calcan)
- locuinte de tip urban cu amplasare ce tinde catre izolat cu regim de inaltime

P+1/P+1+M

Datorita prospectului redus al str. Mugurilor, casele nou edificate din zone au retrageri mai mari decat cele vechi (cum este cazul corpului C1 de pe terenul analizat).

2.7 Utilitati

In prezent locuinta functionala existenta beneficiaza de echipare edilitata completa (apa, canal, electric, gaze) astfel incat noua investitie, similara in fapt celei existente, va beneficia de aceste racorduri. Retele urmeaza traseul str. Mugurilor.

2.8. Probleme de mediu

Terenurile existente in zona de studiu PUD ocupate de amenajari aferente unei gospodarii, vegetatia nativa lipsind din zona. Este de asteptat, ca , avand in vedere originea terenului, sa existe o serie de umpluturi din perioadele anterioare.

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

2.7.1 aer - Nu exista factori locali de poluare a aerului (in afara traficului), zonele de productie fiind situate la cca 3km de amplasament.

2.7.2 apa - In zona studiata nu exista apa de suprafata in care nu se deverseaza ape poluate , iar apele freatiche 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 a ocuparii terenului

Strada Mugurilor, in fapt o strapungere intre str. Toporasi si str. 1 Decembrie 1918 are un prospect minimal (de cca 4.50m) cu zone de largire. Locuintele sunt retrase la cca 3m de carosabil, aliniamentul fiind ocupat de garaje (aproape fiecare lot prezentand aceasta particularitate). Frontul este discontinuu, iar regimul de inaltime este preponderent parter+pod.

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 planurilor urbanistice (extras RLU aferent PUG Giurgiu)

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 CONDITII

- locuinte colective mici cu solutionarea in 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 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.

Investitia preconizata este deci caracteristica zonei si se inscrie in prevederile specifice 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 corectate 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 pentru lotul in cauza

Din punct de vedere al constructibilitatii, terenul este constructibil pentru functiunea scontata avand cca 250mp 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:

- retragere de min 4.00 de la aliniament
- profunzime a constructibilului - max 20m
- retragere posterioara - 5.00m, dar nu mai putin de jumatate din inaltime
- retragere laterala (pentru regim de construire de tip cuplat) - 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 inaltime P+1+M = 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 nu va trebui sa afecteze amprenta corpului de baza existent pe teren, avand in vedere faptul ca acesta va fi locuit in timpul santierului
- starea precara a constructiilor (calcanelor) adiacente ce nu pot suporta interventii infrastructurale
- prospectul redus al strazii Mugurilor ce presupune necesitatea retragerii catre zona posterioara a parcelei

4.PROPUNERI

4.1.Propunere amplasare; constructibil

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:

- RETRAGERE DE 1.00M FATA DE LIMITELE NORDICE SI VESTICE (FARA FERESTRE DE VEDERE)
- RETRAGERE LATERALA DE 2.00M FATA DE LIMITA ESTICA

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

- regim de inaltime P+1/M < (P+2 reglementat)
- inaltime la cornisa 4-6.5m < (10m reglemntat)
- retragere de 4.00m fata de aliniament - ceea ce presupune o retragere de 6.25 fata de ax suficienta pentru implementarea profilului 3-3 cf PUG Giurgiu.
- spatii verzi cca 40% - min 30% reglementat
- 2 locuri de parcare de resedinta - cf PUG
- POT maxim 35%, CUT maxim 7 - cf. PUG

4.2. Propuneri circulatie.

Se pastreaza accesul existent de cca 3.5m din circulatia publica adiacenta (str. Mugurilor)

4.3. Propunere orientativa

Investitia va fi structurata in trei etape, fiecare dintre ele fiind conditionata de autorizarea si receptia precedentei:

- **etapa 1- desfiintare corp anexa C2**
- **etapa 2 - edificare locuinta unifamiliala cf prezentului PUD** (locuinta va 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)
- **etapa 3 - desfiintare corp existent C1**

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

	propunere orient		max posibil reglem	
	S (mp)	%	S (mp)	%
CONSTRUIT	65,00	26,42	86,1	35
SP VERZI	92,00	37,40	74	30*
PLATFORME	89,00	36,18	-	
TOTAL	246,00	100,00	246,00	100,00
S. CONSTR	65,00		86,1	
S. DESF	130,00		246	
POT	26,42		35	
CUT	0,53		1	
REG.H.	P+1		P+1+M	

4.4.Echipare edilitara si salubritate

Constructiile noi vor fi obligatoriu racordate la reseaua urbana electrica, de apa- canal si gaze, folosind, in mare parte, cf. avizelor obtinute, bansamentele existente ;solutiile finale de racordare vor fi cele stipulate in documentatiile de bransament.

S-a obtinut avizul de amplasament favorabil al Enel Distributie Muntenia nr. 239544653/29.10.2018 si avizul de salubritate ca aditional nr.1 la contract 139/2018.

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 trama stradala cu zonele de siguranta aferente

Proprietate privata

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

4.5.2.Circulatia terenurilor

- Terenul isi pastreaza tipul de proprietate (proprietate a persoanelor fizice - d-nul Cernaianu Cristian) cat si regimul tehnico-economic - curti-constructii in intravilan

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. 37869**

- *Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de desfiintare pentru corpul anexa C2; Intabularea desfiintarii.*
- *Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de construire pentru investitia noua; Intabularea edificarii*
- *Demararea proiectarii in vederea obtinerea autorizatiei de desfiintare pentru corpul existent C1; Intabularea desfiintarii.*

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 initiatiua detalierii propunerilor PUG prin reglementarile prezentului PUD pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1/M (dotari, utilitati, amenajari, imprejmuire) si DESFIINTARE CORPURI EXISTENTE" nr.cad. 38796 strada Mugurilor nr. 1, mun Giurgiu

intocmit

dr. arh Dragos Negulescu

837 ATELIER DE ARHITECTURA