

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM P.U.D., EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA PARTER REZULTAND P+1E
BENEFICIAR:	Ungureanu Cezar
PROIECTANT GENERAL:	S.C. URBAN PLAN CONCEPT S.R.L. ADRESA : str. Solidaritatii nr.17-19, cam.2, sc.2, et.1, Ap.10, Oras Bragadiru, Judetul Ilfov DATE DE IDENTIFICARE: J40/12172/2019, CUI 35253014
DATA ELABORĂRII:	DECEMBRIE 2020



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de **281,00 mp.** Suprafața care a generat P.U.D.-ul, compusă din terenul situat în **Bucuresti, Sector 4, Str. Ion Ciocodeica, nr.12B, numar cadastral 206504**, aparținând persoanei fizice **Ungureanu Cezar** conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1222/ 12.05.2003 emis de notar public Niculescu Alice Nicoleta.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unui imobil de locuinte colective. Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Amplasamentul are premise de dezvoltare, funcțiunea de locuinte si servicii complementare.
2. Terenul este amplasat în Bucuresti, Sector 4 accesul în zona propusă a fi destinata construcțiilor, se face prin **str. Sold. Ion Ciocodeica**.
3. Executarea construcțiilor se face cu forța de muncă și materiale produse în România.
4. Realizarea unor construcții pe baza de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Zona se afla in intravilan.Potrivit reglementarilor din P.U.G.- ul Municipiului Bucurestia carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, pentru zona respectiva sunt prevazute locuinte. Categoria de folosinta actuală a terenului este curti constructii incadrate din punct de vedere al regimului tehnic se incadreaza in **subzona L1a- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.**

CAPITOLUL II – INCADRARE IN ZONA:

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate

Suprafata de teren care face obiectul studiului se află în intravilanul Municipiului Bucuresti.

Potrivit reglementarilor din P.U.G.-ului Municipiului Bucuresti a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, amplasamentul este inclus in subzona L1a- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

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

-nu este cazul

CAPITOLUL III – SITUATIA EXISTENTA:

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la terenul ce a generat P.U.D.-ul se face la Est prin **Strada Sold. Ion Ciocodeica**. Terenul este situat intr-o zona preponderent ocupa de functiuni de locuinte, in special locuintele individuale.

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Teritoriul analizat în Planul Urbanistic Detaliu are o formă regulata și o suprafață de 281,00 mp rezultată din acte și se găsește amplasat în **municipiul Bucuresti, Sector 4, Str. Sold. Ion Ciocodeica, nr. 12B, numar cadastral 206504** în perimetrul delimitat de următoarele elemente reper:

- la est – Strada Sold. Ion Ciocodeica
- la nord – proprietate privata avand **numarul cadastral 204787**
- la vest – proprietate privata avand **numarul cadastral 207281**
- la sud – – proprietate privata

Lotul cuprins în P.U.D. se găsește pe un teren în prezent aflat în intravilanul municipiului Bucuresti.

3.3.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

In prezent terenul detine o constructie avand suprafata construita a sol de 100 mp, avand destinatia de locuinta individuala cu numarul cadastral 206504-C1. Regimul de inaltime in prezent este de P, urmand a se modifica in urma interventiei.

3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic

Zona se caracterizeaza prin doua tipuri de locuire, colectiva cu regim de inaltime intre P+3 si P+5 si individula cu regim de inaltime intre P si P+2E. Functiunea principala este cea de locuire si se observa functiuni complementare punctuale.

3.5.Destinatia cladirilor

•Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona: Zona se afla in intravilanul municipiului Bucuresti. Categoria de folosinta a terenul fiind curti-constructii, iar pe acesta este amplasata o constructie avand nr. Cadastral 206504-C1 avand destinatia de constructii de locuinte. Potrivit Planului

Urbanistic General al municipiului Bucuresti- a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012, terenul se află în totalitate în intravilanul municipiului Bucuresti.

•Relaționări între funcțiuni :Conform P.U.G. Bucuresti zona se dezvoltă cu zone de locuinte.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor:

Pentru zona propusă în suprafața de 281,00 mp s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate privată a persoanei fizice Ungureanu Cezar conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 1222/12.05.2003 emis de notar public Niculescu Alice Nicoleta.

3.7. Concluziile studiului geotehnic

Subsolul este alcătuit dintr-o cuvertură de pietrisuri și nisipuri cu structură torentială și acoperite cu o manta de depozite solide cu grosimi în jur de 10m, conține o bogată panză de apă freatică.

3.8. Accidente de teren

Analiza efectuată la nivel municipal, pe baza datelor obținute de la Comisia Municipală de apărare împotriva inundațiilor, a alunecărilor de teren, rezultă următoarele:

- nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;

3.9. Adâncimea apei subterane

Adâncimea la care se găsește apa este de -5,00 m sub CTN.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică „8/1” (MKS) sau zona „C” conform P100/92 cu $KS = 0,30$ și $TC = 1,6$ sec. Amplasamentul viitorului ansamblu nu este supus la riscuri naturale previzibile.

3.11. Analiza fondului construit existent

Fondul construit existent este format preponderent din locuințe individuale cu regim de înălțime mediu, dar și colective având un regim de înălțime redus. Starea clădirilor este bună.

3.12. Echipare existentă

• Alimentarea cu apă potabilă

Amplasamentul studiat beneficiază de sistem public de alimentare cu apă potabilă.

• Canalizarea apelor uzate menajere

În momentul de față zona este dotată cu sistem public de canalizare.

• Alimentare cu energie termică

Zona beneficiază de agent termic.

Pe terenul studiat există capacități de producere a agentului termic și rețele majore de transport al agentului termic.

• Alimentare cu gaze naturale

Amplasamentul nu beneficiază de alimentare cu gaze naturale.

• Alimentarea cu energie electrică

Zona este alimentată din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic Național.

Liniile de medie tensiune ce deservește localitățile sunt de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune.

Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

Iluminatul public este prezent în zonele centrale ale localităților. Rețeaua de iluminat public, ce utilizează lămpi de mercur sau sodiu, este pozată pe stâlpi de betan destinați rețelelor de joasă tensiune.

Zona studiată în P.U.D. este în apropiere de rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune

• **Telecomunicații**

Rețeaua de telecomunicații a municipiului Bucuresti se compune din centrale telefonice care asigură legături urbane, interurbane și internaționale.

Amplasamentul studiat nu este străbătut de cabluri subterane sau aeriene ale rețelei telefonice.

CAPITOLUL IV –REGLEMENTARE:

4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Alegerea criteriilor pentru amplasamentul studiat:

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitorului ansamblu au fost:

- amplasamentul este situat în intravilan, iar tendința de dezvoltare în această zonă este de zona de locuit, locuințe individuale.
- zona dispune de rețelele electrice, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații ;
- actualmente situația drumurilor de incinta este buna, terenul fiind amplasat în vecinătatea arterelor importante ale Bucurestiului.
- Accesibilitate buna datorita pozitionarii in proximitatea Soseaua Oltenitei si Bd. Constantin Brancoveanu.

Oportunitatea investitiei

Planul Urbanistic General al municipiului Bucuresti – a carui valabilitate a fost prelungita cu H.C.G.M.B.nr.232/2012 reglementează suprafața de teren studiată, ca zona de locuințe

Prin planul urbanistic de detaliu se prevede reglementarea terenului în suprafață de 281,00 mp, cu scopul construirii unui imobilcu functiunea de locuinta P+1E, propunere supraetajarea si extinderea imobilului deja existent in coformitate cu reglementarile si prevederile zonei aferente.

4.2.Functionalitate ,amplasarea si conformarea constructiilor

Prin solutia de fata se propune supraetajarea si extinderea imobilului deja existent, avand nr.cadastral 206504-C1 cu functiunea de locuinta . Accesul pietonal si carosabil se va realiza de pe strada Sold. Ion Ciocodeica. Construcția extinsa si supraetajata este amplasata retrasa fata de aliniament cu 3,20 m, in partea de sud retragerile fata de limita laterala este de minim 3.50 m si maxim 6.80 mament, iar pe laturile nordice si vestice aceasta este alipita la calcan (alipirea a fost conditionata de amplasarea initiala a constructiei existente, astfel propunerea se incadreaza in modul de constructie existent in zona).

4.3.Principii de compozitie

Din punct de vedere compozitional imobilul se va incadra inainte de toate in scara zonei . Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona, este asigurata prin regimul de inaltime mic al imobilului propus (regim propus P+1).

4.4.Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale(profiluri transversale caracteristice)

Solutia de circulatii propuse este astfel : accesul in zona in care se afla amplasamentul se poate realiza prin strada Sold. Ion Ciocodeica si din Bd. Constantin Brancoveanu. Pornind de la cerința Legii nr. 43/1957și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere

necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, accesul în zona se va realiza prin str. Sold. Ion Ciocodeica.

Accesul auto va fi realizat prin Str. Sold. Ion Ciocodeica. Accesul la de parcare amplasat în subsol va fi realizat prin Str. Sold. Ion Ciocodeica.

Stationarea autovehiculelor

Pentru locuințe se prevede în regulamentul general al municipiului București :

- un loc de parcare la suprafața mai mică de 100 mp
- cel puțin 2 locuri de parcare la o suprafață defășurată mai mare 100mp

4.5.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Impactul investiției asupra mediului se împarte în :

- Impact ce are loc în timpul realizării ansamblului propus;
- Impact ce are loc în timpul exploatarea acestuia.

Prima fază este limitată și va produce o serie de efecte precum : praf, moloz, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt însă, temporare.În timpul exploatarea, factori ca zgomotul și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimati.

• Poluarea aerului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente ansamblului

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții. Acestea pot polua prin emisii specifice arderilor incomplete a combustibililor care elimină gaze de eșapament ce conțin monoxid de carbon, hidrocarburi funingine, precum și alte substanțe ce depind de tipul de catalizator utilizat.

Emisia de agenți poluanți este dispersată în atmosferă, fiind totuși nesemnificativă în raport cu poluarea datorată traficului rutier, avându-se în vedere că se folosește un număr redus de mașini și utilaje necesare construcției ansamblului.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare a ansamblului

Efectul produs de autovehiculele ce asigură transportul persoanelor este redus, întrucât traficul va fi ocazional .

Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la nivelul ansamblului ansamblu sunt :

- semnalizarea acustică;
- transportul rutier – prin zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică etc.

(nivel redus).

• Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Apele reziduale ce conțin poluanți biologici se tratează în mod special și din acest motiv nu vor fi poluate biologic.

• Poluarea solului

Faza de construcție ansamblului

Definitiv la impactul asupra solului :

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive ;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului ;
- terenurile ce necesită a fi ocupate temporar vor fi identificate, iar ocuparea lor efectivă va putea fi realizată numai după ce se vor încheia procesele verbale cu detinatorii terenurilor, la terminarea lucrărilor acestea vor fi redată detinatorilor în stare inițială.

Faza de exploatare a ansamblului

- **poluarea cu apă** : ape uzate menajere – pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare și o stație de epurare;
- **acumulări de zapadă** : configurația terenului unde va fi amplasat ansamblul poate conduce teoretic, în unele puncte, la acumulări de zapadă; aceste zone pot periclita siguranța circulației rutiere, de aceea se vor lua măsuri de protecție ca realizarea unei plantații de aliniament la drumurile din incinta ansamblului.
- **poluarea chimică** : nu se vehiculează substanțe chimice ;
- **poluarea radioactivă** : nu se vehiculează materiale radioactive ;
- **poluarea biologică** : se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

• Deseurile

Faza de construcție a ansamblului

Infrastructura legată de această investiție va implica lucrări de construcții complexe. În timpul acestei faze o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) este posibil să rezulte din construcția santierului, din santierul provizoriu de montaj, precum și din materialele de construcții rămase (din cofraje, armături, conducte, profile metalice, foi de tablă, materiale de izolație, fittinguri etc.).

Alte deseuri care pot rezulta :

- deseuri solide – rezultate din serviciile și activitățile de catering pentru lucrătorii de pe santier.

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Sectorului 3 al municipiului București. Se va avea în vedere reducerea cantității de deseuri și re folosirea acolo unde este cazul, precum și reciclarea deșeurilor.

Faza de exploatare a ansamblului

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Sectorului 5 al municipiului București, în baza unui contract de prestări servicii. Prioritățile trebuie să fie reducerea cantității de deseuri și re folosirea materialelor ; pentru deseurile rămase, acestea vor fi sortate și evacuate prin serviciul de salubritate al orașului București către platforme de depozitare a deșeurilor, sau preferabil, către platforme de reciclare.

• Afectarea biodiversității

Faza de construcție a ansamblului

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția ansamblului nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrările de realizare asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită miscării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a ansamblului

În perioada de exploatare curentă a clădirilor noi din cadrul ansamblului concentrațiile de substanțe fitotoxice în atmosferă se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protecția vegetației sezoniere perene.

• **Arii protejate**

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, în proximitatea sitului nu se găsesc zone naturale protejate.

4.6. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- Sistemul de spații verzi aferent ansamblului va cuprinde două tipuri de plantații :
- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incinta ansamblului, cu rol de înfrumusețare a zonei ; aceste plantații pot fi de diverse înălțimi, din soiuri cu coloristică aparte sau flori ;
 - plantații de protecție de-a lungul arterelor de circulație și a incintei

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp se va planta un arbore;

Spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei;

Arbori propuși spre defrisare: niciunul – pe teren s-a dezvoltat vegetație în mod exhaustiv ce va fi desființată la începerea lucrărilor.

4.7. Regimul de construire

P.O.T. maxim 45%

C.U.T. maxim P+1 = 0.9 mp ADC/mp teren

C.U.T. maxim P+1 = 1.3 mp ADC/mp teren

Rh maxim – P+2E (10,00 m – cornisa)

4.8. Bilant teritorial

Criteriu	PUG	PUZ	Propus
UTR	L1a	L1a	L1a
S teren	218,00 mp	218,00 mp	218,00 mp
S construita	-	-	100,00 mp
POT	45%	45%	45%
CUT	0.9 (P+1), 1.3 (P+2)	0.9 (P+1), 1.3 (P+2)	0.9
H max.	max. P+2	max. P+2	P+1
Spații verzi	30%	30%	30%
Accese, Alei, Parcari			1 acces pietonal, 2 accese auto, 2 locuri de parcare conform HCGMB 66/2006

4.9. Asigurarea utilitatilor

- **Alimentarea cu apă potabilă**

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă menajera a personalului angajat în activitățile de servicii și producție;
- udatul spațiilor verzi;
- curățarea drumurilor de incintă;
- excedentul de apă va fi direcționat și preluat de sistemul public de canalizare.

Cantitățile de apă necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apă necesar consumului în zonă se va asigura prin racordarea la rețeaua de distribuție locală a municipiului București. Rețeaua de distribuție a apei potabile se va dezvolta pe toată trama stradală a zonei studiate.

Soluția de alimentare cu apă se va aviza de către R.A. Apele Române și Agenția de protecție a mediului. Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor uzate**

Apele epurate menajere vor fi preluate de la instalațiile sanitare interioare și dirijate spre viitoarea rețea publică de canalizare a municipiului București. Soluția de canalizare se va aviza de către R.A. Apele Române și Agenția de protecție a mediului.

Realizarea lucrărilor necesare pentru asigurarea alimentării cu apă se va face pe baza unui proiect de execuție întocmit de o firmă de specialitate cu respectarea legislației și normativelor în vigoare, precum și a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale vor fi preluate de pe suprafața acoperișurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafața terenului și pe platformele betonate. Panta naturală a terenului permite scurgerea și colectarea excesului apelor pluviale prin rigole și separatoare de hidrocarburi în sistemul public de canalizare.

- **Alimentare cu energie termică și gaze naturale**

Necesarul va fi realizat cu ajutorul unei centrale termice pe gaz.

- **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se face din rețeaua de medie tensiune ce alimentează platforma industrială. Pentru noii consumatori se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în măsura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului, și în continuare în sistem L.E.S. pe trama stradală existentă în cadrul platformei industriale, până la zona destinată construcțiilor. Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

Printre acestea enumerăm :

- alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se va face la parametrii impuși de standardele naționale ;
- postul de transformare va fi de tip construcție de zidărie (PCZ) și va fi amplasat în centrul de greutate al zonei pe care o deservește ;
- racordurile electrice vor fi dimensionate astfel încât să permită o mai mare variație a cantității de energie electrică consumată de abonat ;
- puterile de calcul se vor face conform precizărilor chestionarului energetic.

- **Iluminatul public**

Conform avizului Agentiei pentru protectia mediului va fi prevazut iluminat public prin stâlpi cu flux de lumina 3,70/m sau corpuri de iluminat tip « pitic » ce nu vor permite luminari puternice.

• **Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde pe toate construcțiile ce necesita astfel de dotari.

Racordul telefonic al zonei la rețeaua ROMTELECOM va face obiectul unui proiect separat elaborat de firme acreditate de ROMTELECOM și care va fi avizat de catre Directia de Telecomunicatii București.

CAPITOLUL V –CONCLUZII:

Obiectivul de locuinta se inscrie in propunerile Planului Urbanistic General al municipiului Bucuresti, , motivul pentru care a fost necesara elaborarea documentatiei urbanistice de față a fost stabilirea regulilor de amplasare a cladirilor pe teren si modul de realizare a accesului.

Realizarea ansamblului se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri .

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul ansamblului pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrite conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUD.

INTOCMIT,
Urb. Ana Maria Durla

Urb. Diana Moruzi

VERIFICAT,
Arh. Urb. Aurelia Huluba

