

---

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## CAPITOLUL 1. - INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A PROIECTULUI

Denumire proiect: **CONSOLIDARE SI EXTINDERE CORP C1 CU UN CORP IN REGIM DE INALTIME P+1E**

Amplasament: **STRADA COLNICULUI Nr. 32, SECTORUL 4, BUCUREȘTI**

Beneficiari:

Proiectant :

Faza : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Nr. Proiect: **104/ 2022**

Data elaborarii: **MAI 2022**

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de **196 mp** (184 din acte) pentru terenul din **str. Colnicului nr. 32, Sector 4, Bucuresti**.

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se stabilesc reglementările pentru parcela studiată, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică.

Întocmirea P.U.D. este solicitată de administrația Sectorului 4 pentru edificare unei construcții cu funcțiune de locuinta unifamiliala individuala.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE/ DOCUMENTATII EFECTUATE CONCOMITENT

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea P.U.D. sunt:

- Ridicare topografică in sistem STEREO 70;
- Studiu de insorire;

- Studiu Geotehnic;
- Extrase planuri cadastrale OCPI Bucuresti- pe anul 2022

La baza elaborării Memoriului Justificativ aferent Planului Urbanistic de Detaliu stă "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009 / 2000.

În cadrul prezentului Memoriu Justificativ se preiau prevederile cuprinse în Planul Urbanistic General al Municipiului București in vigoare.

Documentația se întocmeste în conformitate cu prevederile:

- **Legea 350/6.07.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare;
- Legile de aprobare a **Planului de Amenajare a Teritoriului Național**;
- Secțiunea I - Rețele de transport: **Legea 363/21.09.2006**;
- Secțiunea III – Rețeaua de localități: **Legea nr. 351/6.07.2001** cu completările și modificările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/12.10.2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011;
- **Legea nr. 265/29.06.2006** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- **Legea nr. 82/15.04.1998** pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- **Legea nr. 213/ 17.11.1998** privind bunurile proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- **Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;
- **H.G.R. nr. 930/11.08.2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare;
- **H.G.M.B. 66/2006-** privind necesarul de locuri de parcare amenajate

## CAPITOLUL 2. - ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Parcela studiată în suprafață de **196 mp (184 din acte)** este identificată prin

---

**Contractul de vânzare – cumpărare cu încheiere autentificare Nr. 03/15.02.2021.**

**Date de identificare teren: Nr. Cadastral 237959/ Nr. Intabulare Carte Funciara: 237959**, conform încheierii nr. 72301/21.09.2021 a O.C.P.I. Bucuresti. Nu sunt înscrieri privitoare la sarcini, conform extrasului de Carte Funciara.

Din punct de vedere al reglementărilor instituie asupra terenului, conform **Planului Urbanistic General al Municipiului București**, aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000, prelungit cu HCGMB nr. 702/2019, imobilul analizat este situat în **subzona L1a**.

De asemenea, terenul ce a generat P.U.D. se afla in zona de protectia a monumentului istoric "CASA MEMORIALA TUDOR ARGHEZI"- cod LMI (B-II-m-B-19174). Distanța dintre limitele celor 2 terenuri este de 90.85 m.

Prescripții pentru L1a:

**subzona L1a – 'subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri.**

Nu exista alte documentatii de urbanism aprobate sau in curs de aprobare prin care sa se înregistreze schimbări la nivelul subzonei L1a aprobate prin P.U.G. Municipiu Bucuresti, sau a tramei stradale pentru zona studiata.

#### **PRESCRIPTII ALE SUBZONEI L1a**

**P.O.T. maxim admis= 45%**

**C.U.T. maxim admis= 0.9 pentru P+1/ 1.3 pentru P+2 respectiv 1.57 pentru P+2+M**

**Regim maxim de inaltime= P+2+M**

## **2.2. DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PLANUL URBANISTIC DE DETALIU**

Concomitent cu prezentul Plan Urbanistic de Detaliu sunt în curs de elaborare:

- Studiu de însorire, ce va stabili determinarea zonelor excesiv umbrite sau însorite ale construcției, cât și prezentarea umbrei lăsată de construcție în diverse perioade ale zilei de 21 decembrie (solstițiul de iarnă) și este alcătuit din parte desenată și parte scrisă.
- Studiu geotehnic

## **CAPITOLUL 3. - SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

---

Amplasamentul studiat prezinta o accesibilitate foarte buna la nivelul circulatiilor carosabile dar si a transportului in comun. Zona amplasamentului studiat reprezinta unul dintre nodurile intermodale la nivelul municipiului Bucuresti, prezentand urmatoarele tipuri de transport in comun:

**Metrou-** MAGISTRALA M2, statia Constantin Brancoveanu

**STB- Tramvai-** Linia 1/ 10

**STB- Autobuz-** Liniile 116/ 232/ 141

Accesul carosabil este asigurat de strada Colnicului- latura vestica, si strada Intrarea Baba Voica- latura estica.

### **3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATAI**

Suprafata terenului ce a generat P.U.D. este de **196 mp din masuratori** (184 din acte) cu front la strada de aproximativ **7.85 m** si adancime de **peste 25m**.

Vecinatatile terenului studiat sunt:

- la nord: Imobil Nr. Postal 34 (fara nr. cadastral) si Imobil nr. Cadastral: 207450
- la sud: imobil Nr. Postal 30- nr. cad. Cadastral 203184
- la est: strada Intrarea Baba Voica
- la vest: strada Colnicului- acces principal

### **3.3. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC.**

Din punct de vedere functional, zona are un caracter omogen, preponderant de locuire individuala, dar cuprinde si imobile cu functiunea de locuire colectiva (intersectia strazii Colnicului cu strada Martisor). Functiunile polarizante ale zonei sunt reprezentate de casa memoriala "Tudor Arghezi" si zona parcului Vacaresti.

Zona a cunoscut o dezvoltare recenta, in ultimii ani, si prezinta constructii cu un stil arhitectural contemporan, cu folosirea finisajelor si proportiilor omogene care se incadreaza in contextul urban si definesc caracterul zonei ca fiind omogen.

### **3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI**

Terenul se afla in proprietatea privata a d-nului NEAGOE Laurentiu conform Incheierii 72301/21.09.2021 a O.C.P.I. Bucuresti.

Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietati private a unor persoane fizice.

Domeniul public este reprezentat de strazile Colnicului si Intrarea Baba Voica.

Terenul ce a generat P.U.D. prezinta o constructie existenta ce are suprafata construita la sol de **107 mp.**

Situatia existenta prezinta urmasorii indicatori urbansitici:

<b>Coef. Urb.</b>	<b>Max. cf. P.U.G. U.T.R. L1a</b>	<b>Existent</b>
P.O.T.	45%	54%
C.U.T.	0.9	0.54

Sursa: extras din plansa 03- Situatii existente- Parte desenata P.U.D.

### 3.5. CONCLUZIILE RIDICĂRII TOPOGRAFICE

Terenul se prezintă aproximativ plan cu o coborare insesizabilă de câțiva cm spre stradă (nord) având stabilitatea generală asigurată.

### 3.6. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Din punct de vedere al echipării în zonă există următoarele rețele edilitare, la care imobilul este racordat:

- Rețeaua de distribuție a energiei electrice deținute de ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA.;
- Rețeaua de distribuție a gazelor naturale deținută de S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.
- Rețeaua de alimentare cu apă și canalizare, aflate în exploatarea S.C. APA NOVA București S.A.
- Rețeaua de telecomunicații TELEKOM (ORANGE);
- Rețeaua de iluminat stradal

### 3.7. ZONE DE PROTECTIE

Terenul ce a generat P.U.D. se afla situat in zona de protectia a monumentului istoric "CASA MEMORIALA TUDOR ARGHEZI"- cod LMI (B-II-m-B-19174). Distanța dintre limitele celor 2 terenuri este de 90.85 m.

De asemenea, conform certificatului de urbanism mentionat in prezenta, terenul se afla in situl arheologic 57- Martisor.

Conform plansei de fundamentare a P.U.G. mun. Bucuresti- harta siturilor arheologice, terenul nu se afla incadrat in teritoriul sitului arheologic mentionat.



**RECOMANDARI:** La executia lucrarilor de construire- faza de fundare- se vor efectua descarcari arheologice daca este cazul.

## CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta lucrare este solicitată executarea lucrarilor pentru **CONSOLIDARE SI EXTINDERE CORP C1 CU UN CORP IN REGIM DE INALTIME P+1E**

### 4.2. FUNCȚIUNI ȘI AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELA

---

Construcția propusă cu funcțiunea de locuire individuala și va fi amplasată astfel față de limitele terenului astfel:

- retragere de la frontul străzii (strada Colnicului- vest): 9.85 m
- față de limita dinspre proprietatea din nord: calcan, respectiv 3.30 m, inspre spatele parcelei;
- față de limita dinspre proprietatea din sud: calcan, respectiv 3.00m;
- față de limita dinspre est- strada Intrarea Baba Voica: 1.18 m.

#### **4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ**

Imobilul propus are:

Suprafața construită = 87.8 m.p.

Suprafața desfășurată = 174 m.p.

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU NOUA CONSTRUCȚIE**

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți;
- respectarea Procentului de Ocupare a Terenului maxim admis pentru in zona de studiu;
- respectarea Coeficientului de Utilizare a Terenului, maxim admis pentru in zona de studiu;
- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platforma de parcare, pentru o folosire cât mai judicioasa a terenului;
- respectarea caracterului general al construcțiilor din zonă.

#### **4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul carosabil si pietonal este asigurat din strada Colnicului.

Amenajarea parcajelor se propune a se realiza pe parcela studiata, la sol-conform plansei de reglementari urbanistice. Se propune o poarta de acces auto pe sistem culisant.

Circulația pietonală, realizată la nivelul solului, are rolul de a asigura accesul la imobilul propus din stradă și va fi amenajat pe mijlocul accesului pe teren.

#### 4.6. SOLUȚII PENTRU SPAȚIILE VERZI

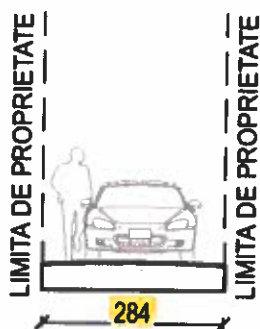
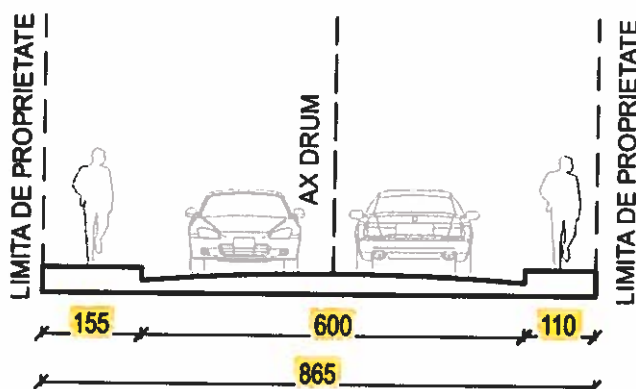
Spațiile verzi vor fi amenajate pe teren natural în suprafața de 79.67 mp (40%), iar terenul va avea minim 2 arbori plantați pe parcelă, în partea dinspre vest- către strada Colnicului.

#### 4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Strada Colnicului prezintă un profil de 8.65 m- se menține profilul.

Strada intrarea Baba Voica prezintă un profil de 2.84 m- se menține profilul.

Nu se fac nici un fel de intervenții asupra domeniului public; în prezent există racord între suprafața carosabilului străzii Colnicului și trotuarul adiacent terenului ce a generat P.U.D., astfel încât nu există necesitatea intervențiilor pentru accesul autovehiculelor pe parcelă studiată.



Profilele stradale nu se modifică; Nu se fac intervenții de nici o formă la domeniul public.



---

#### **4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Regim de înălțime: P+1

Înălțime la cornisa: 8.00 m

P.O.T. propus = 44.8 %

C.U.T. Propus = 0.88

Indicatorii de urbanism sunt în conformitate cu prescripțiile respectiv și anume: P.O.T. max = 45%, C.U.T. max = 0.9 pentru construcții P+1.

#### **4.9. LUCRARI EDILITARE**

##### **Alimentarea cu apă**

Terenul prezintă record la sistemul de alimentare cu apă

##### **Canalizare**

Terenul prezintă record la sistemul de alimentare cu apă

##### **Instalații sanitare interioare**

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele și accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectură.

Alimentarea cu apă rece a instalațiilor interioare din clădire se va face de la rețeaua de incintă. Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul unui sistem de record la rețeaua stradală.

Pentru conductele de apă rece și apă caldă menajeră se vor utiliza țevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza țevi și piese fasonate din PVC.

La execuție se vor respecta prevederile normativului pentru instalații sanitare I9-94.

##### **Instalații de încălzire**

Încălzirea clădirii precum și prepararea apei calde menajere se va face de la centrala termică proprie ce vor fi amplasată la parter într-o cameră tehnică. Combustibilul utilizat - gazul metan.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

Construcția existentă este racordată la rețeaua de gaze naturale.

##### **Alimentare cu energie electrică**

Construcția existentă este direct racordată la tensiunea rețelei zonale ;

Stabilirea treptei de tensiune, atunci când există mai multe posibilități de racordare, se face pe bază de calcule tehnico-economice.

#### 4.10. BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA ( mp )	PROCENT ( % )	SUPRAFATA ( mp )	PROCENT ( % )
Fond Construit	107 mp	54%	87.8 mp	44.8%
Circulatii	89 mp	46%	28.53 mp	15.2%
Spatii verzi	0	0%	79.67 mp	40 %
Teren liber , neamenajat	0	0%	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>196 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>196</b>	<b>100 %</b>

#### CAPITOLUL 5. - CONCLUZII

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU permit realizarea unei construcții, cu funcțiunea de locuinta individuala și regim de înălțime P+1- 8 m la cornisa , cu amenajările aferente, situată în strada Colnicului nr. 32, Sector 4 al Mun. Bucuresti.

**In urma analizei imobilului ce a generat P.U.D. situat pe strada Colnicului nr. 32, a aspectelor de accesibilitate pe parcela, a elaborarii planurilor de reglementare si conform naturii functionale a constructiei propuse, terenul poate furniza suportul de construibilitate pentru extinderea si supraetajarea constructiei existente corp C1, pentru functiunea de locuinta individuala, respectand toate cerintele de calitate in constructii, prevederile de retragere fata de limite de proprietate, suprafata necesara pentru gararea si spatiu de manevra pentru autovehicule, si racordarea acesteia la utilitati.**

Pentru realizarea construcției propuse, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- întocmirea proiectului tehnic și obținerea ulterioară a autorizației de construire;
- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.
- Asigurarea necesarului minim de locuri de parcare in functie de suprafata

---

construita (minim 2 locuri de parcare ).

- Toate lucrarile se vor efectua cu acordul Directiei de Cultura si Patrimoniu a Mun. Bucuresti.

Întocmit,

Master

Master.ur

