

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, DESFIINTARE ANEXE, EXTINDERE, CONSOLIDARE, REABILITARE, SUPRAETAJARE CORP C1 EXISTENT, REZULTAND UN IMOBIL CU FUNCTIUNE DE LOCUINTA INDIVIDUALA CU REGIM DE INALTIME Sp+P+1E PARTIAL SI IMPREJMUIRE.

I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza PUD-ul

BUCURESTI, STR. MITROPOLIT GRIGORE, NR.48;

I.03 Titularul investiției

I.04 Elaboratorul documentației

I.05 Faza proiect

P.U.D.

I.06 Numar proiect

120/ 2021

I.07 Data elaborarii

05/2022

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Prezenta documentatie are ca obiect stabilirea reglementarilor aprobate prin PUG, pentru terenul aflat pe strada Mitropolit Grigore, nr. 48, sector 4, Bucuresti, in ceea ce primeste retragerile laterale, posterioare, aliniamentul si regimul de inaltime.

Analiza situatiei existente și formularea propunerilor, pentru terenul studiat, amplasat pe strada Mitropolit Grigore, nr. 48, Sector 4, Bucuresti, au avut la baza:

- P.U.G. - PLAN URBANISTIC GENERAL, al Municipiului Bucuresti aprobat prin HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI (HCGMB) nr. 269/2000 si HOTARARILE DE CONSILIU GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 si nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.)
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 410 / 74757 din 17.05.2021
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Legea 350 din 6 iunie 2001, actualizata;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

In aceasta documentatie se stabilesc reglementari cu privire la accesul pietonal, retragerile fata de limitele laterale si posterioare, amplasarea fata de aliniament, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului si ilustrarea volumetrica si stabilirea locurilor de parcare.

- Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral **201592- teren si 201592- C1- C4- constructie**, are o suprafață totală de **189,13 metri pătrați**, conform Certificatului de urbanism nr.. 410 / 74757 din 17.05.2021.

2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, pe str. Mitropolit Grigore, nr.48, si se afla in subzona M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime mixte de P+4 niveluri, conform P.U.G. - PLAN URBANISTIC GENERAL, al Municipiului Bucuresti aprobat prin HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI (HCGMB) nr. 269/2000 si HOTARARILE DE CONSILIU GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 si nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G).

Terenul nu se află pe lista monumentelor istorice, actualizata, conform O.M.C. nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2134/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute.

Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice: " OBSERVATORUL ASTRONIMIC BOSIANU" - cod LMI (B-II - M - A - 18518) si " PLACA MEMORIALA - CONFERINTA PCR 1932" - cod LMI (B -IV -m - B-20110).

Vecinatati:

- La sud vest - str.Mitropolit Grigore
- La sud est - Proprietate privata - Sandu Cristian (str. Mitropolit Grigore,nr.46)
- La nord est-Proprietate privata
- La nord vest - Proprietate privata

2.2 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul aflat in discutie prezinta o suprafata relativ plana si orizontala, sistematizata, ce nu prezinta fenomene geomorfologice ce ar putea afecta extinderea constructiei si modernizarea ei, atat pe durata executiei lucrarilor, cat si a exploatarii ulterioare a imobilului.

2.3 PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM

Terenul se afla in intravilan, conform P.U.G. in vigoare, subzona M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime mixte de P+4 niveluri.

Indicatori reglementati:

- POT maxim = 60 % ;
- CUT maxim = 2.5 ;
- H max = P+4E;

Se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei pentru functiuni publice de interes general, administrative, functiuni tertiare si superioare

Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii.

In raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.

Retragerile constructiilor fata de aliniament vor respecta caracterul strazii si alinierea constructiilor adiacente. In cazul in care nu se poate identifica o aliniere coerenta se considera o retragere de 5 metri , exceptie fiind situatiile cand prezentul R.L.U.- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM prevede alte retrageri (in functie de profilul strazii, functiune propusa, etc.);

CAPITOLUL 3

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat este proprietatea privatăa lui Toader Mariana, conform titlului de proprietate autentificat cu Nr.3579/24.07.1982 la Biroul Notarului Sector 4.

CAPITOLUL 4

SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat preznta acces din partea de sud vest, din Str. Mitropolit Grigore.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral 201592- teren si 201592- C1- C4- constructie, are o suprafață totală de 189,13 metri pătrați, conform Certificatului de urbanism

nr.410/74757 din 17.05.2021 si se afla in intravilanul localitatii si face parte din subzona M3 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi mixte de P+4 niveluri, conform P.U.G. - PLAN URBANISTIC GENERAL, al Municipiului Bucuresti aprobat prin HOTARAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI (HCGMB) nr. 269/2000 si HOTARARILE DE CONSILIU GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 si nr. 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G).

Parcela este amplasata intr-o zona rezidentiala din punct de vedere functional.

Strada Mitropolit Grigore este caracterizata de constructii de P-P+1E, izolat P+2E, amplasate pe aliniament, fiind o zona dens construita la strada.

Terenul nu se afla pe lista monumentelor istorice, actualizata, conform O.M.C. nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2134/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute.

Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice: " OBSERVATORUL ASTRONIMIC BOSIANU" - cod LMI (B-II - M - A - 18518) si " PLACA MEMORIALA - CONFERINTA PCR 1932" - cod LMI (B -IV -m - B-20110).

În prezent, pe teren este edificată o construcție, Corp C1 – 58 metri, locuinta, Corp C2 - 28 metri patrati, magazie, Corp C3 - 20.02 mp, bucatarie de vara si Corp C4 - WC, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 686641, eliberat la data 06.10.2020.

Terenul este delimitat astfel:

- La sud vest - str.Mitropolit Grigore ;
- La sud est - teren proprietate privata;
- La nord est- teren proprietate privata;
- La nord vest - teren proprietate privata;

CAPITOLUL 5

REGLEMENTARI

Se propune desfiintarea anexelor, extinderea, consolidarea, reabilitarea, supraetajarea corpului C1 existent, rezultand un imobil cu functiunea de locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E partial, terasa circulabila si imprejmuire, conform Certificatului de urbanism nr.410/74757 din 17.05.2021. Astfel se definitiveaza modul de construire a locuintei, in raport cu vecinatatile, in limita indicatorilor urbanistici stabiliti prin P.U.G. - PLAN URBANISTIC GENERAL, al Municipiului Bucuresti si anume: modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, retragerile fata de limitele laterale, posterioare , amplasarea fata de aliniament, accesele, conformarea arhitectural- volumetrica in raport cu functionalitatea zonei si identitatea arhitecturala a acesteia.

Coeficienti teritoriali:

POT reglementat prin P.U.G. : 60%

POT propus : 60%

CUT reglementat prin P.U.G. - 1,22
CUT propus: 1,22

Regim de inaltime reglementat prin P.U.G.: P+4E;
Regim de inaltime propus: P+1E;

Modul de ocupare al terenului:

Suprafata teren conform Certificat de urbanism nr.410/74757 din 17.05.2021: 189,13 mp
Suprafata construita propusa : 113 mp
Suprafata desfasurata propusa : 232 mp
Suprafata spatii verzi : 58,13 mp
Suprafata alei/ platforme: 18 mp
POT propus= 60%
CUT propus = 1,22
RMH propus = P+1E;

ref. plan
ref. cadastre
189,13

Bilant teritorial - Parcela ce a generat PUD - Nr.cadastral 201592- teren si 201592- C1- C4- constructie

Funciuni	Suprafata mp	Procent %
Constructie	113 mp	59%
Spatiu verde aferent locuintei	58,13 mp	31%
Platforme pietonale	18 mp	10%
Suprafata totala	189,13 mp	100%
Locuri de parcare in interiorul parcelei	2 locuri	-

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Cladirea pastreaza si preia aliniamentul constructiei invecinate- Str. Mitropolit Grigore, nr.46 - si se alipeste la calcan pentru a aduce o armonie zonei.
Cladirea va fi dispusa pe aliniament, cu conditia sa nu lase calcane ale cladirilor invecinate, la vedere. Cladirea isi pastreaza amprenta actuala si se alipeste la calcanul invecinat, fiind o extindere, consolidare, reabilitare si supraetajarea a corpului existent, respectand normele prevazute in regulamentul local.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare a parcelei:

Terenul studiat este marginit de limitele de proprietate ale vecinatilor. Terenul prezinta un calcan din vecinatatea de pe latura dreapta si va fi necesara alipirea noii constructii la calcanul existent. Se pastreaza amprenta constructiei existente, de pe latura stanga a parcelei.

Cladirea isi pastreaza amprenta actuala si se alipeste la calcanul invecinat, fiind o extindere, consolidare, reabilitare si supraetajarea a corpului existent, respectand normele prevazute in regulamentul local.

Cladirea se va retrage fata de limitele:

- alipire la calcanul din vecinatatea limitei laterale Sud -Est, pe o lungime de 16,50 m;
- constructia ramane pe limita de proprietate asa cum este in situatia existenta - vecinatatea Nord Vest;
- retragere posterioara - fata de limita Nord - Est - 10,20 m;
- frontala - cladirea se va amplasa pe aliniamentul stradal; (?)

Amplasarea constructiilor unele fata de altele:

Cladirea pastreaza si preia aliniamentul constructiei invecinate- Str. Mitropolit Grigore, nr.46 - si se alipeste la calcan pentru a aduce o armonie zonei.

Cladirea va fi dispusa pe aliniament, cu conditia sa nu lase calcane ale cladirilor invecinate, la vedere. Cladirea isi pastreaza amprenta actuala si se alipeste la calcanul invecinat, fiind o extindere, consolidare, reabilitare si supraetajarea a corpului existent, respectand normele prevazute in regulamentul local

Circulatii si accese:

Parcela are asigurat accesul la o cale de circulatie publica in conditii in care sa fie permisa actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Terenul are asigurat accesul din Strada Mitropolit Grigore.

Sunt prevazute in total 2 de locuri de parcare.Cele doua locuri de parcare sunt amplasate in cadrul parcelei, pe teren proprietate privata, iar accesul catre acestea se realizeaza din strada Mitropolit Grigore.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

Inaltimea maxima a constructiei : Parter+ 1E, cu terasa circulabila.

Aspectul exterior al cladirilor:

Aspectul noii cladiri se va subordona contextului existent.

Se vor pastra volume simple, de dimensiuni reduse, care sa se armonizeze cu cladirile invecinate. Se va promova o cromatica neutra, evitandu-se culori stridente. Sunt recomandate culori neutre- alb, materiale naturale (specifice cadrului urban), care sa se inscrie in caracterul zonei si sa se armonizeze cu cladirile din jur.

Se interzice folosirea culorilor si a materialelor stridente, saturate, in toate elementele constructiei. Se interzice folosirea formelor, volumetriilor si culorilor ce imprumuta caracteristici ne-definitorii pentru zona geografica din care apartine orasul si implicit tesutul urban existent.

Spatii verzi:

Spatiul verde de pe parcela ocupa 31% din suprafata-parcelei. Curtea din spate este plantata cu gazon, iar perimetral limitei de proprietate se vor planta arbusii care sa ofere intimitate curtii; pentru imbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru acces, terase, circulații.

Echiparea edilitara:

Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Alimentarea cu apa se va face prin racord la reseaua existenta. - Aviz favorabil reseaua de apa si canalizare - Apanova - nr. 9208382/ 08.10.2021

Colectarea apelor uzate se va realiza prin racord la sistemul centralizat de canalizare.- Aviz favorabil reseaua de apa si canalizare - Apanova - nr. 9208382/ 08.10.2021

Apele pluviale se vor scurge gravitational catre spatiile verzi din incinta.

Alimentarea cu energie electrica se face prin racordul existent la retea. - Aviz favorabil reseaua de energie electrica - Enel Distributie nr. 08916906/ 07.10.2021;

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la reseaua existenta. - Aviz favorabil al retelei de gaz - -Distrigaz Sud Retele - Nr.316694770/ 16.08.2021 RG;

Imprejmuirea:

Terenul studiat va fi imprejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului. La stradă imprejmuirea se va realiza conform reglementărilor specificate în Certificatul de urbanism nr.410/74757 din 17.05.2021, astfel:

- se poate realiza imprejmuirea cu respectarea stricta a limitelor laterale legale ale parcelei.
- gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de minim 2,20 metri;

Protectia mediului:

Propunerea studiată va tine cont de masurile impuse de normele si normativele in vigoare privind protectia mediului.

Protectia calitatilor apelor:

Surse posibile de poluare a apei:

In perioada de exploatare: nu este cazul.

In perioada de executie a lucrarilor, sursele de poluare a apelor pot fi datorate lucrarilor de amenajare interioara si igienizare a spatiului, de transporturile aferente organizarii de santier si a utilajelor specifice.

Masuri de protectie:

- materialele vor fi depozitate in spatii special amenajate , departe de sursele de alimentare cu apa, iar cele ce se vor depozita la exterior, vor fi amplasate pe platforme betonate prevazute cu scurgeri dirijate catre sistemele de evacuare ape uzate;
- autovehiculele de transport marfa vor stationa pe suprafete amenajate , platforme betonate sau pe strat de pietris sau asfalt, pentru evitarea scurgerilor de substante toxice sau petroliere.

Protectia aerului:

Surse posibile de poluare a aerului:

In perioada de executie a lucrarilor, sursele de poluare a aerului pot fi datorate lucrarilor de amenajare interioara si igienizare a spatiului, de transporturile aferente organizarii de santier si a utilajelor specifice.

Masuri de protectie:

- materialele vor fi depozitate in spatii special amenajate , inchise, i special materialele prafos care pot imprastia particule fine;
- se vor alege traseele cele mai scurte, astfel incat imprastierea artificiala de particule fine sa fie minimizata;
- deseurile ce urmeaza a fi indepartate se vor depozita in recipiente speciale, iar depozitarea lor in vederea evacuarii se va face pe durate minime de timp.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor:

Surse posibile de poluare fonica:

In perioada de executie a lucrarilor, sursele de poluare pot fi datorate lucrarilor de amenajare interioara si igienizare a spatiului, de transporturile aferente organizarii de santier si a utilajelor specifice.

Masuri de protectie:

- se recomanda sa se adopte un program de lucru astfel incat sa nu afecteze populatia din vecinatatea proiectului.
- nivelul de zgomot la limita incintei nu va depasi 65 dB (A) conform STAS 10009-88.

Protectia impotriva radiatiilor:

Surse posibile de poluare:

In perioada de executie a lucrarilor: nu este cazul.

Protectia solului si a subsolului:

Surse posibile de poluare:

In perioada de executie a lucrarilor, sursele de poluare pot fi datorate lucrarilor de amenajare interioara si igienizare a spatiului, de transporturile aferente organizarii de santier si a utilajelor specifice.

Masuri de protectie:

- Deseurile rezultate se vor colecta in pubele si containere amplasate in locuri special destinate acestui scop. Evacuarea deseurilor se va face periodic.
- Stationarea autovehiculelor - nu este cazul;
- Substante chimice - nu este cazul
- Dupa incheierea lucrarilor, se vor indeparta toate deseurile rezultate in timpul lucrarilor.

Gospodarirea deseurilor:

Perioada de executie:

Deseurile rezultate pe perioada de executie (ambalaje, resturi metalice, etc.) vor fi eliminate prin grija constructorului in locuri special amenajate.

Perioada de exploatare:

Deseurile menajere rezultate pe perioada exploatarei obiectivului vor fi depozitate in pubele ecologice, pe categorii de deseuri si evacuate pe platforme special amenajate la groapa de gunoi, prin grija beneficiarului sau reciclate in centrele specializate, in functie de natura deseurilor. Pubelele ecologice vor fi amplasate pe o platforma speciala in cadrul parcelei. Deseurile vor fi colectate conform contractului beneficiarului cu firma de salubritate. Contract nr. KBUA 0038007 din 25.03.2022.

Reglementarea acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

Datorita caracterului general al zonei de locuire, o astfel de amplasare fata de limiterele laterale si fata de aliniamentul stradal este necesara pentru o dezvoltare durabila si eficienta dar si pentru construirea unui imobil care sa satisfaca cerintele actuale asupra calitatii locuirii.

Realizarea obiectivului propus va avea un impact pozitiv din punct de vedere arhitectural si urbanistic, atat prin materiale de constructie de calitate superioara, adecvate functiunii. cat si prin spatiile construite si plantate.

Solutia propusa se incadreaza in zona care este intr-un proces de continua dezvoltare.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza urmatoarelor faze de proiectare.

Întocmit:

Urb.

