

PROIECT: PROIECT URBANISTIC DE DETALIU - LOCUINTA COLECTIVA MICA CU 4 APARTAMENTE
St+P+2E+M, IMPREJMUIRE, UTILITATI
ADRESA: BUCURESTI, sector 4, Str. Jirului, nr. 14-16
BENEFICIAR:

MEMORIU TEHNIC **- faza P.U.D. -**

Capitolul I – DATE GENERALE

I.01 – Identificare documentatie:

- Beneficiar:
- Amplasament: Bucuresti, sector 4, str. Jirului, nr. 14-16
- Proiectant:
- Numar proiect / contract: 211001 / 2021
- Faza de proiectare: PUD
- Denumire proiect: LOCUINTA COLECTIVA MICA CU 4 APARTAMENTE
St+P+2E+M, IMPREJMUIRE, UTILITATI

I.02 – Obiectul lucrarii:

Prezenta documentatie (la nivel de PUD) isi propune sa detalieze P.U.G. aprobat prin HCGMB nr.269/2000 prelungit succesiv prin HCGMB nr.324/2010, nr.241/2011, nr.232/2012 si nr.224/2015.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de ocupare a terenului si de amplasare a constructiei si a amenajarilor aferente acesteia pe o suprafata de **403,00 mp**, suprafata care a generat documentatia de urbanism de tip P.U.D., terenul fiind situat in Municipiul Bucuresti, Sector 4, Str. Jirului, nr.14-16.

Pe terenul care face obiectul studiului se propune realizarea unei constructii cu functiunea de locuire si anume construirea unui imobil locuinta colectiva mica (cu 4 apartamente).

Realizarea obiectivului propus este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Continuarea tendintei de dezvoltare a zonei cu functiune predominanta locuire;

- Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Capitolul II – INCADRAREA IN ZONA

II.01 – Concluzii din documentatii deja elaborate

Lotul studiat este situat in sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in partea de Sud a capitalei si este amplasat pe partea de Sud a Parcului Tineretului, in imediata vecinatate a Amfiteatrului. Accesul pe parcela se realizeaza direct din strada Jirului.

In zona functiunea predominanta este cea de locuire, cu regim de inaltime variabil, in principal P si P+1+M dar si cu accente de P+4 si P+5 pentru locuinte colective recent construite.

A. Conform P.U.G. Mun. Bucuresti aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000, terenul care a generat documentatia de urbanism tip P.U.D. se inscrie in unitatea teritoriala de referinta:

L1a – subzona locuintelor individuale si colective cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

L1a – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI MAXIM P+2

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

ARTICOLUL 2 - 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 construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizari:
 - 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;
 - depozitări de materiale refofosibile;
 - 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.

SECȚIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime: 150mp si front minim la strada 8m.
- (2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acestela.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se dispun pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzilor respective;
- retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabili cu trotuare de 1,5 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu
- jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- se va respecta H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri);
- **se admite mansardarea clădirilor existente cu sarpanta, cu conditia luarii in calculul CUT-ului a unei suprafete suplimentare de maxim 60% din aria construita la sol a cladirii;**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare 100mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim 45%.**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim pentru înalțimi P+1= 0,9 mp. ADC / mp. Teren;**
- **C.U.T. maxim pentru înalțimi P+2= 1,3 mp. ADC / mp. Teren;**

Capitolul III – SITUATIA EXISTENTA

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 403,00 mp.

FOND CONSTRUIT:

Terenul care face obiectul studiului este liber de constructii.

AMPLASAMENT , VECINATATI, ACCESE SI ORIENTARE

Terenul studiat se afla pe Str. Jirului, nr.14-16, Sector 4, Municipiul Bucuresti, in vecinatatea laturii de Sud a Parcului Tineretului si in partea de Est a 'Oraselului Copiilor'. Terenul este relativ dreptunghiular, asezat cu latura scurta la strada Jirului. Terenul se invecineaza la Nord cu str. Jirului, si la Est, Nord si Vest cu proprietati private.

Suprafete existente:

S. teren = 403,0 mp din masuratorile cadastrale

S. construita existenta = 0 mp

S. desfasurata existenta = 0 mp

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,0

Regim de înalțime existent = 0

Terenul este liber de constructii.

REGIM JURIDIC:

Terenul care face obiectul actualei documentatii este proprietate privata a

RETELE EDILITARE:

Zona analizata de P.U.D. este complet echipata, in zona exista toate retelele urbane esentiale.

CIRCULATII:

Accesul la lot se face direct din Str. Jirului. Pe teren se va realiza o rampa de acces la garajul situat la subsol. Garajul va deservi sase locuri de parcare.

Capitolul IV – REGLEMENTARI

Pe terenul in suprafata de 403,00 mp conform masuratorilor cadastrale situat pe Str. Jirului, nr. 14-16, Sector 4, Municipiul Bucuresti, proprietate a se propune construirea unei cladiri cu functiune de locuinta colectiva mica, cu 4 apartamente dedicate celor doua familii in proprietatea carora se afla terenul, astfel: 2 apartamente principale, cate unul pentru fiecare familie si 2 studlouri cate unul pentru fiecare familie. Apartamentele principale vor ocupa Parterul si respectiv Etajul 1, iar cele doua Studlouri mici vor fi amplasate amandoua la Etajul 2. Pentru Subsol si Mansarda au fost prevazute spatii tehnice si dependinte comune pentru ambele familii.

UTILIZARI ADMISE

- locuinte izolate sau cuplate;

UTILIZARI INTERZISE

- conform RGU L1a;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea imobilului va respecta retragerea fata de aliniament cf. Plansei 03.01. Reglementari Urbanistice – Zonificare Functionala;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea imobilului va respecta retragerile fata de limitele laterale cf. Plansei 03.01. Reglementari Urbanistice – Zonificare Functionala;

CIRCULATII SI ACCESE.

- accesul pe parcela se realizeaza direct din str. Jirului, atat pietonal cat si auto.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se va respecta H.C.G.M.B. nr. 66/2006;
- parcare se va efectua in incinta parcelei, la nivelul subsolului, in garajul ce va adaposti 6 locuri de parcare;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea propusa este St+P+2E+M cu inaltimea la cornisa 10.00m.
- inaltimea cladirii nu depaseste distanta dintre aliniamente;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirii va fi subordonat cerintelor specifice programului de locuire si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirii existente si a celor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta".

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- constructia este avizata a fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- procentul de spatii verzi va reprezenta minim 30% din suprafata terenului care face obiectul documentatiei (daca este necesar aceasta suprafata se va realiza prin plantare in compensare pe o suprafata stabilita de acord cu autoritatile);
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

IMPREJMUIRI.

- imprejmirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 m din care un soclu opac de 0,40 m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,20 m.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 1,3 mp. ADC / mp. teren (conform inaltimei P+2)**

C.U.T. suplimentar = 60%POT = 0.27 (pentru mansarda)

C.U.T. final rezultat = 1,3+0,27 = 1,57 ADC / mp. teren

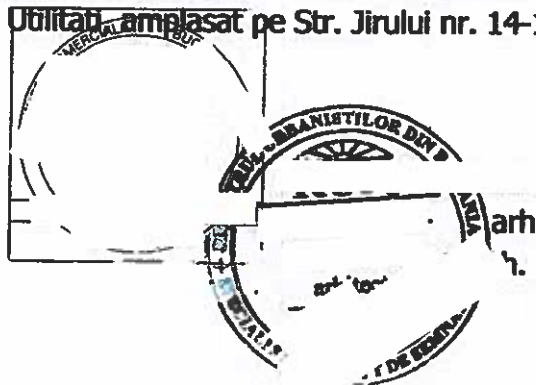
BILANT TERITORIAL

	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUA
S. teren	403,00 mp	403,00 mp
S. construita maxima	0 mp	181,35 mp
S. desfasurata maxima	0 mp	632,71 mp
Regim de inaltime	0	S+P+2E(admis+mansarda) St+P+2E+M(solicitat)
Inaltime maxima (H)	-	10m (admis cornisa) 10m (solicitat)
P.O.T. maxim	0 %	45 %
C.U.T. maxim	0	1.30 (1.57 cu mansarda)
S. spatii verzi	0,00 mp	120,00 mp (30,0%)

Capitolul V – CONCLUZII

Prin realizarea lucrarii se urmareste respectarea dreptului asupra proprietatii a beneficiarilor si completarea fondului construit conform reglementarilor impuse in zona prin Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti aprobat prin HCGMB nr.269/2000 prelungit succesiv prin HCGMB nr.324/2010, nr.241/2011, nr.232/2012 si nr.224/2015.

In concluzie se solicita emiterea autorizatiilor in vederea intocmirii documentatiilor necesare pentru P.U.D. Imobil Locuinta Colectiva Mica cu 4 Apartamente Regim de Inaltime St+P+2E+M, Imprejmuire, Utilitati, amplasat pe Str. Jirului nr. 14-16.



Intocmit,

