

S.C. ART Proiect Urban s.r.l.

J 40 / 11308 / 2016

CUI : 36460840

DENUMIRE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E+M

BENEFICIAR: DI Tanase Laurentiu, Dna. Tanase Radita

AMPLASAMENT :Str. Iarba Campului, nr. 58, mun.Bucuresti, sector 4

PROIECT: 3/2019

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAPITOLUL1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E+M

Beneficiar : DI Tanase Laurentiu, Dna. Tanase Radita

Executant : S.C. ART proiect urban s.r.l.

Caracteristicile amplasamentului

Terenul este situat in intravilanul Municipiul Bucuresti, sector 4, Str. Iarba Campului, nr.58, nr.cad. 229986. Terenul are suprafata de 204.00mp din masuratoarea cadastrala, **202.00mp** conform act proprietate. Pe teren sunt edificate doua constructii C1- locuinta si C2- anexa ce urmeaza a fi desfiintate in vederea eliberarii amplasamentului.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora,

Pe acest teren se propune construirea unui imobil cu functiune de locuinta. Imobilul propus va avea un regim de inaltime P+1E+M.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat in conformitate cu:

- Legea nr. 50/1991, actualizata, privind autorizarea executării constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor;
- Legea nr. 18/1991, a fondului funciar;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 219/1998, privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996, a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 69/1997, privind administratia publica locala;
- Legea nr. 159/1999, privind protectia mediului;
- Legea nr. 107/1996, a apelor;
- Legea nr. 41/1995, privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 96/1995, privind achizitiilor publice;
- HG nr. 350/2001, modificata si completata prin Legea nr.289/2006;
- Codul civil;

CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

Conform PUG imobilul se afla situat in intravilanul mun. Bucuresti in zona L1a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Având în vedere dimensiunile terenului si modul de pozitionare al constructiilor invecinate, este necesara elaborarea unei documentații de urbanism P.U.D. care să fie supusă aprobării autorității administrației locale, prin care să se stabileasca regulile de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, cu respectarea prevederilor urbanistice și ale Codului Civil.

Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde reglementările rezultate din concepția generala de urbanism si arhitectura cu privire la amplasarea si încadrarea in sit a construcțiilor.

Loturile invecinate cuprind:

- la Vest Locuinta colectiva P+3
- la Sud calcan Locuinta P
- la Est teren neconstruit

CAPITOLUL 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Regimul juridic

Terenul are suprafata de **204.00mp** din masuratoarea cadastrala, 202 .00mp conform act proprietate si este liber de constructii.

Imobilul este proprietate particulara, apartinand domnului Tanase Laurentiu si Tanase Radita conform Contract de Vanzare cumparare aut. nr. 687/5.06.2019 la BNP Dejanu Alexandru Nicolae.

Documentatia cadastrala intabulata, CFsi Nr. cad. 229986, stabileste cu certitudine limitele proprietatii.

Nu exista litigii cu privire la teren.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice.

Pe teren sunt edificate doua constructii C1- locuinta si C2- anexa ce urmeaza a fi desfiintate in vederea eliberarii amplasamentului.

Regimul economic

Folosina actuala: Teren Curti constructii.

In conformitate cu PUG, terenul se afla situat in zona de locuit L1a locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat, izolat). in care inaltimea cladirilor va fi de maxim P+2E, POT max=45%, CUTmax= 0.9+0.6 din Ac suplimentare pentru mansarde, h max=10ml.

Regimul tehnic

Terenul studiat va beneficia de acces carosabil din str. Iarba Campului. De asemenea, exista si dotari tehnico-edilitare, constructia urmand a fi

racordata la acestea.

Pe teren sunt edificate doua constructii C1- locuinta si C2- anexa ce urmeaza a fi desfiintate in vederea eliberarii amplasamentului.

Terenul prezinta caracteristicile reliefului de campie cu diferente mici de nivel.

Municipiului Bucuresti se incadreaza in climatul temperat continental excesiv al zonei. Temperatura medie anuala este de circa +10° C cu minime in luna ianuarie de -3° C/-4° C si maxima medie in luna iulie de cca. +22° C. Vara insumeaza in medie peste 30 zile tropicale. Iarna inregistreaza de regula temperaturi de -10° C/-20° C cu alternante variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole.

CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

Reglementarile stabilite in prezentul PUD, au fost elaborate in baza analizei situatiei existente, coroborate cu solicitarile din tema beneficiarului, in concordanta cu prevederile PUG Mun. Bucuresti si Regulament Local de Urbanism aferent, aprobat cu HCGMB nr.296/2000, a carui valabilitate a fost prelungita succesiv HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr.232/2012, nr. 224/2015 si HCGMB nr. 887/12.12.2018 si cu legislatia in vigoare.

Constructia propusa - realizarea unei cladiri cu un regim de inaltime P+1E+M aprox hmax. 10M, este in concordanta cu prevederile P.U.G. Bucuresti pentru zona L1a.

- Functiunea propusa este de locuinta;

Retrageri propuse

Retragerile minime propuse fata de limitele de proprietate pentru cladirea P+1E+M:

- 3.00 m fata de limita laterala de V
- 3.16 m fata de limita laterala de E
- 0.00 fata de limita posterioara S
- 4,00m de la aliniament la parter si 2.55m la etaje (consola) N – Strada larba Campului, - Dupa largirea circulatiei pulice: 2.50m de la aliniament la parter si 1.10m la etaje (consola) N – Strada larba Campului
- Conform studiului de insorire constructia propusa nu afecteaza gradul de insorire al constructiilor invecinate.
- Acoperisul constructiei va fi realizat in sarpanta cu scurgere in curtea proprie
- Finisajele vor fi de buna calitate, aspectul constructiei vor exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene si incadrandu-se totodata in sit alaturi de constructiile existente.

BILANT TERITORIAL

<u>S. teren =202mp</u>	EXISTENT mp	PROCENT	PROPUS mp	PROCENT
Suprafata construita	32	16%	84.00	42%
Suprafata desfasurata	32		231.00	
S.rezervata largirii circulatiei publice	0	0%	23,55	11%
S.circulatii in incinta	15	7,50%	33,85	17%
S.spatii verzi in teren natural	155	76.50%	60,60	30%
TOTAL	202	100%	202.00	100%

Regimul de inaltime propus P+1E+M

H. cornisa = 7.50m, H.max =10m

POT propus = 45 %

CUT propus = 1,15 (CUT la P+1E =0,9+ 0,6 din A.c. la mansarda)

Circulatii si parcar

Profilul strazii larba Campului are o latime de 9m strada categoria a III a. Conform HCGMB nr. 66/2006 se prevede realizarea unui prospect de 12.00 latime, compus din carosabil de 7.00m si trotuare de cate 1,5m fiecare separate de carosabil prin zone verzi de 1.00m fiecare.

Accesul auto la teren se va realiza din Strada larba Campului si va avea latimea de 3.50 m. Accesul pietonal se va realiza tot din Strada larba Campului.

Se propune realizarea in incinta a 2 locuri de parcare supraterane, nr. necesar de locuri de parcare respectand prevederilor HCGMB nr. 66/2006.

Utilitati

Asigurarea utilitatilor se va realiza prin racordare la retelele existente in zona. Apele pluviale vor fi deversate in interiorul proprietatii.

Incalzirea spatiilor va fi asigurata cu centrala termica individuala proprie cu tiraj forat, cu combustibil gazos.

Concluzii

Prezentul studiu corespunde solicitării beneficiarului precum si condițiilor impuse de legislația in vigoare, oferind parametrii tehnici necesari avizării favorabile a P.U.D.-ului si a autorizării construirii.



Intocmit,

arch.urb. A. Jelea

