

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+2E – str. Secerisului nr. 14B, sect.4 București
- **Proiectant:** S.C. "NEO STRUCTURAL ENGINEERING" S.R.L. București
- **Beneficiar:** UNGUREANU FLORIN
- **Data elaborării:** OCT. 2018

1.2. Obiectul lucrării

Documentația are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construirea unui imobil locuinta S+P+2E pe str. Secerisului nr. 14B, sect.4, București.

1.3. Surse documentare

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR SAU CONCOMITENT PUD:

- PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI, aprobat prin Hotărârea CGMB nr. 269/21.12.2000.

1.4. Obiective

Prezenta documentație la nivel de PUD își propune:

- determinarea modului de utilizare a terenului;
- determinarea condițiilor de acces-circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare ale capitalei, prezente în zonă;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunii propuse.

1.5. Analiza situației existente

1.5.1. Parcela care a general PUD are o suprafață de 328,00 mp (conf. acte), 314,00 mp (conf. mas. cadastrale);

Terenul se învecinează după cum urmează:

- la NORD – pe o distanță de 19,30 m proprietate particulară str. Graului nr. 9 și str. Graului nr. 7A;
- la SUD – pe o lungime de 19,50 m – str. Secerisului;
- la EST – pe o lungime de 12,70 m – proprietate particulară str. Secerisului nr. 14;

- la VEST – pe o lungime de 13.30 m – proprietate particulara str. Secerisului nr. 16;

1.5.2. Analiza situatiei existente - amplasarea in oras si in documentatii de urbanism aprobate in zona

Parcela care a general PUD are o suprafata de 250,00 mp (conf. acte), respectiv 251.00 mp (conf. mas. cadastrale);

Conform PUG Municipiul Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000, terenul care face obiectul studiului, este situat in subzona **L1a (locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E**

L1 - subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

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

UTILIZĂRI ADMISE

L1a - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

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

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

1.5.3. Analiza situației existente - funcțiuni

Terenul este liber de constructii

1.5.4. Analiza situației existente – circulații

Terenul care face obiectul studiului, prezinta acces carosabil din str. Secerisului.

1.5.5. Analiza situatiei existente - regim juridic

Zona de studiu PUD are o suprafata de **250,00 mp (conf. acte), respectiv 251.00 mp (conf. mas. cadastrale)** este proprietate particulara UNGUREANU FLORIN si UNGUREANU FLORENTINA.

1.5.6. Analiza situației existente - rețele tehnico-edilitare

Terenul care face obiectul studiului PUD – str. Secerisului nr. 14B, sect. 4, București este echipat cu rețele tehnico edilitare.

În zonă există următoarele rețele tehnico – edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de apă;
- rețea de canalizare;
- rețea gaze;

1.5.7. Analiza situației existente - fond construit

Documentația de PUG București, care a reglementat zona, a propus zona de locuințe, ceea ce această documentație (PUD) respecta aceste prevederi.

Din analiza morfotipologică, rezultă că zona are un caracter rezidențial. Din punct de vedere al organizării spațiale, zona se poate defini ca fiind lipsită de o minimă structurare a cadrului construit.

Din analiza morfotipologică rezultă:

1. Regim de înălțime: de la P – peste P+2E+M
2. tipologie grupare: izolat, cuplat;
3. tipologie fațade: predomină plinul în raportul plin / gol;
4. tipologie acoperire: șarpantă, terasă;
5. starea clădirilor: medie, rea;
6. durabilitate clădiri: medie - bună;
7. Fronturi: discontinuu.

În concluzie, din punct de vedere al structurării și organizării urbanistice, zona se poate aprecia ca fiind cu posibilități de reorganizare și restructurare, date fiind tipologia parcelarului care permite intervenții urbane precum și existența suprafețelor mari de teren insuficient utilizat.

Zona nu prezintă, din punct de vedere al esteticii și compoziției urbane, nuclee consolidate care să constituie puncte de plecare în reorganizarea spațială a zonei sau care să necesite a fi protejate.

PROPUNERI MEDIU

Prin documentația PUD – str. Secerisului nr. 14B, sector 4, București este propusă rezolvarea coerentă a următoarelor probleme:

- alimentare cu apă;
- evacuare a apelor pluviale la sistemul centralizat al orașului;
- amplasarea imobilului de locuințe în concordanță cu normele în vigoare.

Suprafața de spațiu verde este de **95 mp**, ceea ce reprezintă **38%** din suprafața totală studiată.

1.6. REGLEMENTARI

Prin PUG BUCUREȘTI (aprobat), după cum aminteam, zona reglementată, a fost destinată funcțiilor cu caracter de locuire – U.T.R. L1a– locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

Având în vedere dezvoltarea urbanistică a zonei, considerăm ca realizarea unui **IMOBIL LOCUINȚA S+P+2E** este recomandabilă și este compatibilă cu oricare din strategiile de dezvoltare a zonei, fără să modifice "imaginea de ansamblu".

Se propune mentinerea Unități Teritoriale de Referință (UTR) L1a-subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E.

1.6.1. Reglementari - regim juridic și obiective de interes public

Regimul juridic nu se va modifica conf. Plansei nr. 05- Regim juridic.

1.6.2. Reglementari-circulații

Circulația în zonă ramâne subordonată reglementărilor PUG.

Accesul pietonal si auto se va face din str. Secerisului carui profil transversal este de 10.0 m. Se va asigura 2 locuri de parcare la sol.

Parcarea, gararea se realiza in incinta, cu respectarea HCGMB 66/2006.

1.6.3. Reglementări - rețele tehnico – edilitare

Studiul de precoordonare rețele edilitare pentru zona PUD – str. Secerisului nr. 14B, sector 1, Bucuresti. prevede următoarele reglementări cu caracter general (până la posibilul racord la echipările publice de rețele edilitare):

- APA – necesarul de apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta in zona;
- CANALIZAREA – aceasta se va rezolva prin racordarea noului imobil la rețeaua existenta a zonei;
- ELECTRICA – necesarul de putere instalată se va asigura prin racordurile autorizate la rețeaua de energie electrică a zonei;
- GAZE – racordul se va realiza conform proiectelor de specialitate la conducta de medie presiune;
- TELEFONIE – noul obiectiv se vor racorda la centrala existentă.

1.6.4. Reglementări - modul de utilizare al terenului

Modul propus de utilizare a terenului este după cum urmează:

Steren = 250,00 mp (conf. acte), 251.00 mp (conf. mas. cadastrale);

Sconstr. parter = 130 mp;

Sdesf. propusa = 325 mp.

Hmax = S+P+2E - 10,00 m

Funcțiunea propusa – IMOBIL LOCUINTA UNIFAMILIALA

POTmax propus = 45%

CUT max propus = 1.3 mp. ADC/mp. teren

1.6.5. Reglementări - retrageri față de aliniamente

Retragerile față de aliniamente și limite de proprietate vor fi după cum urmează:

- 0.00 m la nivel parter - fata de limita nord proprietate particulara str. Graului nr. 9 si 7A

PUD – str. Secerisului nr. 14B, sect.4, Bucuresti

- 2,00 m la nivel parter, resp. 1.0 m la nivel etaj - fata de limita sudica, str. Secerisului
- 10,00 m la nivel parter, resp. 8.5 m la nivel etaj - fata de limita estica, proprietate particulara str. Secerisului nr. 14
- 0,00 m fata de limita vestica, calcan fata de proprietate particulara str. Secerisului nr. 16

Bilant teritorial propus

	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	103	41.20%
1	LOCUINTA	103	41.20%
	CIRCULATII	52	20.80%
2	TROTUAR, ALEI	42	16.80%
3	RAMPA ACCES PARCARE	10	4.00%
	SPATII VERZI AMENAJATE	95	38.00%
4	SPATIU VERDE	95	38.00%
	TOTAL	250	100%
	POT MAXIM - PROBUS		45%
	CUT MAXIM - PROBUS		1.3mpADC/mp

1.6.6. Împrejmuiri

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime, din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Întocmit,
Urb. Nicola Apavăloaie

