

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic de Detaliu – DESFIINTARE CONSTRUCTIE SI CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+M, IMPREJMUIRE TEREN, UTILITATI SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI;**

Amplasament: **Bucuresti, Sector 4, Str. Plaiul Foi nr. 3**
Suprafata teren: **240,00 mp din acte/ 262mp din masuratori**

Beneficiari:

Proiectant:

Proiect Nr. : **2105/2021**

Data: **IULIE 2021**

1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.L.P.A.T. Nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnica “Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ GM-010-2000”.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. Nr. 122/2004, Legea Nr. 52/2006, Legea Nr. 376/2006, Legea Nr. 117/2007, Legea Nr. 101/2008, O.U.G. Nr. 214/2008,

O.U.G. Nr. 228/2008, Legea Nr. 261/2009, Ordonanța Nr. 6/2010, O.U.G Nr. 85/2011, Legea Nr. 269/2011, Legea Nr. 133/2012, Legea Nr. 154/2012.

- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie analiza urbanistică a implicațiilor rezultate din propunerea intervențiilor de construire a unui IMOBIL cu funcțiunea de LOCUINȚA INDIVIDUALĂ, și regim de înălțime P+1E, situat pe amplasamentul mai sus menționat.

În prezenta documentație se analizează implicațiile și se propun reglementările aferente acestei propunerii, respectiv retrageri laterale și poziționare față de clădirile existente.

Datele din prezenta documentație vor fi incluse ulterior în documentațiile de urbanism ce se vor elabora sau actualiza (P.U.G)

Documentația a fost elaborată la cererea beneficiarului în vederea obținerii autorizației de construire pentru investiția **‘DESFIINȚARE CONSTRUCTIE SI CONSTRUIRE LOCUINȚA INDIVIDUALA P+M, IMPREJMUIRE TEREN, UTILITATI SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI;**” ce urmează a fi realizată pe acest teren.

1.4. Surse documentare

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.:

- a) P.U.G. BUCUREȘTI;
- b) P.U.Z. ”Zona de Sud a Sectorului 4”

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în intravilanul municipiului București, respectiv Sectorul 5 al acestuia. **Conform P.U.G.**, imobilul teren se află în unitatea teritorială de referință L1e – Locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu sau fără rețele edilitare. **Conform P.U.Z.** ”Zona de Sud a Sectorului 4” suspendat prin HCGMB nr. 67/26.02.2021, terenul este situat în L1a – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D., are o suprafață totală de 240,00 mp

În prezent, pe teren există o construcție C1, locuința, parter cu o suprafață construită la sol de 79 mp.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- La Nord – teren proprietate privată
- La Est – teren proprietate privată
- La Sud – Strada Plaiul Foi
- La Vest – teren proprietate privată

2.2. Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

Condiții climatice

Deși este așezat într-o zonă de climă temperată, Bucureștiul este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul orașului au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în București este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Bucureștiul are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de - 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 34 - 35 ° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Zona centrală având cea mai mare concentrare de clădiri, străzi înguste, largi bulevarde și câteva zone verzi, are o temperatură medie anuală de 11° C, vânt sub 2 m/s, umiditatea de 3-6 %, mai mică decât în alte zone și cea mai lungă perioadă de vegetație, de 220 zile fără ger, pe an. Zona mediană care cuprinde vechea zona industrială cu mici fabricuțe, gări (Gara de Nord este cel mai mare nod feroviar), este definită printr-un grad mare de poluare, zile cu ceață, ploi abundente, câteva zile însorite, având o temperatură medie anuală sub 11° C și un volum de precipitații de 600 mm pe an.

Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valorilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

2.3. Circulația

Accesul la terenul studiat se face din Str. Plaiul Foi, pe latura de Sud.

Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională

Zona se caracterizează printr-un parcellar neregulat, în curs de structurare, loturile învecinate având suprafețe medii, cu deschideri generoase la strada între 8,00 m și 15,00 m. Terenul fiind situat într-o zonă rezidențială a orașului în curs de dezvoltare. Zona prezintă un caracter de locuire, în care regimul de înălțime variază de la P la P+2E+M.

2.4. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $a_g = 0,24 g$ și valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitoarei locuințe, nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.5. Echipare edilitara

Imobilul se poate racorda la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

	P.U.D. Construire locuinta individuala P+1E Str. Plaiul Foi nr. 3, sector 4, Bucuresti
	BENEFICIARI :

2.6. Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți in cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

Conform P.U.G. aprobat, terenul este situat in L1e – Locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu sau fara retele edilitare.

Conform P.U.Z. "Zona de Sud a Sectorului 4" suspendat prin HCGMB nr. 67/26.02.2021, terenul este situat in L1a – Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protective.

Indici si indicatori urbanistici prevăzuți:

Conform P.U.G.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 60%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) pentru inaltimi P+1

C.U.T. maxim = 1,2 mp. ADC / mp. Teren

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă in planul fațadei va fi P+1E (7 m)

Conform P.U.Z. "Zona de Sud a Sectorului 4"

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 45%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) pentru inaltimi P+2

C.U.T. maxim = 1,3 mp. ADC / mp. Teren

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă in planul fațadei va fi P+2E (10 m); se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita.

3.3. DESCRIEREA SOLUȚIE

P.U.D.	Iulie 2021	6/8
--------	------------	-----



Birou Individual de Arhitectura
Andra Cornea
Bucuresti, sector 2, Str. Aurel Vlaicu nr. 39
Telefon 0723312739/0728855285

P.U.D.
Construire locuinta individuala P+1E
Str. Plaiul Foi nr. 3, sector 4, Bucuresti
BENEFICIARI :

PRELIPCEANU MARIAN-SORIN, în calitate de beneficiar, solicită reglementarea privind amplasarea, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului aferent Planului Urbanistic de Detaliu în vederea *Desfiintare constructie existenta si Construire locuinta individuala P+1E*.

Cladirea existenta se propune spre demolare si reconstruire cu mentinerea amprentei pe partea estica, si extinderea pe partea vistica pana la 3 m fata de limita proprietatii.

Imobilul propus va avea functiunea de constructie locuinta individuala si se va amplasa, retras fata de limitele laterale astfel:

La calcan fata de limita de proprietate dreapta, din Str. Plaiul Foi

La 3.00 m fata de limita de proprietate stanga, din Str. Plaiul Foi

5.00 m fata de limita dinspre Str. Plaiul Foi

La calcan pe limita de proprietate spate - Nord.

Regimul de inaltime pentru imobilul propus va fi de P+1E.

Sistemul constructiv va fi b.a. (fundatii) structura B.A. (stalpi), si zidarie portanta din caramida. Inchiderea se va realiza cu tamplarie de PVC cu geam termopan.

Acoperirea se va face in sarpanta.

Vor fi prevazuta finisaje interioare si exterioare de buna calitate.

Cladirea va fi echipata cu toate utilitatile necesare.

Terenul este imprejmuit cu gard transparent la strada, $h=2,00m$, cu soclu opac $h=0,60m$ si dublat cu gard viu, cu gard opac spre vecinatati – $h \max=2,50m$ pentru a masca garaje, sere, anexe.

Plansa nr. U03 – **Reglementari** cuprinde propunerile descrise.

Circulații si accese:

Accesul carosabil si pietonal se va realiza din Str. Plaiul Foi.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea si parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice, in conformitate cu prevederile Anexei 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Indici si indicatori urbanistici propuși conform PUG:

S teren = 240,00 mp din acte/ 262 mp din masuratori

P.O.T. maxim = 60,00%

C.U.T. maxim = 1,2 mp ADC/ mp teren

PROPUNERE

Rh max = P+1E

Suprafață minimă spațiu verde = 23%

-Suprafata construita propusa maxim $Sc=150.00mp$

-Suprafata desfasurata propusa maxim $Sd=300 mp$

-POT maxim propus = 57.00% CUT propus = 1,2

	P.U.D. Construire locuinta individuala P+1E Str. Plaiul Fcii nr. 3, sector 4, Bucuresti
	BENEFICIARI :

2. CONCLUZII

Prezentul PUD asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si deservire edilitara a constructiilor amplasate pe terenul care a generat PUD si a celor invecinate si are caracter de reglementare specifica ce respecta prevederile certificatului de urbanism.

Pentru solicitarea autorizatiei de construire beneficiarul va obtine toate avizele si acordurile cerute prin certificatul de urbanism, inclusiv proiectul de autorizatie de construire (fazele DTAC si DTAD)

Data,
iulie 2021

