



**P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+2Er,
UTILITATI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER,
STRADA ANTON COLORIAN, NR. 64, SECTOR 4,
BUCURESTI**

FOAIE DE CAPAT

BENEFICIAR: CONSTANTINESCU MARIUS-CATALIN

PROIECTANT URBANISM: S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

SUBPROIECTANT URBANISM: P.F.I. ONCESCU VASILE-CATALIN ACTIVITATI URBANISM

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECT: P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+2Er, UTILITATI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER, STRADA ANTON COLORIAN, NR. 64, SECTOR 4, BUCURESTI

DATA: 09.2021



LISTĂ de SEMNĂTURI

PROIECTANT URBANISM:

S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

ŞEF PROIECT

Urb. Diplomat Lavinia OTELEA

PROIECTANŢI

Master Urb. Cătălin ONCESCU

Master Urb. Olga VALUSESCU

Master Urb. Andreea CSAVAR

BORDEROU

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+2Er, UTILITATI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER, STRADA ANTON COLORIAN, NR. 64, SECTOR 4, BUCURESTI

PIESE SCRISE:

1. FOAIE DE CAPAT
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PIESE DESENATE:

1. INCADRARE IN ZONA
2. INCADRARE IN PUG MUNICIPIUL BUCURESTI
3. INCADRARE IN PUZ COORDONATOR SECTOR 4- ZONA DE NORD
4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
5. REGLEMENTARI URBANISTICE
6. REGIM JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+2Er, UTILITATI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER, STRADA ANTON COLORIAN, NR. 64, SECTOR 4, BUCURESTI

CUPRINS

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
2. OBIECTUL LUCRĂRII

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

1. ELEMENTE DE REPER ÎN ZONĂ
2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM AVIZATE/APROBATE

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. CARACTERISTICI GENERALE
2. VECINĂȚĂȚI
3. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE
4. PARAMETRII SEISMICI SI CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC
5. ECHIPAREA EXISTENTA

IV. REGLEMENTĂRI

1. TEMA PROGRAM
2. INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE
3. ELEMENTE DE REGULAMENT

V. CONCLUZII

1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTULUI PROPUȘ
2. MASURI DUPA APROBAREA P.U.D.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- a. BENEFICIAR: CONSTANTINESCU MARIUS- CATALIN
- b. DENUMIRE PROIECT: **P.U.D CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+2Er, UTILITATI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER, STRADA ANTON COLORIAN, NR. 64, SECTOR 4, BUCURESTI.**
- c. AMPLASAMENT: Strada Anton Colorian, nr. 64, Sector 4, Bucuresti
- d. DATA ELABORĂRII: 09. 2021
- e. PROIECTANT URBANISM : S.C. REDESIGN URBE S.R.L.
- f. SUBPROIECTANT URBANISM: P.F.I. ONCESCU VASILE-CATALIN ACTIVITATI URBANISM

2. OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul este amplasat in intravilanul Municipiului Bucuresti, pe Strada Anton Colorian nr. 64, Sector 4, Bucuresti identificat cu numar cadastral **220402**, in suprafata de 407,00 mp conform acte și 405,00 mp din masuratori.

Terenul este în proprietatea domnului Constantinescu Marius-Catalin conform Extrasului de Carte Funciara nr.220402 eliberat in baza cererii nr. 73001 din 29.10.2019 si a Contractului de Vanzare - Cumparare autentificat cu incheierea nr. 1614 din 22.07.2014 emis de Uniunea Nationala a Notarilor Publici, Societate Profesionala Notariala Purdescu Emil si Dobre Virginia.

Constantinescu Marius - Catalin prin proiectant de specialitate, va întocmi documentația necesară, specialitatea urbanism, în vederea autorizării unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+2Er, amenajare incinta - parcare, alei carosabile si pietonale, spatii plantate si imprejmuire teren, in baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Pentru investitie a fost eliberat de catre Primaria Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, Certificatul de Urbanism cu nr. 469/78451 din 23.04.2020.

II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1. ELEMENTE DE REPER ÎN ZONĂ

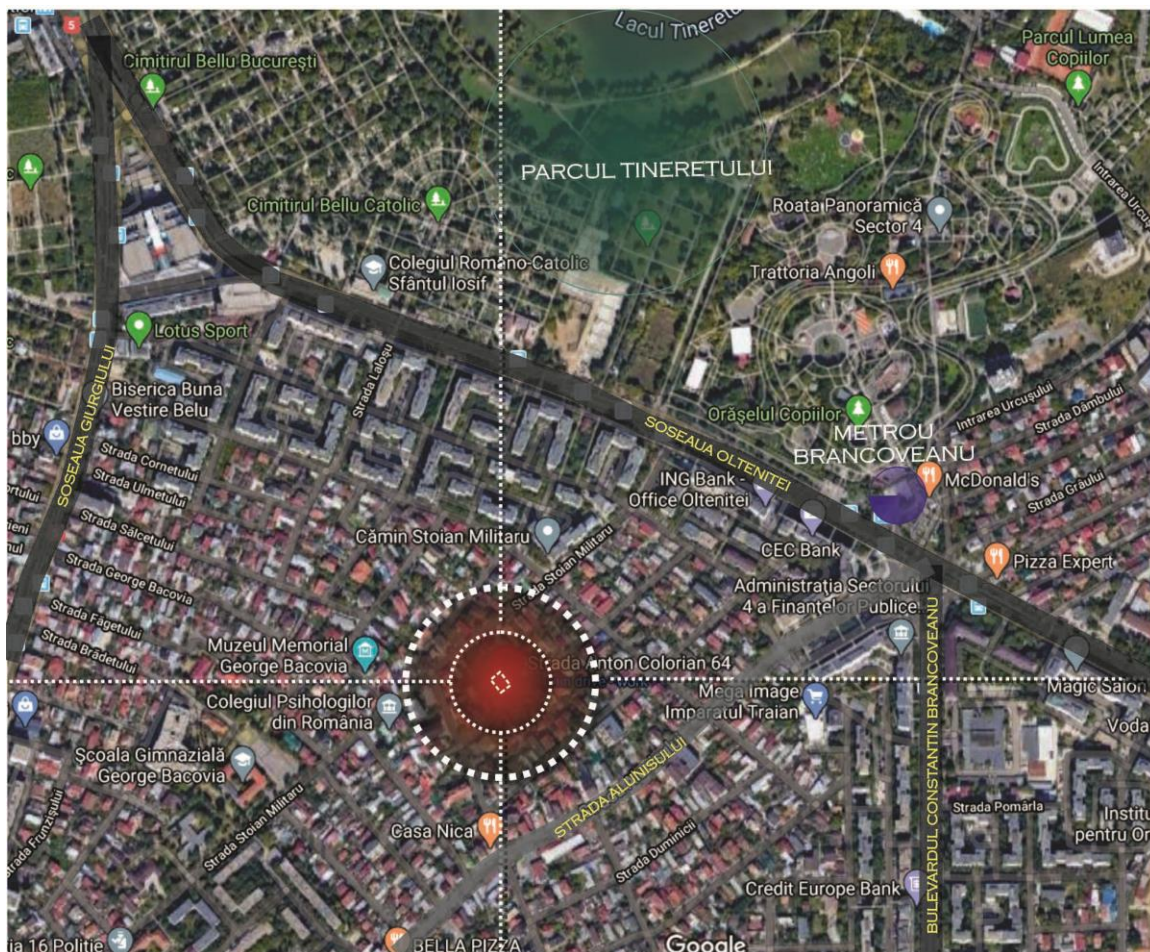
Terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în sectorul 4 al Municipiului București, în zona de sud a acestuia, aproape de Metroul Constantin Brancoveanu, în zona de locuire individuală din spatele fronturilor de locuințe colective de la Soseaua Oltenitei.

Întreaga zonă din care face parte amplasamentul este o zonă preponderent de locuire.

Accesul se face din Strada Anton Colorian.

Terenul studiat este delimitat de următoarele reperi la nivel urban:

- Nord: Soseaua Oltenitei și Parcul Tineretului
- Est: Bulevardul Constantin Brancoveanu
- Vest: Soseaua Giugului
- Sud: zona de locuire



Încadrare în Municipiul București – sursa Google maps

Terenul are o suprafață de 407,00 mp din acte și 405,00 mp măsurati, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 220402 eliberat în baza cererii nr. 73001 din 29.10.2019. Pe teren se găsesc următoarele construcții, pentru care se propune demolarea acestora:

- NC 220402 - C1 – S construita la sol: 108 mp; cladire cu destinatia locuinta, parter construita din caramida in anul 1970, fara certificat energetic;
- NC 220402 – C2 – S construita la sol : 15mp; cladire cu destinatia anexa-garaj parter, construita din caramida in anul 1970, fara certificat energetic.

Terenul este proprietatea domnului Constantinescu Marius - Catalin conform:

- Contractului de Vanzare - Cumparare autentificat cu incheierea nr. 1614 din 22.07.2014 emis de Uniunea Nationala a Notarilor Publici, Societate Profesionala Notariala Purdescu Emil si Dobre Virginia.

2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM AVIZATE/APROBATE

2.1. Prescripțiile și reglementările din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

P.U.G. Municipiul Orasului Bucuresti

Conform P.U.G. al Municipiului Bucuresti aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/.2000 și H.C.G.M.B. nr. 324/ 2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015 modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341/2018 prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 877/ 2018, terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. se înscrie în L1a - subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 4- Zona de nord, terenul se afla în subzona L1A subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcele traditionale, spontane.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Concomitent cu documentatia P.U.D. este în desfășurare documentatia tehnica pentru sistematizarea incintei și documentatie bransare utilitati (pentru solutionarea tuturor problemelor de alimentare cu apa, deversarea apelor menajere și pluviale, alimentarea cu energie electrica etc.).

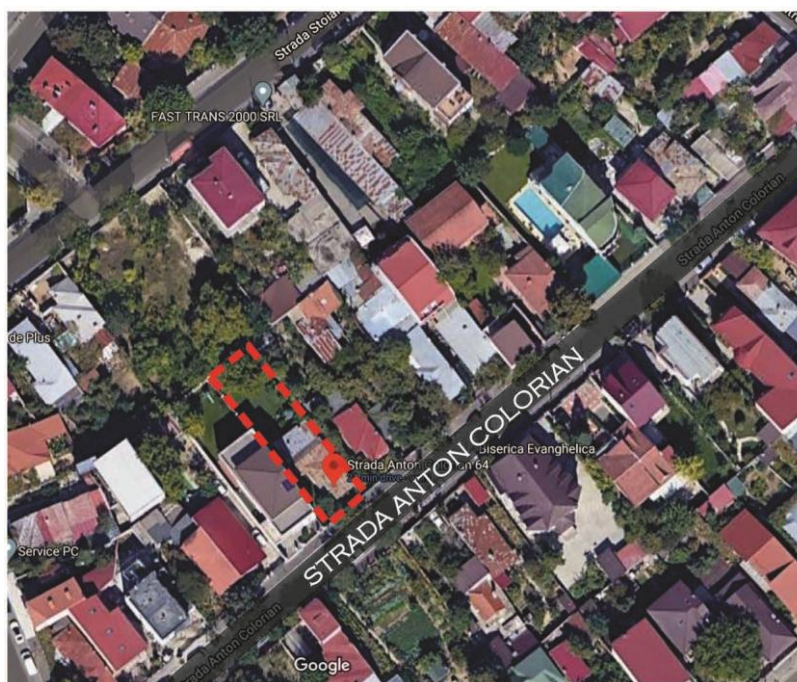
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. CARACTERISTICI GENERALE

Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Primaria Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, Certificatul de Urbanism cu nr. 469/78451 din 23.04.2019, în vederea elaborării unui P.U.D. și ulterior obținerea autorizației de construire pentru construirea unei locuinte individuale P+2Er, utilitati, imprejmuire, amenajare teren,

organizare santier. Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului Bucuresti, cu acces din Strada Anton Colorian, într-o zona cu functiunea predominanta de locuire. Pe amplasament se afla doua constructii pentru care s-a inceput procedura de demolare.

Regimul existent de înălțime variază între P-P+1 și P+3.



Incadrare in zona – sursa Google maps

2. VECINĂȚĂȚI

Terenul studiat este în suprafață de 407,00 mp, are o formă rectangulara orientat pe direcția NV-SE.

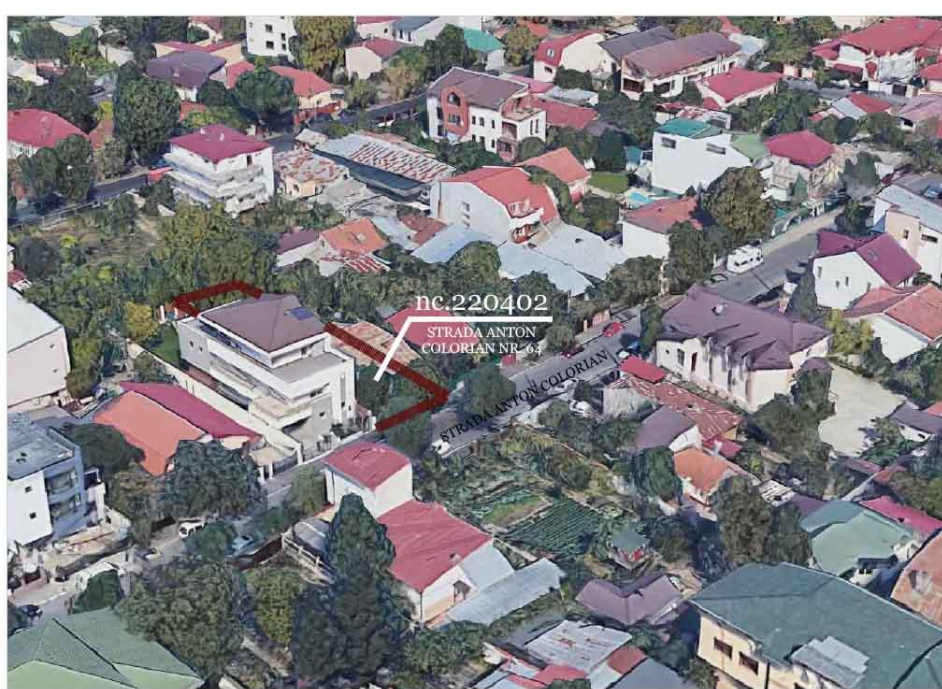
Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- NV: Proprietate privata NC 205941;
- SE: Strada Anton Colorian;
- SV: Proprietate privata NC 203802;
- NE: Proprietate privata;



Schema teren investitie – extras ANCPI

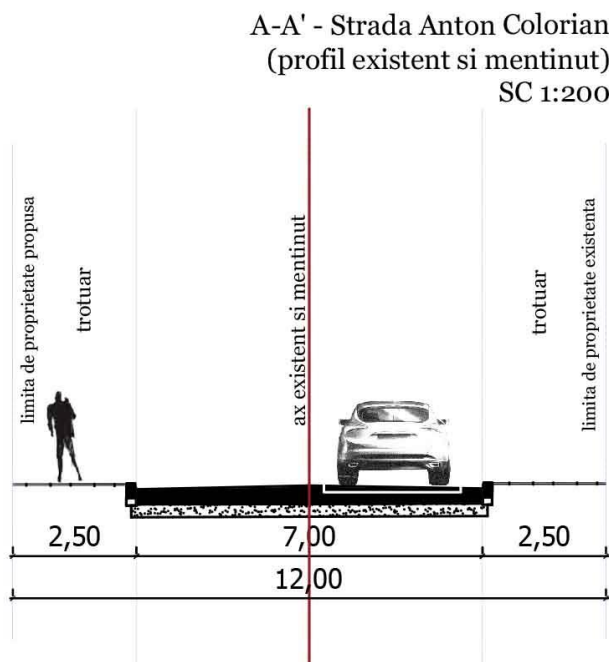
Zona este predominant ocupata cu locuinte, regimul de inaltime variat poate sugera un caracter mai accentuat de cladiri cu regim inalt catre strazile principale si locuinte individuale sau cuplate pe strazile secundare, pe lot propriu si cu acces individual sau comun.



3. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul se află în zona sudica a orasului aflându-se in partea de sud a Soselei Oltenita, o artera majora de circulație la nivelul orașului.

Profilul existent al strazii Anton Colorian este:



Terenul reglementat se afla la aproximativ 500m fata de statia de Metrou Constantin Brancoveanu si la aceiasi distanta fata de statiile STB aflate atat pe Soseaua Oltenitei cat si fata de statiile STB aflate pe Bulevardul Constantin Brancoveanu. Pe bulevardul Constantin Brancoveanu se afla traseele de autobuze 116, 141, 216 iar pe soseaua Oltenitei se afla traseele de autobuze 116, 141, 232 si traseele de tramvaie 1 si 10.

4. PARAMETRII SEISMICI SI CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în caracteristicile generale ale orasului, fara probleme specifice.

5. ECHIPAREA EXISTENTA

Imobilul va avea asigurate toate utilitatile necesare.

Retea de Apa

Se va asigura alimentarea cu apa in functie de avizul obtinut de la institutiile abilitate.

Retea de Canalizare

Apele pluviale sunt captate și evacuate de pe constructii prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; ulterior prin pante longitudinale și transversale

apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu gratar metalic racordate la rețeaua de canalizare.

Se va asigura deversarea apelor menajere și pluviale conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate.

Retea de Gaze

Se va asigura bransamentul de gaze conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate.

Retea de electricitate

Se va asigura bransamentul de electricitate conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate.

Retea de termoficare

Conform soluției tehnice stabilite de beneficiar la momentul implementării investiției.

Retea de telefonie

Conform soluției tehnice stabilite de beneficiar la momentul implementării investiției.

IV. REGLEMENTĂRI

1. TEMA PROGRAM

Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE CUPLATE CU REGIM DE INALTIME DE P+2Er, UTILITATI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE SANTIER.

Se vor REMODELA dimensiuni ale drumurilor de acces, conform avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea în plus a incintei cu circulații carosabile și pietonale, parcare, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna funcționare.

Construcția propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUG-ul Municipiului București, documentație în vigoare care reglementează zona.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință de locuire, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, conform normelor în vigoare, în parcările amenajate la sol. Se va asigura 1 loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp sau 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp, conform H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006, privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului

Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incinta.

Accesul pietonal și cel auto, se realizează din strada Anton Colorian.

2. INTERVENTII ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Este inceputa procedura de demolare pentru cele doua constructii aflate pe teren.

3. ELEMENTE DE REGULAMENT

Imobilul studiat este amplasat, conform P.U.G. Municipiul Bucuresti, in :

L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire cintinuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Investitia propusa se incadreaza in reglementarile aferente zonei de locuire, conform prevederilor de mai jos.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinte individuale izolate sau cuplate;
- terase la nivelul parterului si terase acoperite/ balcoane a caror proiectie la sol au cota de nivel peste 3,00m de la nivelul solului amenajat.
- echipamente edilitare;
- parcaje la sol;
- piscina;
- spații libere pietonale, acoperite;
- spații plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta pana la 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construita;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii;
- depozitare en gros;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 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 apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial, care respecta prevederile regulamentului pentru regimul de construire cuplat (10,0 front minim la strada și dimensiune minima de 250,0mp).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- construcția propusă va prelua retragerea construcției noi de la nr. 66 respectiv 3,00m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se considera limite laterale: latura estică și limita vestică a terenului.

- retragerea față de limita laterală estică este de 3,00m, conform planșei de reglementări pentru regimul de înălțime P, respectiv 4,50m pentru regimul de înălțime P+2E (jumătate din înălțime).
- construcția se va alina pe limita laterală vestică de calcanul de pe parcela învecinată, conform planșei de Reglementări Urbanistice.
- retragerea față de limita posterioară este de 20 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- se propune amplasarea construcției în sistem cuplat.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- terenul are asigurat acces din Strada Anton Colorian, cu profil existent de aproximativ 12,00 m care se mentine.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor respecta prevederile HCGMB 66/2006, în ceea ce privește numărul locurilor de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este de P+2Er;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, conform soluțiilor de bransare și cu respectarea avizelor de utilități obținute de la autoritățile avizatoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se va respecta amenajarea unui procent de 30% spații verzi raportat la suprafața întregului teren.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Indicatorii propusi pentru realizarea investitiei se incadreaza in prevederile documentatiei P.U.G. Municipiul Bucuresti.

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

- P.O.T. maxim - 45%

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

- CUT maxim = 1,3mp. ADC / mp. Teren

V. CONCLUZII

1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTULUI PROPUȘ

Obiectivul propus prin actuala documentația de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei (zona de locuire) și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ ETAPA INTERMEDIARA				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA P.U.D. (1.100,00mp)			
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții (existente și propuse)	123,00 mp	30%	183,15 mp	45%
Teren amenajat/ platforme/circulații	284,00 mp	70%	101,75 mp	25%
Spațiu verde amenajat în incinta	-		122,10 mp	30%
Suprafata desfașurată	123,00 mp		529,10 mp	
P.O.T. max.	30%		45%	
C.U.T. max.	0,3		1.3	
Regim de înălțime max.	P		P+2Er(9m)	
Total	407,00 mp	100%	407,00 mp	100%

2. MASURI DUPA APROBAREA P.U.D.

In prima etapa de dezvoltare, beneficiarul va asigura costurile tuturor interventiilor necesare pentru implementarea investitiei : construire acces, construire parcaje, circulatii incinta, amenajare spatii verzi, construire locuinta cuplata, realizare bransamente etc.

Se va rezerva o suprafata de aproximativ 224mp din terenul reglementat in vederea realizarii tronsonului Inelului Median conform P.U.G. Municipiului Bucuresti.

TABEL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		IMPORTANȚĂ
OUP nr. 1	Realizare tronson Inel Median conform P.U.G. Municipiul Bucuresti	importanță municipală

*Suprafața necesară realizării OUP se va calcula la următoarea fază de proiectare care va avea ca obiectiv realizarea tramei stradale

* Pentru realizarea OUP nr. 1 din terenul studiat se rezervă o suprafață de aproximativ 224 mp

***OUP** = obiectiv de utilitate publica

Tinand cont de evolutia zonei, de tendinta de extindere si dezvoltare a locuintelor si a functiunilor conexe acestora in aria studiata, consideram ca este oportuna realizarea investitiei.

Întocmit,

Master Urb. Olga VALUSESCU

Master Urb. Cătălin ONCESCU

Master Urb. Andreea CSAVAR

Verificat,

Urb. Diplomat Lavinia OTELEA