

## MEMORIU GENERAL

### DATE GENERALE

#### Denumirea obiectului de investiții

“ Supraetajare, realizare lift exterior, reamenajare interioara cladire existenta P+2E+M, rezultand o cladire P+3E+4ER ”

#### Beneficiarul lucrării

SC DIRECT CALL CENTER SRL

#### Proiectant:

S.C. ATEPERT PROIECT S.R.L., cu sediul în Bucuresti, Sectorul 4, reprezentată de arh. ERNEST Alexandru.

**Amplasamentul:** Mun. Bucuresti, Str. Intrarea Ciurului, nr. 20, sector 4, pe terenul proprietate privata a SC DIRECT CALL CENTER SRL.  
Terenul se afla în întravilanul sectorului 4.

### DATE SPECIFICE OBIECTULUI

Prezenta documentație cuprinde Planul Urbanistic de Detaliu pentru lucrarile de supraetajare, realizare lift exterior, reamenajare interioara cladire existenta P+2E+M, rezultand o cladire P+3E+4ER.

Acest amplasament este favorizat de constructia existenta, accesul la carosabil și de o distanță suficientă față de rețelele edilitare și construcțiile înconjurătoare.

#### Scopul lucrării

Această documentație este întocmită în vederea obținerii Avizului Comisiei Tehnice de Urbanism și a Autorizației de Construire pentru lucrarile de supraetajare, realizare lift exterior, reamenajare interioara cladire existenta P+2E+M, rezultand o cladire P+3E+4ER.

Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementările rezultate din concepția generală de urbanism și arhitectură cu privire la lucrarile de supraetajare, realizare

lift exterior, reamenajare interioara cladire existenta P+2E+M, rezultand o cladire P+3E+4ER.

În cadrul P.U.D.-ului se includ date referitoare la dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției, drumuri de acces, alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze, etc., precum și la determinarea mărimii și limitei zonei studiate ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de construire.

- În prezent pe teren exista o cladire P+2E+M cu functiunea de spatiu comercial.
- Destinația: *M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu, POT max = 70 %  
CUT max = 3,0*
- Proprietarul a solicitat și obținut Certificatul de Urbanism Nr.764/40210 din 03-08-2020 emis de Primăria Sectorului 4 - Mun. Bucuresti, prin care s-a cerut prezenta documentației de urbanism.

Suprafața terenului ce va fi analizat in P.U.D. și pentru care se solicită avizul , este de 405 mp si reprezinta un lot pe care se afla o cladire P+2E+M cu functiunea de spatiu comercial, realizata din stalpi si grinzi din beton armat cu pereti de inchidere din zidarie.

## SOLUȚIE PROPUȘĂ. REGULAMENT:

Studiind posibilitățile de realizare a modificarilor propuse constructiei existente, (cu funcțiunea de spatiu comercial) s-au relevat următoarele concluzii :

In prezent, cladirea prezinta catre strada un atic (peste nivelul sarpantei) cu o inaltime de aproximativ 2,00 m. Pentru realizarea etajului retras, inaltimea maxima a cladirii existente se mareste cu maxim 1,80 m. Realizarea liftului exterior se va incadra in cea mai mare proportie in latimea consolei etajelor superioare.

**Regimul de aliniere:** - *față de limitele parcelelor:*

Construcția propusa se va realiza astfel: se va pastra aliniamentul la strada (fata de limita Nord-Estica a proprietatii), doar in zona accesului si a liftului propus retragerea fata de strada va fi de 3,83 m; retragerea fata de latura Sud-Vestica nu se modifica, retragerea fata de limita de proprietate din Nord-Vest nu se modifica, iar calcanul pe limita Sud-Estica se va pastra.

**Regimul de inaltime:** clădirea propusa va avea un regim maxim de 16,80 m, corespunzand cu P+3E+4ER functiunea spatii comerciale si birouri.

### Caracteristici dimensionale ale clădirii

*-Dimensiunile în plan ale clădirii cu spatii comerciale si birouri -*

- lungime maximă = 22.10 m și lățime maximă = 14.10 m
- suprafață construită = 240.00 mp
- suprafață construită desfașurată = 1172.00 mp

*- Indici de control privind modul de utilizare a terenului:*

- procent de ocupare a terenului P.O.T. propus = 60 %
- coeficient de utilizare a terenului C.U.T. propus = 2.90

### Caracteristici tehnico-edilitare:

Pentru alimentare cu energie electrică, gaze, apa si canalizare, construcția este racordata la rețelele stradale aferente existente.

Drumuri de acces: atat accesul pietonal cat si accesul auto, se vor realiza direct din Str. Intrarea Ciurului, prin intermediul unei alei pavate. Parcarea si stationarea autovehiculelor se va face pe proprietatea beneficiarului, in afara domeniului public. Se vor asigura 4 locuri de parcare la nivelul solului. Deasemenea se vor pune la dispozitie 24 locuri de parcare amenajate pe sol la o distanta de 190 m in incinta lotului cu nr. Cadastral 210837 Str. Intrarea Binelui, nr. 1A.

Circulațiile carosabile și cele pietonale din afara proprietății nu se vor modifica.

### Alcătuiri constructive:

Sistemul constructiv: fundatii continue din beton armat, structura alcatuita din stalpi si grinzi din beton armat, plansee din beton armat, închideri din caramida cu goluri verticale termoizolata cu polistiren expandat. Finisaje exterioare din tencuiala decorativa armata cu plasa de fibra de sticla, finisaje interioare din tencuieli simple, vopsea lavabila.

Inchiderile exterioare vor avea 40 cm grosime (caramida eficienta termic de 30 cm + termoizolatie polistiren expandat 10 cm).

Fundații: continue din beton armat.

Acoperiș: tip terasa pe structura din beton armat, invelitoare din carton bituminat.

Finisaje interioare: tencuieli simple, vopsea lavabila, pvc, parchet, gresie si faianta.

Finisaje exterioare: tencuieli decorative armate cu plasa din fibra de sticla.

Tâmplării: PVC cu ochiuri de geam termoizolant.

Aspect exterior: specific construcțiilor cu functiune de spatii comerciale si birouri.

Împrejmuire: între proprietățile învecinate lateral si spre spate exista garduri cu o înălțime h=2m, realizate din stalpi metalici si panouri metalice între ei. Se propune refacerea acestora. Spre strada se va realiza un gard h=2,00 m, cu stalpi metalici, iar între ei se vor monta grilaje metalice.

## SURSE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

### Protecția calității apelor

Această construcție nu afectează calitatea apelor din pânza freatică. Se vor lua măsuri pentru prevenirea scurgerilor accidentale de ulei în zonele de teren natural.

### Protecția aerului

Această construcție nu emite noxe care ar putea afecta calitatea aerului în zonă.

### Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Construcția nu afectează confortul fonic al zonei înconjurătoare.

Executarea construcției și exploatarea acesteia se vor face în conformitate cu normele sanitare, protecția mediului și de coabitare cu vecinătățile prescrise de legislația în vigoare.

În conformitate cu prevederile legilor în vigoare, beneficiarul are obligația de a obține autorizația de construire de la emitentul certificatului de urbanism și să respecte normele și prevederile legale.

### Rețele edilitare

Încadrându-se în limita de siguranță a rețelelor edilitare din apropiere, în conformitate cu planurile cadastrale pentru rețele edilitare puse la dispoziția beneficiarului de către Oficiul de Cadastru, construcția nu afectează nici un tip de rețea edilitară.

### Circulații: pietonal + carosabil

Circulațiile carosabile și cele pietonale din afara proprietății nu se vor modifica.

Circulațiile pietonale de pe parcela studiată se vor realiza pe alei betonate și pavate. Parcarile auto de pe parcela studiată se vor realiza pe un pavaj cu dale inierbate.

Locurile de parcare se asigură la nivelul solului, în incinta studiată și se vor pune la dispoziție 24 locuri de parcare amenajate pe sol la o distanță de 190 m în incinta lotului cu nr. Cadastral 210837 Str. Intrarea Binelui, nr. 1A.

## Concluzii

Prezentul studiu corespunde solicitării beneficiarului precum și condițiilor impuse de legislația în vigoare, oferind parametri tehnici necesari avizării favorabile a P.U.D.-ului și a autorizării construirii controlate pe terenul studiat.

## Bilanț teritorial

Slot = 405,00 mp

Sc existent = 229,00 mp  
Sd existent = 911,00 mp

Sc propus = 240,00 mp  
Sd propus = 1172,00 mp

S alei, rampe  
S sptiu verde/lot

= 73,50 mp - 18,15 %  
= 87,70 mp - 21,65 %

POT existent = 53,50 %  
CUT existent = 2,13

POT propus = 60 %  
CUT propus = 2,90

Rmh existent = P+2E+M

Rmh propus = P+3E+4ER

Funcțiune existenta: spatii comerciale

Funcțiune propusa: spatii comerciale Parter si birouri etaje superioare

Întocmit,  
arh. Alexandru ERNEST



Verificat,  
urb. Sorina TACHE

