

Memoriu

Construire imobil cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime Ds+P+3E+4E retras, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile existente in zona si organizare executare lucrari.

Faza PUD

I. Foaie de gardă

Denumire proiect: **Construire imobil cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime Ds+P+3E+4E retras, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile existente in zona si organizare executare lucrari.**

Adresa: Municipiul Bucuresti, sector 4, Strada Postalionului, nr. 19

Elaborator: **SC Arhitect City Urbanism SRL**
Calea Dorobantilor nr. 135-145, Sector 1, Bucuresti

Beneficiar: **BOROS MIHAI GABRIEL si BOROS INA-GABI**

Data: **09.2020**

II. Borderoul general P.U.D.

1. *Piese scrise*

Memoriu justificativ

2. *Piese desenate*

Ilustrare de tema		
Plan incadrare in zona	scara 1: 2 000	[U.01a]
Plan incadrare in zona	scara 1: 500	[U.01b]
Plan incadrare in PUG		[U.01c]
Plan incadrare in PUZ Sector 6		[U.01d]
Plan incadrare in Google Earth		[U.01e]
Situatia existenta	scara 1: 500	[U.02]
Reglementari urbanistice	scara 1: 500	[U.03]
Circulatii	scara 1: 500	[U.04]
Spatii verzi	scara 1:500	[U.05]
Rețele edilitare	scara 1: 500	[U.06]
Regim juridic	scara 1: 500	[U.07]
Mobilare urbana	scara 1: 500	[U.08]

III. Cuprinsul memoriului justificativ:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Situatia obiectivului în cadrul localitatii
- 2.2. Concluziile studiilor de fundamentare
- 2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism
- 2.4. Concluzii din documentatiile elaborate cu PUD

3. Situatia existenta

- 3.1. Prezentarea situatiei existente a zonei studiate

4. Reglementari

- 4.1 Prezentarea propunerilor de ocupare si utilizare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor

5. Concluzii

6. Anexe

1. Introducere

1.1. Date de recunostere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Construire imobil cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime DS+P+3E+4E retras, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile existente in zona si organizare executare lucrari`**

Amplasament: Municipiul Bucuresti, sector 4, Strada Postalionului, nr. 19

Initiator (beneficiar): **BOROS MIHAI GABRIEL si BOROS INA-GABI**

Elaborator (proiectant): **SC Arhitect City Urbanism SRL**
Calea Dorobantilor nr. 135-145, Sector 1, Bucuresti

Colaboratori: Arh. Croitoru Anita-Liviana

Data elaborarii : **09.2020**

1.2. Obiectul lucrarii:

Prezenta documentatie in faza de Plan Urbanistic de Detaliu, s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr.643 din 11.06.2020, eliberat de Primaria Sectorului 4 a Municipiului Bucuresti, in vederea elaborarii documentatiei aferenta aprobarii solutiei urbanistice de construire a unui imobil cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime Ds+P+3E+4E retras, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile existente in zona si organizare executare lucrari. Aceasta documentatie cuprinde prevederile premergatoare si reglementarile urbanistice necesare elaborarii

documentatiilor legale in vederea autorizarii lucrarilor de construire a unui imobil cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime Ds+P+3E+4E retras, stabilind conditiile de amplasare a functiunilor propuse in conditiile particulare generate de configuratia amplasamentului si de vecinatatile existente.

2. Incadrarea in zona

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Obiectivul se afla localizat in intravilanul Municipiului Bucuresti, pe str. Postalionului, nr. 19.

Conform PUZ „Zona de Sud a Sectorului 4” imobilul se afla situat in subzona M3- zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri.

Imobilul este cuprins in zona fiscala <> a municipiului Bucuresti.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Nu sunt studii de fundamentare realizate special pentru prezenta documentatie de urbanism.

Parcela se afla intr-o zona al carui caracter rezidential este predominant si in care alaturi de locuire, se regasesc si dotari complementare precum servicii, comert, etc. De asemenea impreuna, cu alte zone invecinate formeaza un areal preponderent rezidential, completat de diferite dotari specifice unui astfel de areal.

2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism

Conform RLU aferent PUZ „Zona de Sud a Sectorului 4” subzona M3- zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri.

Acestea au fost dezvoltate in timp prin refaceri succesive si prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

De asemenea, se va permite construirea imobilului, in baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, PUD, in care se vor reglementa retragerile fata de limitele laterale si posterioara ale terenului, procentul de ocupare a terenului, modul de ocupare a terenului, accesele auto si pietonale, conformarea architectural-volumetrica, design-ul spatiilor publice, dupa caz.

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

Pe parcelele învecinate nu s-au efectuat alte Planuri Urbanistice de Detaliu, care să influențeze propunerile prezentului PUD.

Principalele prevederi, care s-au respectat în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, sunt cele specificate în PUG Municipiul București și în avizele cerute prin Certificatul de Urbanism. Astfel pe terenul cu suprafața totală de 1550 mp- suprafața măsurată de 1558 mp, sunt admise utilizările caracteristice zonei M3, iar ca indici urbanistici maxim admisi POT maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii terenului până la 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00m) pentru activități comerciale și CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp.teren.

Conform prezentului PUD, retragerile sunt următoarele: retragere față de aliniamentul propus este de minim 5,00m; retragere față de N 3.00 m și față de limita S minim 5.00 m și retragere față de limita dinspre E de 5.00m. Aceste retrageri sunt la nivel de parter, iar la nivel de etaj se propune ieșire în consola pe partea de E, S și V cu 1,50 m.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. „Zona de Sud a Sectorului 4”, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

3. Situația existentă

Accesibilitatea la caile de comunicație:

Parcela este situată în intravilanul Municipiului București, având acces atât carosabil, cât și pietonal.

Aceasta are legătură directă cu str. Postalionului, strada care va suferi modificări cu un prospect propus de 12,00m.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Parcela are formă neregulată, având o suprafață de 1550mp – suprafața măsurată de 1558 mp. În prezent terenul este liber de construcții.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- Nord: drum de servitute NC 211724 și Craciunescu Ovtavian;
- Est: proprietate privată Ivan Vasile;
- Sud : proprietate privată NC 203884 și NC 219071 ;
- Vest : str. Postalionului ;

Terenul este liber de construcții, aflându-se conform PUZ „Zona de Sud a Sectorului 4” în zona M3 – zona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicii de ocupare a terenului specifici zonei M3 sunt: POT maxim=60% și CUT maxim = 2,5 Terenul se mai află în zona fiscală <>. Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice, actualizată în 2015 și nu este situat la mai puțin de 100 m de imobilele aflate pe această listă.

Suprafetele de teren construite si cele libere:

Terenul este liber de constructii, avand o suprafata de 1550 mp – suprafata masurata de 1558 mp si numar cadastral 200805.

Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic:

Parcela se afla intr-o zona al carui caracter rezidential este predominant si in care alaturi de locuire, se regasesc si dotari complementare precum servicii, comert, etc. De asemenea impreuna, cu alte zone invecinate formeaza un areal preponderent rezidential, completat de diferite dotari specifice unui astfel de areal.

Funciunile cladirilor:

Pe parcela studiata nu se afla constructii Funciunile cladirilor de pe parcelele adiacente sunt locuire individuala, completate de mici dotari de proximitate: servicii, comert, etc.

Regimul juridic al terenurilor:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 643 din 11.06.2020, terenul se afla in intravilanul Municipiului Bucuresti.

Terenul se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, parcela in cauza se afla, conform Cartii Funciare, in proprietatea: BOROS MIHAI GABRIEL.

Analiza fondului construit existent: (inaltime, structura, stare)

Arealul studiat are functiunea predominanta de locuire individuala sau colectiva. Unele dintre acestea prezinta in proportii mici si functiuni precum servicii sau comert.

Fondul construit este in stare medie si buna.

Echiparea existenta:

Parcelele adiacente, precum si constructiile edificate in zona studiata, sunt racordate la principalele retele edilitare din zona.

Parcela studiata nefiind edificata in prezent, nu este racordata la retelele edilitare.

4. Reglementari**Obiectivele noi solicitate prin tema – program:**

Principalele obiective solicitate prin tema-program sunt urmatoarele:

- construire imobil cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime Ds+P+3E+4E retras, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile existente in zona si organizare executare lucrari.

Acest imobil este propus a se realiza pe terenul, care in prezent, este liber de constructii.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Pe parcela se propune realizarea imobilului cu funcțiune de locuințe colective și spații comerciale. Acest imobil va respecta legislația în vigoare.

Design-ul clădirii atât în plan, cât și pe verticală, va asigura însoțirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Se vor asigura locuri de parcare conform HCGMB 66/2006 și spații verzi în interiorul proprietății. Accesul la parcajele de pe parcela și parcajele la sol, se vor realiza pe o alee interioară din dale înierbate, respectiv pe dale înierbate.

Vor fi respectate, de asemenea, normele de igienă privind modul de viață al populației și de protecție a mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administrației centrale și locale.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Se propune imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime

Ds+ P+3E+4E retras

Suprafața teren (parcela): 1558 mp

Suprafața edificabil = 562,15 mp - POT propus = 36% (POT max = 60%)

Suprafața desfășurată: 2963.71 mp (CUT propus = 1.90)

Suprafața spații plantate propuse: 467.40 mp (30%)

Suprafața alei pietonale și carosabile: 528.45 mp

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Pe parcela nu sunt construcții existente, astfel ca nu este necesară stabilirea distanțelor față de construcții existente.

Conform normelor în vigoare, distanțele construcției propuse pe teren față de limitele proprietății sunt următoarele:

- minim 3,00 m față de limita N-parter;
- 5,50 m față de limita laterală de V al noului aliniament după modificare prospectului stradal a parcelei - parter și 4,00 m etaj curent;
- minim 5,00 m față de limita S a parcelei (parter) și 3,50 m etaj curent;
- 5,00 m față de limita de proprietate din E parter și 3,50 m etaj curent

Accesul auto și pietonal principal va fi din Str. Postalionului atât pentru beneficiari, cât și în cazul vehiculelor utilitare. Accesul în incintă pentru intervenții în caz de incendiu se face din str. Postalionului. Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se poate realiza pe toate cele 4 fațade ale construcției.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Arhitectura clădirii va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (zonă rezidențială). De asemenea, aceasta va fi în concordanță cu imaginea zonei studiate și nu va imita stiluri istorice.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

In prezent, terenul este liber de constructii, deci nu sunt necesare interventii asupra constructiilor existente.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Circulatiile pietonale perimetrare constructiilor vor fi variabile intre 0,60 – 1,50 m. Acestea vor fi completate de aleile de acces la parcaje, de minim 1,00 m.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

In vecinatatea amplasamentului nu exista monumente istorice sau de arhitectura, care sa impuna zona protejata pe o raza de 100 m.

Avand in vedere caracterul functional al zonei, edificarea constructiilor nu impune instituirea unei zone protejate dupa aprobarea PUD.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Protectia solului si a subsolului

Se vor lua masuri de protectie a solului si subsolului doar in perioada de constructie a obiectivului. Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se limiteaza strict la limitele proprietatii.

Protectia calitatii apei

Apele pluviale rezultate de la invelitori si platforme exterioare, vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre rigolele prevazute pe parcela. Aceste rigole vor fi racordate la reseaua de canalizare sau dirijate in scopul captarii in spatii special amenajate, destinate folosirii ulterioare intretinerii spatiilor verzi din interiorul parcelei. Apa folosita va fi cea din reseaua stradala de apa, iar canalizare utilizata pentru apele menajere, va fi cea stradala.

Prin profilul functional nu exista posibilitatea deversearii in reseaua de canalizare de reziduri sau alte produse periculoase.

Reseaua interioara de apa si canalizare va fi prevazuta cu dispozitive care vor favoriza consumul eficient si responsabil al apei.

Protectia aerului

Nu exista surse de poluanti pentru aerul atmosferic.

Nu vor exista emanatii de gaze naturale, centralele pe gaz (daca vor exista) vor avea filtre de protectie, iar nivelul de functionare al acestora nu va depasi consumul uzual.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Nu este cazul, activitatiile propuse nu depasesc valorile admise in ceea ce priveste nivelul de zgomot. Nu exista surse de vibratii.

Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

Construirea imobilelor cu functiune locuinte colective in strada Amicitie, nr. 1, nu afecteaza:

- protectia solului si a subsolului;
- protectia calitatii apei;
- protectia erului;
- protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;
- protectia impotriva radiatiilor;
- protectia ecosistemelor terestre si acvatice.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se respecta reglementarile privitor la spatiile verzi prevazute prin PUG Municipiul Bucuresti, cele cuprinse in domeniul public.

Pentru amplasamentul studiat se prevede o suprafata de 467,40 mp de spatiu verde (dale inierbate, spatii plantate cu arbusi de inaltime mica si/sau medie, etc.). Acestea reprezinta minim 20% din suprafetele la sol.

Profiluri transversale caracteristice:

Se respecta reglementarile privitoare la profilele transversale prevazute in PUG Municipiul Bucuresti pentru circulatii.

Circulatiile pietonale perimetrare constructiilor vor fi variabile intre 0,60 – 1,50 m. Acestea vor fi completate de aleile de acces la parcajele supraterrane, de minim 1,00 m.

Lucrari de sistematizare verticala necesare:

Se vor efectua lucrari de mica anvergura cu referire la colectarea de ape pluviale (meteorice) in interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi colectate in interiorul proprietatii si deversate contraolat in sistemul de canalizare stradal sau captate in spatii special amenajate si folosite ulterior pentru intretinerea spatiilor verzi de pe parcela.

Regimul de construire:

Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis in zona M3 este de P+4 niveluri. Inaltimea maxima nu va depasi distanta dintre aliniamente.

Procentul de ocupare a terenului

Prin PUZ - Zona de Sud a Sectorului 4, procentul de ocupare a terenurilor nu poate depasi 60%.

Coeficientul de ocupare al terenului

Coeficientul de ocupare al terenului, conform PUZ - Zona de Sud a Sectorului 4, este de 2,50 mp ADC/ mp teren .

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Alimentarea cu apa potabila si canalizare

Alimentarea cu apa a imobilului propus este posibila prin realizarea unui bransament , care se va racorda la conducta de apa existenta in zona. Acesta va asigura presiunea si debitul necesar proiectat. Bransamentul va fi perpendicular pe conducta publica de apa potabila.

Delimitarea dintre bransamentul de apa si instalatia interioara se va face prin caminul de apometru, unde se va monta un contor de apa rece principal. Caminul de bransament se va executa pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate.

La proiectarea si executarea conductelor de apa se vor respecta normele in vigoare.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere a corpurilor de cladire propus, cat si pentru evacuarea apelor pluviale provenite de pe invelitori si platformele de pe parcela, este necesara proiectarea unor instalatii interioare de canalizare si racordarea acestora la conducta de canalizare stradala, prin intermediul unui racord de canalizare.

Traseul racordului de canal va fi perpendicular pe canalul public stradal.

Caminul de racord se va amplasa pe terenul proprietate a beneficiarului, la limita de proprietate. La proiectarea si executarea conductelor de canalizare se vor respecta normativele in vigoare.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform unui proiect de alimentare cu energie electrica elaborat. Bransamentul electric se va realiza in urma demersurilor specifice.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru asigurarea agentului termic necesar incalzirii spatiilor si producerii apei calde menajere se va instala o centrala termica care va folosi combustibil gazele naturale.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

In tabelul urmatoare este prezentat bilantul teritorial existent si propus, astfel:

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 269 /2000 si HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011; nr 232/2012; nr 224/15.12.2015 si nr 877/2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.) si a documentatiei de urbanism faza P.U.Z. – Zona de Sud a Sectorului 4, aprobata prin HCGMB nr. 443/26.07.2018.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare, ce exercita si detalieaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe amplasamentul studiat.

Masurile ce decurg in continuarea PUD:

Planul Urbanistic de Detaliu - construire imobil cu functiune mixta de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltimeDs+ P+3E+4E retras, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile existente in zona si organizare executare lucrari, Str. Postalionului, nr. 19, sector 4, Bucuresti, se va integra in prima faza in Planul Urbanistic Zonal - „Zona de Sud a Sectorului 4”, care la randul sau va fi integrat in Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si va avea o valabilitate de 10 ani.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Documentatia PUD a fost intocmita dupa Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul-Cadru al PUD, elaborat de MLPAT (in prezent MDRAP), indicativ GM 009-2000.

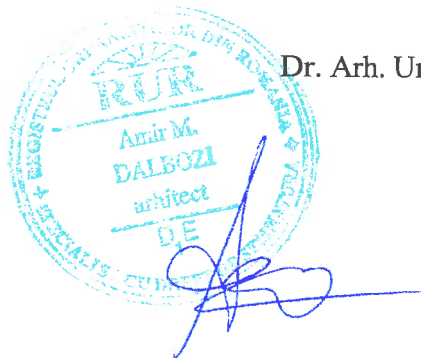
Propunerea PUD tine cont de reglementarile PUZ - „Zona de Sud a Sectorului 4”, si reglementarile aferente pentru teritoriul intravilan a acestuia, aprobat prin HCGMB nr.. 278 /31.10.2013.

Perimetrul zonei PUD-ului nu este afectat de:

- regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala;
- regulamente specifice zonelor si platformelor industriale;
- politica protectionista specifica zonelor cu valoare ecologica si/sau peisajera.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUD-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Dr. Arh. Urb. Dalbozi Amir



6. Anexe

Anexa 1

Profiluri transversale caracteristice:

