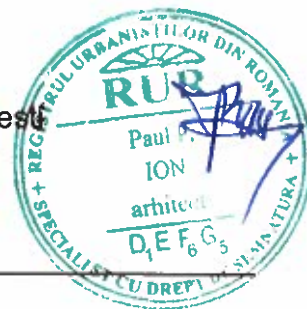


Memoriul arhitect
în C.T.U.
(cu P+2E)

Denumirea lucrării : Construire locuinta individuala P + 2E si utilitati
Adresa: Strada Sandu Marin nr. 60, sector 4, nr. cadastral 221725, Bucuresti
Beneficiar : VASILIU VIOREL
FAZA: P.U.D.
Proiectant: SC INVENTIV PROIECT SRL, sector 6, Bucuresti



MEMORIU ARHITECTURĂ P.U.D.

1. Situatia existenta – situatia propusa:

Pe terenul din Strada Sandu Marin nr. 60, sector 4, nr.cadastral 221725, Bucuresti, dupa demolarea locuintei existente parter (corp C1), **se va construi o locuinta individuala unifamiliala cu regim de inaltime P + 2E.**

Terenul este ocupat in prezent de o locuinta parter (C1) cu suprafata construita = suprafata desfasurata = 50,00 mp. Locuinta va fi desfiintata integral.

2. Încadrarea terenului studiat in Planul Urbanistic General Bucuresti

Conform R.L.U. aferent PUG - Municipiul Bucuresti, amplasamentul este inclus in subzona L1 a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P + 2E niveluri situate in afara perimetrelor de protectie , cu POT maxim = 45 % si CUT maxim = 0,9 mp ADC / mp teren pentru P +1E si CUT max = 1,30 mp. ADC / mp teren pentru regim de inaltime P + 2E. In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din A.C.

Documentatia PUD a avut la baza urmatoarele documente si planuri urbanistice :

- Documentatia P.U.G. Bucuresti aprobata prin H.C.G.M.B nr. 269 / 2000 si H.C.G.M.B nr. 324 / 2010, nr. 241 / 2011, nr. 232 / 2012, nr. 242 / 2015 si H.C.G.M.B nr. 877 / 12.12.2018 (pentru prelungirea valabilitatii PUG).
- Documentatia cadastrala elaborata pentru terenul care a generat PUD inclusiv planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate cu ridicarea topografica in sistemul de proiectie stereografic 1970, care a stat la baza elaborarii grafice a studiului PUD si ridicare topografica inregistrata la ONCPI sector 1.
- Certificatul de Urbanism 451 / 6300 din 16 . 04 . 2019 emis de Primaria Sectorului 4.



- Actele de detinere al terenului prezentate sunt : Contractul de vanzare - cumparare al terenului autentificat sub nr. 1719 / 07.03.2016 emis de BNP Iova Claudia Elena 1).
- Tema de proiectare a documentatiei PUD elaborata de comun acord cu beneficiarul.

3. Regimul juridic al terenului:

Terenul este proprietatea domnului VASILIU VIOREL conform actelor de proprietate anexate si documentatiei cadastrale si are suprafata de 180,00 mp (din acte) / 183,00 mp (din masuratori cadastrale). Masuratorile cadastrale au fost efectuate de dl. ing. Pop I. Ionut Vasile.

4. Vecinatati ale terenului studiat in PUD :

- la sud – vest : teren viran accesibil din Strada Sandu Marin si Strada Calugaru Marin.
Construcția propusa nu se va alipi de acest teren.
- la sud – est : terenul din strada Calugaru Marin nr. 21. Terenul este ocupat de o locuinta P+1E si o anexa parter. Noua constructie propusa nu se va alipi de acest teren.
- la nord - vest : Strada Sandu Marin
- la nord - est : pe terenul din Sandu Marin nr. 62 exista o locuinta parter si o anexa parter. Noua constructie va fi alipita la limita proprietatii din nord– est la calcan cu locuinta parter.

5. DATE TEHNICE:

SITUATIA EXISTENTA:

- Suprafata construita existenta (corp C1) = 50,00 mp
- Suprafata construita existenta (corp C1) = 50,00 mp
- Regim de inaltime existent = Parter
- H maxim coama = 4,00 m de la CTN actual
- H streasina = 2,40 m de la CTN actual
- POT existent = 27,32 %
- CUT existent = 0,27
- Suprafata spatii verzi = 30 % din S terenului (S = 19,70 mp)
- Suprafata alei / carosabil pe teren = 60,23 % din Suprafata teren (S = 340,30 mp)

Locuinta C1 va fi desfiintata integral.



SITUATIA PROPUSA - Locuinta noua P + 2E :

- Suprafata construita propusa = 82,35 mp
- Suprafata desfasurata propusa = 237,90 mp
- Regim de inaltime propus = P + 2 E
- Functiune : Locuinta individuala unifamiliala
- H maxim coama = 12,50 m de la CTN actual
- H streasina = 9,00 m de la CTN actual
- POT propus = 45 %
- CUT propus = 1,30
- Suprafata spatii verzi = 30 % din S terenului (S = 54,90 mp)
- Suprafata alei / carosabil pe teren = 25 % din Suprafata teren (S = 45,75 mp)

Pe teren se va asigura parcare a 2 masini in curtea proprie conform HCGMB 66 / 2006.

6. AMPLASAREA NOII CONSTRUCTII PROPUSE

Locuinta va fi amplasata cu urmatoarele retrageri:

- la distanta de 3,00 metri fata de limita de proprietate la strada Sandu Marin (latura nord – vest) : la 2,00 metri fata de noul aliniament fata de strada si la acelasi aliniament cu locuinta vecina din strada Sandu Marin nr. 62,
- noua locuinta va fi alipita la limita proprietatii de nord - est (in partea stanga) cu calcanul locuintei parter vecine din strada Sandu Marin nr. 62,
- retragere 3,00 m fata de latura dreapta (de sud – vest) spre un teren viran,
- retragere 3,00 m fata de latura din spate (de sud – est) spre terenul vecin din strada Calugaru Marin nr. 21.

7. Căi de comunicație și accese

Conform H.C.G.M.B. 66 / 2006 pe teren se va asigura parcare a 2 (doua) autovehicule cu acces direct din Strada Sandu Marin cu trotuar coborat

Strada Sandu este o strada sistematizata cu trotuare de 1,50 m de ambele parti si parte carosabila de 7,00 metri (cate o banda de circulatie pe sens de 3,50 m). Latimea totala a prospectului este de 10.00 metri.

Strada Sandu Marin este de categoria III cu profil minim 10,00 metri latime si se menține.



Prin pozitia si configuratia terenului in planul cadastral 1 - 500, se constata faptul ca terenul studiat in PUD va fi partial afectat de trotuar : limita de proprietate se va retrage cu aproximativ 1,30 metri spre interiorul terenului conform plansei de reglementari circulatie A 01 scara 1: 500.

In situatia actuala : Strada Sandu Marin si Strada Calugau Marin sunt intrari infundate. Prin documentatia PUD se propune racordarea celor doua strazi .

8. Rețele de utilități și echipamente

Constructia propusa va fi accesibila din Strada Sandu Marin pe latura de nord - vest si va fi racordata la utilitatile existente in zona (gaze, electricitate, apa si canalizare). Constructia se va amplasa conform planului de amplasament - reglementari anexat (plansa A 14)

Se menționează că terenul nu este subtraversat de rețele subterane sau afectat de rețele supraterane, care să impună servituți terenului, conform avizelor de utilitati obtinute anexate.

9. Protecția mediului

Funcțiunea propusa de locuinta nu pune în pericol condițiile de mediu existente în zonă si nu polueaza in vreun fel calitatea apei, aerului, solului sau subsolului terenului studiat. De asemenea colectarea și evacuarea deseurilor menajere si ceea ce rezultata in urma construirii locuintei se va face regulat de către o societate de salubritate de pe raza sectorului 4 Bucuresti, conform unui contract încheiat cu o societate de salubritate, fiind interzisă depozitare deșeurilor în alte locuri neprevăzute de lege (pe terenuri virane sau agricole), atât în timpul realizării lucrărilor construcției cât și în exploatare.

10 . SPATII VERZI

Zona ramasa neconstruita pe fiecare teren va fi plantata cu arbusti si gazon. Suprafata alocata spatiilor verzi rezultata pe terenul care a generat PUD dupa realizarea constructiei va fi maxim 30 % din suprafata terenului (S = 54,90 mp).



11. Plastica arhitecturală și încadrarea în sit

Prin realizarea acestor construcții accentul principal se pune pe o plastică arhitecturală adecvată funcțiunii și zonei și se va căuta încadrarea ei armonioasă în sit. Finisajele folosite nu vor fi în culori stridente sau materiale de proastă calitate, respectandu-se Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor.

12. Elaborarea documentației pe baza legislației în vigoare

Documentația s-a raportat permanent la prevederile din PUG București și a fost întocmită în conformitate cu următoarele documentații și acte normative:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – GM 009 - 2000, elaborat de Urbanproiect și aprobat de MLPAT;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală;
- Codul Civil.



Intocmit,

arh. urb. Paul Ion

Nr. TNA OAR 3865

