

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoaștere a documentației:**

- **Denumirea proiectului:** "Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil doua locuinte duplex cu regim final de inaltime P+2E".

**amplasament:** Str. Drumul Jilavei nr.89N, sector 4, București

**beneficiar:** Verdes Rares

**proiectant:** SC DUCAND 94 SRL

**data elaborarii:** iulie 2019

- **Obiectul lucrării:**

Se solicită executare lucrări de construire imobil doua locuinte duplex cu regim final de înălțime P+2E.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

Conform Regulamentului Local de urbanism R.L.U. aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCGMB nr. 324/ 2010, nr.241/2011, nr.232/2012 si nr.224/2015 imobilul este amplasat in subzona L1c - subzona locuințelor individuale și colective mici, cu max P+2 niveluri, situate în noile extinderi, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat. Parcela se afla intr-o lotizare cu constructii noi pe unele loturi la cca.190,00 m distanta fata de drumul public, cu acces prin drum de servitute de cca.4,50m.

Terenul studiat este intravilan și are suprafața de 291,00 mp liber de constructii, proprietate particulara ce apartine lui Verdes Rares, conform contract de vanzare-cumparare.

#### **INDICATORI URBANISTICI:**

Zona în care se află amplasamentul, se caracterizează printr-un țesut urban difuz, cu un amestec funcțional divers: locuire, comerț și servicii. Predomină funcțiunea de locuire și cuprinde clădiri al căror regim de înălțime variază între P+2E si P+3E+M( locuire colectiva).

## 2.1. VECINĂȚĂȚI:

Terenul studiat, amplasat într-o zonă preponderent de locuire, are următoarele vecinătăți:

Adiacent laturilor de nord, est și vest sunt terenuri proprietate privată, cu locuințe colective. Pe latura de sud imobilul se învecinează cu un drum de servitute de 4,50 m identificat cu nr.cadastral 212546.

Calea de acces către terenul studiat, situată pe latura de sud, este acest drum de acces. Acesta este flancat pe ambele laturi de imobile cu locuințe colective aflate în stadiul de construcție, cu diverse regimuri de înălțime (P+2E, respectiv P+3E).

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### CIRCULAȚII

Drumul de acces este un drum de servitute de 4,50 m latime, identificat cu nr.cadastral 212546.

## 4. REGLEMENTĂRI

### CIRCULAȚII

Drumul de servitute de 4,50 m latime identificat cu nr.cadastral 212546 își va păstra profilul. Proprietarul va ceda circulației o zonă cu latimea de 1,00 m pe întreaga lungime de 23,27 m a terenului. Se propune un drum de acces de 3,00 m latime pe latura dreaptă a terenului menit să facă legătura între drumurile de servitute existente.

### PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va realiza în incintă, astfel:

-4 locuri de parcare pentru proprietarii locuințelor;

## SITUAȚIA PROPUȘĂ PE TEREN ȘI PE LOTURILE DIN ZONĂ:

Conform Regulamentului Local de urbanism R.L.U. aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCGMB nr. 324/ 2010, nr.241/2011, nr.232/2012 și nr.224/2015 imobilul este situat în subzona L1c, a locuințelor individuale și colective mici, cu max P+2E, situate în noile extinderi.

P.O.T. max= 45%

**C.U.T. max= 1,3 pt. P+2E; se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu 0.6 din AC pentru mansarde.**

**Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA DE SUD A SECTORULUI 4, imobilul se afla situat in UTR-ul M2-subzona mixta lin afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu.**

**P.O.T. max= 70%**

**C.U.T. max= 3,0**

**H max= 19 m pt profil stradal sub 9m**

**Indicatorii urbanistici propuși, vor fi:**

**P.O.T. propus =45 %**

**C.U.T. propus = 1,3**

**H cornisa= 10,00 m**

**H max= 13,00 m**

**Propunem inserția unui corp nou cu destinație de locuire cu regim final de înălțime P+2E.**

Construcția va fi realizată astfel:

- retragere 3,00 m fata de limita de proprietate posterioară
- retragere 2,50 m față de limita de sud- drumul de servitute
- retras 3,00 m fata de limita de proprietate din dreapta
- retras 3,00 m fata de limita de proprietate din stanga

Accesul se va face pe latura dinspre sud.

Parcarea mașinilor se va face în incinta terenului.

Înălțimea la cornisa a clădirii propuse va fi de 10,00 m raportat la cota terenului amenajat.

Categoria de importanță este C/normală – cf.HGR 766/1997.

Clasa de importanta a construcției este III – cf.P-100-2006.

**Caracteristici funcționale:**

**Suprafețe propuse:**

**A construită = 119,00 mp**

**A desfășurată = 355,50 mp**

**Gradul de ocupare al terenului**

**A teren=267,68 mp ( rezultati in urma cedarii zonei cu latime de 1,00 m ciruclatiei)**

**P.O.T. max propus = 45%**

**C.U.T. max propus = 1,3**

**H max= 13,00 m**

**H cornisa= 10,00 m**

#### **Finisaje:**

**interioare** - Peretii de compartimentare vor fi tencuiți cu mortar de ciment – var și zugrăviți cu vopsele pe bază de apă, lavabile. Încăperile umede, vor avea pereții placați cu faianță.

Pardoselile vor fi din gresie ceramică pentru zonele de acces, holuri și grupuri sanitare. Dormitoarele și camera de zi vor dispune de pardoseli finisate cu parchet, lipit cu adeziv pe șapă autonivelantă.

**exterioare** - Pereții vor fi finisați cu tencuială decorativă. Pardoseala terasei circulabile de la etajul 2 va fi placată cu gresie mată porțelanată pe o șapă din mortar de ciment. Acoperirea de peste etajul 2 va fi tip sarpanta in 2 ape. Tâmplăria exterioară va fi din p.v.c.

#### **Structura de rezistență.**

Structura de rezistență a construcției propuse, va fi realizată astfel:

- Cadre transversale și longitudinale alcătuite din grinzi și stâlpi din beton armat;
- Planșee alcătuite din placă și grinzi din beton armat;
- Scară din beton armat;
- Fundații izolate tip bloc de beton simplu și cuzinet din beton armat și grinzi de legătură din beton armat;
- Acoperis in sarpanta

#### **Instalatii**

- Instalații electrice

Pentru viitoarea clădire se vor proiecta următoarele tipuri de instalații:

- Instalații electrice de iluminat interior și prize de uz general;

Iluminatul artificial se va realiza cu corpuri de iluminat economice, normale sau etanșe, funcție de destinația încăperilor. Alimentarea cu energie electrică a circuitelor de lumină și prize, se va prevedea din tabloul electric general.

- Instalatii sanitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilului se va realiza din rețeaua urbană prin branșament. Grupurile sanitare și băile vor fi echipate cu obiecte sanitare moderne, cu instalații de apă caldă și rece.

- Canalizarea menajeră:

Toate grupurile sanitare și băile vor fi canalizate la rețeaua orășenească de canalizare respectând condițiile de evacuare din NTPA - 002/1997.

- Branșamente și racorduri:

Branșamentul de alimentare cu apă din rețeaua orășenească se va realiza iar racordul la rețeaua orășenească de canalizare se va face prin intermediul căminelor amplasate în incintă.

- Instalații gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori ai imobilului (încălzire cu centrală termică) se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție gaze naturale existentă în zonă.

- Instalații termice

Ținând seama de cerințele rezultate în urma amenajării imobilului, soluția tehnică va consta în prevederea sistemului de alimentare cu energie termică astfel: centrala termică va asigura necesarul de caldură pentru încălzire cu corpuri statice, precum și preparare apă caldă de consum;

- rețelele termice de racord a centralei termice cu consumatorii de energie termică din camere;

Durata de exploatare estimată a construcției este de aproximativ 50 de ani, timp în care spațiile aferente imobilului se vor putea adapta noilor cerințe funcționale prin recompartimentări interioare.

#### **Amenajări incintă:**

Construcția va beneficia de următoarele amenajări ale spațiului neconstruit aparținând incintei:

- trotuar de protecție din beton armat finisat cu ciment spalat, amplasat pe conturul cladirii;
- spatii plantate cu gazon, arbori și arbuști ornamentali;
- 4 locuri de parcare, cu acces direct dinspre drumul de acces

#### **5. VOLUMETRIA SI INSCRIEREA IN ARHITECTURA ANSAMBLULUI**

Soluția de rezolvare a fațadelor păstrează specificul zonei, care este alcatuită din locuințe cu un regim de înălțime cuprins între P+2E+M și P+3E. Volumul casei are o geometrie simplă, tratarea arhitecturală rezultând din prelucrarea elementelor și detaliilor constructive.

## 6. CONCLUZII

Construcția propusă va fi realizată în parametrii volumetrici impuși de regulamentele urbanistice în vigoare, încadrându-se totodată în plastica arhitecturală a zonei.

Din punct de vedere funcțional, construcția se va încadra în cerințele zonei, funcțiunea fiind cea de locuința.

Intocmit,  
Arh.Călin Bălașa  
Arh.Andreea Codreanu



*Andreea Codreanu*