



Adresa : STRADA NEGURENI, NR. 10, SECTOR 4, BUCURESTI

Beneficiar : CONSTANTIN CARMEN ANA

TITLU PROIECT:

**CONCESIONARE TEREN IN VEDEREA EXTINDERII
CONSTRUCTIEI EXISTENTE P+ 1E**

(Strada Negureni, Nr. 10)

- **ADRESA:** Strada Negureni, Nr. 10, Sector 4, București
- **BENEFICIAR :** CONSTANTIN CARMEN ANA
- **PROIECTANT :** S.C. DUAL ART DESIGN S.R.L.

INTOCMIT

Urb. Gusianu Laurențiu
Urb. Ciulinaru Bogdan
Urb. Cergan Theodor



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAT

1. PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Memoriu general

2. PIESE DESENATE

Planșa nr.1 – Încadrare in localitate,	- scara 1:2000
Planșa nr.2 – Încadrare in PUG București	
Planșa nr.3 – Situația existentă	- scara 1:500
Planșa nr.4 – Reglementari urbanistice	- scara 1:500
Planșa nr.5 – Reglementari edilitare	- scara 1:500
Planșa nr.6 – Regimul juridic	- scara 1:500
Planșa Nr 7 – Ilustrare de tema	



MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației :

- **TITLU PROIECT:** Concesionare teren in vederea extinderii construcției existente P+ 1
- **ADRESA:** Strada Negureni, Nr. 10, Sector 4, București
- **BENEFICIAR :** CONSTANTIN CARMEN ANA
- **PROIECTANT :** S.C. Dual Art Design S.R.L.
 - **DATA ELABORARII :** Mai 2020

1.2 Obiectul lucrării :

Planul urbanistic de detaliu conține date referitoare la regimul juridic si tehnic al parcelei date, limita zonei studiate, dimensionarea, funcțiunea si aspectul arhitectural al construcțiilor, integrarea armonioasa a noilor construcții si amenajări in zona, rezolvarea circulațiilor carosabile si pietonale, echiparea tehnico-edilitara, protecția mediului.

PUD-ul urmărește (conform temei stabilite cu beneficiarul), extindere clădire existenta P+1E (str. Negureni nr.10) cu o scara exteriora cu structura independenta de clădire, propusa pe terenul adiacent, ce urmează a fi concesionat (str. Negureni nr.10). Terenul concesionat are o suprafață de 49mp

CAP.2 INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN PREVEDERILE PUG

2.1 Încadrarea in localitate

Parcela studiata se afla in intravilanul Municipiului **BUCURESTI** – Strada Negureni, Nr. 10, Sector 4.

2.2. Încadrarea in prevederile P.U.G.

În conformitate cu PUG aprobat cu HCGMB nr.269/21.12.2000, HCGMB nr.224/2015

Terenul se află în zona:

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; - funcțiunile comerciale, serviciile

Adresa : STRADA NEGURENI, NR. 10, SECTOR 4, BUCURESTI**Beneficiar** : CONSTANTIN CARMEN ANA

complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; - în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

POT maxim = 45%

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

Construcția și funcțiunea propusă se încadrează în prevederile PUG București.

CAP. 3 SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. Amplasarea și caracteristicile parcelei studiate

În planșa nr.3 " Situația existentă " sunt prezentate pe plan cadastral amplasarea parcelei, sunt analizate vecinătățile, folosința terenurilor, dimensiunile construcțiilor și ale parcelei.

Parcela studiată nu are acces direct la un drum de utilitate publică sau prin servitute de trecere legal constituit.

Dimensiunile parcelei :

Str. Negureni Nr. 10

24.94 m lungime maximă și 12.12 m lățime maximă.

Suprafața parcelei : 297 mp

Teren liber adiacent Str. Negureni Nr. 10

4.21 m lungime maximă și 11.56 m lățime maximă.

Suprafața parcelei : 49 mp

Construcții existente:

Str. Negureni Nr. 10 :

- Parcela este construită pe o suprafață de 157.03mp. Construcția existentă are regim de înălțime Parter+1 Etaj.

Terenul adiacent parcelei :

- Parcela este liberă de construcții.

Vecinătăți :

- La N - Drum de acces Strada Negureni
- La E - Proprietate privată din Strada Negureni `Nr.12, Nr Cadastral IE 203247
- La V - Proprietate privată din Strada Negureni `Nr.8, Nr Cadastral IE 200460
- La S - teren liber de construcții aflat în proprietatea statului

3.2. Regimul juridic

Imobilul situat în intravilanul Municipiului București, Str. Negureni Nr. 10, sector 4 București compus din teren în suprafață 157.03mp se află în proprietatea particulară - persoane fizice cf. extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI București pentru cererea 81382/9.11.2018

În cartea funciara a imobilului sunt înscrise drepturi de uzufruct viager pentru Mărginean Nicolae și un drept de ipoteca nr 1588/2007 în valoare de 65000 Euro impus de Volksbank Romania SA

Adresa : STRADA NEGURENI, NR. 10, SECTOR 4, BUCURESTI**Beneficiar** : CONSTANTIN CARMEN ANA

Imobilele nu se afla pe lista monumentelor istorice actualizata in 2015, in PUZ zone protejate, in raza de protecție a monumentelor istorice.

Terenul propus spre concesiune se afla in proprietatea statului si este liber de construcții.

3.3. Regimul economic

Folosința actuala: terenuri categoria curți-construcții, potrivit CF;

Destinația: Cf PUG București imobilul se afla in subzona L1a - **locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**

Utilizări funcționale admise:

L1 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; - în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Construcția și funcțiunea propusa se încadrează în prevederile PUG București.

3.4. Regimul tehnic

Suprafața terenului este de 297 mp (din măsurători și 295 mp din acte).

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei. Pentru acestea s-a rezervat o suprafață de 25 Mp la sol destinată parcajelor – 2 locuri.

3.5. Cadrul natural

Terenul este plan și nu conține vegetație înaltă

3.6. Echiparea tehnico-edilitara

Parcela este racordată la toate rețelele edilitare prezente în zona pe Strada Negureni:

- conducta de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune.
- rețea de gaze naturale

Construcția propusa se va racorda la rețelele existente pe parcela.

CAP. 4 REGLEMENTARI

4.1. Descrierea soluției urbanistice (planșa nr.4)

PUD-ul urmărește realizarea unei construcții Parter, etaj și mansardă cu funcțiunea de scară exterioară și acces secundar pentru construcția existentă. Precum și extinderea și supraînălțarea construcției existente.

Terenul pe care se va construi scara exterioară de acces va fi concesiunat în baza acestui PUD. Acesta are o suprafață de 49 mp

Având în vedere formatul parcelei și poziționarea acesteia, a fost stabilită o soluție de amplasament

Adresa : STRADA NEGURENI, NR. 10, SECTOR 4, BUCURESTI**Beneficiar** : CONSTANTIN CARMEN ANA

benefica atât pentru parcela studiată cât și pentru parcelele vecine, în acord cu dispozițiile legale precum și normele impuse prin reglementările cu caracter local, aplicabile în cazul de față. În scopul unei corecte aplicări a textelor de lege incidente am identificat definițiile termenilor utilizați, astfel cum sunt definiți de Legea nr. 50/368 1 privind autorizarea lucrărilor de construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Ordin pentru elaborarea reglementării tehnice a Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, G.M. – 007 -2000¹. În planșa Nr.4 am stabilit un edificabil pentru parcela studiată, în suprafață de 157.03 de m² conform Cărții Funciare a imobilului.

Str. Negureni Nr. 10 :

- Parcela este construită pe o suprafață de 157.03mp. Construcția propusă are regim de înălțime Parter+1 Etaj +Mansarda parțială.

Terenul adiacent parcelei :

- Parcela este liberă de construcții.

Suprafața cumulată teren existent + concesionat: 346 mp

Suprafața construită parter – 157.03 mp (la care se adaugă 9.1mp clădire nouă propusă – scara de acces exterioară)

Suprafața construită etaj 1 –146 mp (la care se adaugă 9.1mp clădire nouă propusă – scara de acces exterioară)

Suprafața construită mansarda – 39 mp (la care se adaugă 9.1mp clădire nouă propusă – scara de acces exterioară)

Suprafața la sol	157.03
Suprafața desfășurată pe parcelă	344.03

4.2. Organizarea circulațieiParcela studiată are **acces** direct la un drum de utilitate publică :

- Strada Negureni- pe o deschidere de 11.85 m

Strada Negureni nu este propusă spre lărgire. În prezent Strada Negureni are un profil de 9.28m format din două benzi de circulație și trotuare pe ambele părți.

Dimensiunile parcelei :**Str. Negureni Nr. 10**

24.94 m lungime maximă și 12.12 m lățime maximă.

Suprafața parcelei : 297 mp

Teren liber adiacent Str. Negureni Nr. 10

4.21 m lungime maximă și 11.56 m lățime maximă.

Suprafața parcelei : 49 mp

Procentul de ocupare al terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat;

Suprafața terenului considerat Este suprafața parcelei înscrisă în Cartea Funciară, cu datele sale definitorii.

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită Este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces.

Adresa : STRADA NEGURENI, NR. 10, SECTOR 4, BUCURESTI

Beneficiar : CONSTANTIN CARMEN ANA

Construcții existente:**Str. Negureni Nr. 10 :**

- Parcela este construita pe o suprafață de 157.03mp. Construcția existentă are regim de înălțime Parter+1 Etaj.

Terenul adiacent parcelei :

- Parcela este liberă de construcții.

Construcții propunere:

PUD-ul urmărește realizarea unei construcții Parter, etaj și mansarda cu funcțiunea de scara exterioară și acces secundar pentru construcția existentă. Precum și extinderea și supraînălțarea construcției existente.

Terenul pe care se va construi scara exterioară de acces va fi concesionat în baza acestui PUD. Acesta are o suprafață de 49 mp

La construcția existentă se vor recompartimenta spațiile interioare și se va supraînălța parțial cu o mansarda de 38 mp

Scara propusă pe terenul concesionat va avea suprafață de 9.1 mp și se va desfășura între parter și mansarda.

Forma în plan a clădirii se regăsește în planșa de reglementări (planșa Nr. 4)

Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei. Staționarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei. Pentru acestea s-a rezervat o suprafață de 25 Mp la sol destinată parcajelor – 2 locuri. Planul și secțiunea drumului se regăsesc în planșa de reglementări (planșa Nr. 4)

4.3. Regimul de aliniere, retrageri

Clădirea se va retrage minim față de limitele laterale astfel:

- La N - Drum de acces Strada Negureni – 3.79m
- La E – Proprietate privată din Strada Negureni `Nr.12, Nr Cadastral IE 203247– pe limita de proprietate
- La V - Proprietate privată din Strada Negureni `Nr.8, Nr Cadastral IE 200460 – pe limita de proprietate
- La S – teren liber de construcții aflat în proprietatea statului – 1.16 m

4.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcției propuse va fi: P+1+M

Înălțimea la cornișă va fi de maxim –8 m

4.5. Modul de utilizare al terenului

Bilanțul teritorial al funcțiilor propuse pe parcela este :

Bilanț teritorial pe parcela studiată				
Funcțiunea	EXISTENT		PROPUȘ	
	[MP]	%	[MP]	%
Locuință	157.03	45.38	157.03	45.38
Circulații auto și pietonale	50	14.45	80	23.12
Spații verzi	138.97	40.16	108.97	31.49
Suprafața parcela	346	100	346	100.00



Suprafața la sol	157.03
Suprafața desfășurată pe parcela	342

POT	45.38
CUT	0.99
RMH	P+1E+M

4.6. Zone verzi

Terenul este plan si nu conține vegetație înaltă

Pe întreaga perioadă a realizării construcției se vor lua masuri de protecție a vegetației din zona si a mediului natural.

După finalizarea construcției, spațiul verde va fi amenajat peisajer cu vegetație medie si joasa.

4.7.Echiparea edilitara

Parcela este racordata la toate rețelele edilitare prezente in zona pe Strada Negureni:

- conducta de alimentare cu apa;
- rețea de canalizare;
- rețea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune.
- rețea de gaze naturale

Construcția propusa se va racorda la rețelele existente pe parcela.

Prin lucrările propuse, nu vor fi afectate rețelele existente in zona.

4.8. Împrejmuire

Împrejmuirea parcelei va fi realizata din materiale durabile si estetice, conform normativelor in vigoare.

CAP.5 CONCLUZII

Construcția propusa se încadrează in indicatorii urbanistici ai zonei si nu se propun modificări ai acestora:

Funcțiunea propusa pentru imobilul din Strada Negureni, *București* este de locuință individuala.

Conform RLU –PUG București, terenul se afla in zona:

.1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

Construcția si funcțiunea propusa se încadrează in prevederile PUG București.



Întocmit,
Urb. Gusianu Laurențiu
Urb. Ciulinaru Bogdan
Urb. Cergan Theodor