

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Proiect: **DESFIINTARE CORP C4, DESFIINTARE PARTIALA CORP C3, CONSOLIDARE, RECONFIGURARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CU DOUA NIVELURI A CORPURILOR C1 SI C2, REZULTAND UN SINGUR CORP CU RH P+1E+2ER, REFACERE IMPREJMUIRE.**

Faza:

Proiectant:

Beneficiar:

Amplasament: **Bucuresti, Str. Fratii Fagarasanu, nr. 33, sector 4**

Numar proiect: **55/2021**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectivul lucrarii il reprezinta determinarea conditiilor de executare a lucrarilor de construire pentru desfiintare corp C4, desfiintare partiala corp C3, consolidare, reconfigurare, extindere si supraetajare cu doua niveluri a corpurilor C1 si C2, rezultand un singur corp cu regim de inaltime P+1E+2ER si refacerea imprejmuirii.

Regimul final de inaltime P+1E+2Er -- si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Mun. Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 si prelungit prin HCGMB 877/12.12.2018

Conform acestuia, terenul este situat in zona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie si partial afectat de artera de circulatie propusa.

2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul, in suprafata de 290 mp, ce face obiectul prezentei documentatii este proprietatea particulara a dnei SPARLEA ELENA-SIMONA, dlui MORARASU-FILIP ADRIAN si dnei MORARASU-FILIP ELENA SIMONA conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat la cererea nr. 18080/18.03.2021 si a actelor puse la baza proiectantului de catre beneficiarul prezentei documentatii.

Imobilul este inregistrat in cartea Funciara nr. 207116, avand numar cadastral 207116-teren si respectiv 207116-C1-C2-C3-C4-constructii.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICA

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

3.1. DESTINATIA CLADIRILOR

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire, preponderant imobile locuinte individuale.

Zona este intr-o continua dezvoltare.

3.2. CAI DE CIRCULATIE

Circulatia in zona se desfasoara pe Str. Fratii Fagarasanu. Accesul pe teren se face din Str. Fratii Fagarasanu.

3.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

CADRU NATURAL

Terenul are o forma regulata, relativ plana si o suprafata totala de 290 mp.

RISCURI NATURALE

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

INDUSTRIE

Emisiile poluante industriale sunt in limita acceptata, in zona neexistand industrie poluanta.

MONUMENTE ALE NATURII

In zona nu sunt monumente ale naturii.

3.4. ECHIPAREA EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA

In zona studiata, pe Str. Fratii Fagarasanu, exista retea oraseneasca de apa potabila.

CANALIZAREA

In zona studiata, pe Str. Fratii Fagarasanu, exista retea oraseneasca de canalizare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

In zona studiata exista retea electrica LES 0.4kV.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE.

Pe Str. Fratii Fagarasanu exista retea de distributie a gazelor naturale.

TELEFONIZARE.

In zona studiata, pe Str. Fratii Fagarasanu, exista retea de telefonie.

4. PROPUNERI

Prin prezenta documentatie nu se propun modificari ale documentatiilor de urbanism de rang superior, aprobate, ci doar determinarea conditiilor de executare al lucrarilor propuse prin prezenta documentatie, conform Certificatului de Urbanism nr. 502/20725 din 24.06.2021.

4.1. DESCRIEREA SOLUTIEI

Se propun lucrari de construire in vederea realizarii unei **locuinte unifamiliale prin desfiintare corp C4, desfiintare partiala corp C3, consolidare, reconfigurare, extindere si supraetajare cu doua niveluri a corpurilor C1 si C2, rezultand un singur corp cu regim de inaltime P+1E+2ER si refacerea imprejurii.**

In realizarea investitiei vor fi folosite materiale moderne ce corespund normelor tehnice in vigoare din punct de vedere al rezistentei si stabilitatii, foc, sanatatea populatiei, termoizolatii etc.

4.2. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

- **4.00 m** retragere fata de limita de proprietate de la strada (Str. Fratii Fagarasanu);
- **3.00 m** retragere fata de limita laterala stanga a terenului (Str. Fratii Fagarasanu, nr. 31);
- **0.00 m** retragere fata de limita laterala dreapta a terenului (Str. Fratii Fagarasanu, nr. 35);
- **0.00 m** retragere fata de limita de proprietate posterioara (Str. Paltinului, nr. 30).

4.3. PLANTATII

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita, daca acestea exista.

4.4. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR.

Regimul de inaltime al constructiilor existente este P.

Regimul de inaltime al constructiei propuse va fi P+1E+2Er.

4.5. CAI DE CIRCULATIE

Circulatia in zona se desfasoara pe Str. Fratii Fagarasanu. Terenul are o deschidere la strada de 12.14 m, conform actelor cadastrale si a documentatiei topografice.

4.6. PARCAJE

Parcajul autovehiculelor se va realiza in incinta proprietatii conform HCGMB 66/2006 si va cuprinde spatii de parcare la nivelul solului.

4.7. ECHIPAREA EDILITARA

- Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa potabila a constructiei propuse, se va pastra actualul bransament la reseaua stradala de alimentare cu apa.

- Canalizarea

Constructia existenta este racordata la reseaua de canalizare stradala. Pentru constructia propusa prin prezenta documentatiei se va pastra racordarea la reseaua de canalizare stradala.

Apele pluviale vor fi colectate prin jgheaburi, burlane, rigole si evacuate in reseaua de canalizare stradala si/sau liber pe spatiul verde.

- Alimentarea cu apa calda si caldura

Incalzirea si asigurarea apei calde menajere a locuintei propuse se va face in sistem propriu cu centrala termica cu tiraj forat, alimentata cu gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica

Exista pransament la reseaua de distributie a energiei electrice.

Telefonizare

In zona studiata exista retea de telefonizare. Amplasamentul nu beneficiaza de aceasta si nici nu este afectat de reseaua existenta in zona.

5. RESTRICTII DE CONSTRUIRE

Nu se prevad restrictii de construire.

6. BILANT TERITORIAL

- **S teren = 290 m² (masurata 291 m²)**
- **RH propus = P+1E+2Er**
- **S construita existenta C1 = 127,33 m²**
- **S construita existenta C2 = 28,07 m²**
- **S construita existenta C3 = 14,11 m²**
- **S construita existenta C4 = 7,82 m²**

- **S construita totala existenta = 177,96 m²**
- **S desfasurata existenta = 177,96 m²**

- **S construita propusa = 130 m²**
- **S desfasurata propusa = 370 m²**
- **S spatiu verde = 87 m² (30%)**
- **Locuri de parcare: 2**

- **P.O.T. existent = 61.4%**
- **C.U.T. existent = 0.61**

- **P.O.T. propus = 45%**
- **C.U.T. propus = 1.3**

11.10.2021

Intocmit,

