

**Memoriu tehnic de prezentare – PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL DE INALTIME S+P+2E+3Er, REFACERE
GARD DE IMPREJMUIRE A TERENULUI SI BRANSAMENTE UTILITATI „
Municipiul Bucuresti, Sector 4, Str. Bradetului, nr. 24.**

CUPRINS:

1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	3
1.2. Obiectul lucrarii.....	4
1.3. Surse de documentare	5
2. INCADRAREA IN ZONA	5
3. SITUATIA EXISTENTA.....	8
4. REGLEMENTARI	11
5. CONCLUZII.....	14

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in faza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Sectorului 4, Municipiului Bucuresti nr. **484/33887** din **16.06.2021** in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza: P.U.G. (Plan Urbanistic General) al Municipiului Bucuresti, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 269/2000 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 si nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.).

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

• Denumirea lucrarii:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL DE INALTIME S+P+2E+3Er, REFACERE GARD DE IMPREJMUIRE A TERENULUI SI BRANSAMENTE UTILITATI”

• Amplasament:

- Intravilan, Sector 4, Municipiul Bucuresti
- Str. Bradetului, nr. 24
- Numarul cadastral 222071
- Carte Funciara 222071 Municipiul Bucuresti, Sector 4

• Beneficiari / Proprietari:

- SC MICROFRUITS SRL

• Initiator / Imputernicit:

- SC MICROFRUITS SRL

• Proiectant general:

- **S.C. ADISAN NET S.R.L.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. Pictor Luchian, nr. 7.
- Date de contact: tel.: 0726114958; e-mail: office@rubrick.ro;
- C.U.I. RO14012404, J40/6304/2001.

• *Proiectant de specialitate - Urbanism:*

- **S.C. N & G DECOR ART S.R.L. Urbanist – Veturia Bulie, membru R.U.R.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. prof. dr. MIHAIL GEORGESCU 19E
- Date de contact: tel.: 0721 960 283; e-mail: bulie.veturia@gmail.com;
- C.U.I. :19746037

• *Data elaborarii:*

- Septembrie 2021.

• *Proiect:*

- Proiect nr. 06/2021

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. **484/33887** din **16.06.2021** eliberat de Primaria Sectorului 4, Municipiul Bucuresti, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarilor de a construi un imobil de locuinte colective cu regimul de inaltime S+P+2E+3Er.

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de aliniament si limitele de proprietate;
- Stabilirea regimului maxim de inaltime admisibil;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Determinarea aspectului arhitectural.

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- P.U.G. Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB n.r 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015 si nr. 877/2018).
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015 si nr. 877/2018)
- Ridicare topografica intocmita de Ing. Ganea-Nasta Gabriel.

De asemenea, prezenta documentatie urbanistica a fost intocmita in baza urmatoarelor acte de informare puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiari:

- Certificat de Urbanism nr. **484/33887** din **16.06.2021** eliberat de Primaria Sectorului 4, Municipiul Bucuresti,;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 222071, Municipiul Bucuresti, sectorul 4 din data de 06.09.2021;
- Contracului de Vanzare-Cumparare nr. 489 din 21.06.2019.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, in suprafata masurata de 1732mp, identificat prin numarul cadastral 222071, se afla in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sectorul 4.

Situat pe Strada Bradetului la numarul 24, terenul este pozitionat aproape de centrul Municipiului Bucuresti. Imobilul analizat are acces carosabil si pietonal din Strada Bradetului prin intermediul unui drum de servitute cu NC 222069 proprietate privata cu cota parte a beneficiarilor (conform extrasului de carte funciara nr. 222069). Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti imobilul este situat in **subzona L1a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2**, conform P.U.G. Municipiul

Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015).

Imobilul studiat este proprietatea privata a persoanei juridice: SC MICROFRUITS SRL conform Contractului de Vanzare-Cumaprare cu Incheierea nr. 489 din 21.06.2019.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti utilizarile functionale admise / admise cu conditionari / interzise aferente subzonei functionale subzona "L1a" – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2, sunt urmatoarele:

UTILIZARI ADMISE:

-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare

ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

-funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

-în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglementat sunt:

P.O.T._{maxim} = 45%

C.U.T._{maxim} = 1,3 pentru S+P+2E;

+ suplimentare CUT etaj retras ADC cu max. 60% din AC

H._{maxim} la cornisa = 10mL

3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a terenului ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice se prezinta astfel:

<i>Numar cadastral</i>	222071
<i>Date de identificare</i>	Str. Bradetului, nr. 24
<i>Proprietari</i>	SC MICROFRUITS SRL
<i>Suprafata teren masurata</i>	1732 mp
<i>Suprafata teren din acte</i>	1732 mp
<i>Regim tehnic</i>	Intravilan
<i>Categorie de folosinta</i>	Curti si constructii
<i>Zona functionala</i>	Zona de locuit
<i>Subzona functionala</i>	subzona "L1a" - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	Str. Bradetului
<i>Vecinatati nord-est</i>	Proprietate privata fara numar cadastral
<i>Vecinatati sud-est</i>	Proprietate privata NC 213055
<i>Vecinatati sud-vest</i>	Proprietate privata NC 222072
<i>Vecinatati nord-vest</i>	Proprietate privata NC 201859 Proprietate privata (drum de servitute) NC 222069 Proprietate privata NC 222070

Accesul auto si pietonal in incinta terenului studiat se face din Strada Bradetului, artera de circulatie de deservire locala categoria 4 (conform P.U.G. a Municipiului Bucuresti), prin intermediul unui drum de servitute cu NC 222069 proprietate privata cu cota parte a beneficiarilor (conform extrasului de carte funciara nr. 222069)

Terenul a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare a imobilului:

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X (m)	Y (m)
245	322451.096	587702.763
251	322450.391	587702.153
269	322423.721	587682.695
268	322461.638	587652.494
267	322464.733	587647.624
3	322465.393	587649.144
21	322466.308	587649.645
18	322469.007	587649.528
265	322467.781	587651.343
271	322473.096	587655.176
264	322480.464	587660.490
252	322469.246	587677.556
253	322461.663	587688.910
246	322454.010	587700.075

In prezent terenul este ocupat de constructii. In conformitate cu Regulamentul Serviciului de Salubritate al Sectorului 4 Bucuresti, documentatia tehnica necesara in vederea emiterii autorizatiei de constructie (DTAC) va cuprinde contractul de prestari servicii avand ca obiect colectarea, transportul, sortarea si neutralizarea tuturor deseurilor de constructii.

Pe loturile invecinate, primul identificat la nr. 24A pe Str. Bradetului NC 201859, este edificata o constructie cu regimul de inaltime S+P+5E+6Er+7Er+8Er, iar pe cel identificat la nr. 72 pe Str. Stoian Militaru NC 213055, este edificata o constructie cu regimul de inaltime P+2E.

Conform situatiei prezente din teren, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent:

	EXISTENT (conform situatiei din teren)	
	S(mp)	P(%)
Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii)	365 mp	21.07%
Platforme pietonale	143.01 mp	8.25%
Spatii plantate	642.14 mp	37.8%
Platforme carosabile	581.85 mp	33.6%
TOTAL	1732 mp	100%

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona de locuit se compune din locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice actualizata.

Zona are o buna accesibilitate auto si acces la transportul public. Exista statii de autobuz si tramvai pe Soseaua Giurgiului si pe Soseaua Oltenitei.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrica si telecomunicatii.

Geomorfologic, perimetrul studiat este amplasat pe marea unitate de relief a Campiei Romane, Compartimentul Campia Vlasiei, subcompartimentul Campia Bucurestilor.

Terenul studiat prezinta o suprafata plana.

Perimetrul face parte din provincia hidrogeologica geto-danubiana, regiunea Campiei Interne. Hidrografic, perimetrul face parte din sistemul Argesului.

Conditiiile geotehnice sunt considerate normale, necesitand solutii obisnuite de fundare; apele freatice sunt prezente in apropiere de suprafata.

Perimetrul studiat este afectat de doua tipuri de cutremure:

- a) Intermediare;
- b) Normale.

Conform codului de proiectare seismica partea I, indicativ P100 – 1/2013, valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare sunt a_g cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in

50 de ani este 0,30g, iar perioada de control (colt) este $T_c=1,6$ sec (cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 50 ani).

Conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m.

Din punct de vedere climatic, zona studiata apartine sectorului cu clima continentala si se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad sub forme de adverse, si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire care provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetate cicluri de inghet-dezghet.

4. REGLEMENTARI

Prin prezenta documentatie se solicita „**CONSTRUIREA UNUI IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL DE INALTIME S+P+2E+3Er, REFACERE GARD DE IMPREJMUIRE A TERENULUI SI BRANSAMENTE UTILITATI**” pentru terenul identificat cu numarul cadastral **222071**, aflat in Municipiul Bucuresti, Sector 4, Strada Bradetului, nr. 24.

Nu va fi necesara imprejmuirea terenului spre domeniul public, date fiind dimensiunile acestuia si posibilitatilor tehnice de executie. Se va opta pentru o constructie racordata prin gard si acces libere catre trotuarele din dreptul proprietatii.

Din punct de vedere functional „**CONSTRUIREA UNUI IMOBIL COLECTIVE S+P+2E+3Er, REFACERE GARD DE IMPREJMUIRE A TERENULUI SI BRANSAMENTE UTILITATI**” se incadreaza in cerintele specificate prin Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015 si nr. 887/2018).

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.

Accesul auto se va realiza din partea de nord-vest din Strada Bradetului prin intermediul unui drum de servitute cu NC 222069 proprietate privata cu cota parte a beneficiarilor (conform extrasului de carte funciara nr. 222069), iar parcarea autoturismelor se va realiza atat la subsolul constructiei noi cat si pe teren la nivelul solului. Accesele auto si pietonale vor fi dimensionate si conformate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap, respectandu-se normele

specificate prin Ordinul MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Deasemenea, stationarea autovehiculelor se admite si va fi asigurata numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti se reglementeaza urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat, identificat cu numarul cadastral 222071, aflat in proprietatea privata a SC MICROFRUITS SRL.

$$P.O.T._{maxim} = 45\%$$

$$C.U.T._{maxim} = 1,3 \text{ pentru S+P+2E;}$$

+suplimentare CUT etaj retras ADC cu max. 60% din AC

$$H_{maxim \text{ la cornisa}} = 10 \text{ mL}$$

Imprejmuirea spre strada va fi constituita din jardiniere cu inaltimea de 60 cm, ce vor racorda cladirea cu trotuarul.

In dreptul acceselor auto nu se va face imprejmuire.

Astfel, conform indicatorilor urbanistici propusi, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent/propus:

	PROPUS	
	S(mp)	P(%)
Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii)	779.4 mp	45.00%
Platforme pietonale	294.44 mp	17.00%
Spatii verzi (din care 2/3 va fi sol permeabil, iar restul va consta in amenajari de jardiniere si terase inierbate)	519.60 mp	30.00%
Platforme carosabile	138.56 mp	8.00%
TOTAL	1732 mp	100%

Pentru reglementarea constructibilului (**zonei edificabile**) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distantelor de protectie fata de vecinatati.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- Fata de limita de nord-est – min. $H/2 = 5.00$ m
- Fata de limita de sud-est – min. $H/2 = 5.00$ m
- Fata de limita de sud-vest – min. $H/2 = 5.00$ m
- Fata de limita de nord-vest – min. $H/2 = 5.00$ m

Interventia preconizata nu genereaza servituti sau obligativitatea realizarii de Obiective de Utilitate Publica.

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Solutia de mobilare a terenului analizat a fost realizata urmarind urmatoarele principii:

- respectarea distantelor fata de vecinatati si a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;

- respectarea Procentului de Ocupare al Terenului si a Coeficientului de Utilizare al Terenului reglementati, pentru terenul analizat, reglementat prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele carosabile si pietonale, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

5. CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv „**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU REGIMUL DE INALTIME S+P+2E+3Er, REFACERE GARD DE IMPREJMUIRE A TERENULUI SI BRANSAMENTE UTILITATI**”, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare si conformare specificate.

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.

INTOCMIT:

Arh. urb. VETUȘA BULIE