

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – CRAIU FLORIN IULIAN

OBIECTIV : CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-spatiu comercial (la parter) + locuinte (apartamente la etaj 1+2), casetare canal existent, racorduri utilitati, amenajare circulatii auto si pietonale, parcare, spatii verzi, imprejmuire si organizare de santier, str.Grivita, nr.25A,25V, nr.cad.118792, Otopeni, jud.Ilfov

FAZA : PUD

MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Plan urbanistic zonal – Str. Grivita, nr.25A, 25V, nr.cad. 118792, oras OTOPENI jud.Ilfov
- Beneficiari : - SC ALECOS ANA SRL, [REDACTED]
- Elaborator : - SC Coloana Impex SRL
- Data : - nov. 2022

1.2.OBIECTUL STUDIULUI

In conformitate cu tema de proiectare initiata de beneficiari se propune CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-spatiu comercial (la parter) + locuinte (apartamente la etaj 1+2), casetare canal existent, racorduri utilitati, amenajare circulatii auto si pietonale, parcare, spatii verzi, imprejmuire si organizare de santier, str.Grivita, nr.25A,25V, nr.cad.118792, Otopeni, jud.Ilfov.

OBIECTIVUL STUDIULUI

Pornind de la prevederile PUZ aprobat anterior, obiectivul prezentului studiu de urbanism este realizarea unui IMOBIL P+2E-spatiu comercial (la parter) + locuinte (apartamente la etaj 1+2), casetare canal existent, racorduri utilitati, amenajare circulatii auto si pietonale, parcare, spatii verzi, imprejmuire si organizare de santier, str.Grivita, nr.25A,25V, nr.cad.118792, Otopeni, jud.Ilfov, prin utilizarea eficienta a terenului si asigurarea unei imagini pozitive.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru realizarea documentatiei prezentate au fost consultate urmatoarele lucrari si studii de specialitate:

Pentru realizarea documentatiei prezentate au fost consultate urmatoarele lucrari si studii de specialitate:

- 1 Planse O.C.O.T.A.
- 2 Planuri sc.1:2000 si 1:10.000
- 3 Plan parcelar
- 4 PUG Otopeni aprobat cu HCL nr. HCL nr. 36 / 10.07.2000, cu valabilitatea prelungita
- 5 Regulamentul local de Urbanism afferent PUG
- 6 PUZ aprobat cu HCL nr. 58/ 06.12.2019,
- 7 Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ aprobat
- 8 Planuri topografice
- 9 Ordonanta guvernului nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (cu modificarile ulterioare)
- 10 Ordinul ministrului transporturilor nr.50/1998
- 11 HGR nr.525/1995.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenu in suprafata totala de 1.844 mp conform acte (1.711,0 mp conform masuratori cadastrale), este proprietate privata a SC ALECOS ANA SRL si a sotilor Dache Valentin, Dache Anna-Alexandra, conform actelor anexate in copie.

2.1. INCADRAREA IN ZONA

Terenu studiat in cadrul documentatiei de fata este situat in partea de vest a orasului Otopeni . Terenurile situate in imediata vecinatate (nord,est si sud) sunt agricole, in extravilan. Pe strada Carpatilor se afla in diverse stadii de executie , locuinte ce se realizeaza in baza unor documentatii de urbanism – PUZ , aprobate anterior.

Terenu ce face obiectul studiului are urmatoarele vecinatati:

- la sud proprietate particulara;
- la nord strada Grivita;
- la vest pe proprietate private si drum de acces;
- la est drum de acces si canal de desecare.

2.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful terenului ce a generat PUZ-ul este in general plat , denivelarea fiind nesemnificativa in raport cu lungimea terenului.

Vanturile dominante sunt pe directia NE – SV.

In ceea ce priveste vegetatia, aceasta este spontana.

2.3.CIRCULATIA

Terenul studiat are deschidere la strada Grivita , strada amenajata de Primaria Otopeni (asfalt si utilitati).

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul se situeaza in intravilanul orasului Otopeni aprobat cu HCL nr. 36 / 10.07.2000. In apropiere se gasesc locuinte cu regim de inaltime P+M, P+1E .

Terenul studiat este liber de constructii.

2.5.ECHIPAREA EDILITARA

Pe str.Grivita se gasesc retele publice de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal si gaze naturale.

2.6.PROBLEME DE MEDIU

Calitatea mediului – aer , apa , sol , este buna , neexistand in zona nocivitate peste limita admisa.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA **REGULAMENT DE URBANISM**

Constructia propusa va avea acces din strada Grivita și iesire atat în strada Grivita cat si in strada Marin Sorescu printr-un pod peste canalul CC III.

3.1 PREVEDERI ALE PUZ aprobat cu HCL nr. 58/ 06.12.2019

Potrivit reglementarilor din Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 58/ 06.12.2019, terenul se afla in intravilan in zona de comerț pentru care

Inaltime maxima :

- max.P+2E

Hmax cornisa = 12 m

Indicatori urbanistici:

POT max = 40%

CUT max.= 1,2

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul fiind agricol este sarac in vegetatie, astfel incat se propun spatii verzi in proportie de min.20% .

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei carosabile si pietonale :

- strada Grivita este o strada amenajata de primaria Otopeni, cu carosabil cu latime variabila intre 6,05 m si 6,95 m;
- se propune un acces din strada Grivița printr-o circulatie de incinta, cu banda de 3,0 m, cu sens unic;
- printr-un podeț peste canalul de desecare adiacent (cu acordul ANIF) se propune acces si din strada Marian Sorescu;
- se va asigura atat acces auto in incinta cat si acces pietonal;
- se vor asigura locuri de parcare in incinta cu respectarea HCL Otopeni nr. 21 din 30.06.2017, in sensul ca va fi 1 loc de parcare la fiecare 20 mp utili de spatiu de expunere, la care se adauga echivalentul a 20% din numarul total rezultat, iar pentru locuinte 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament, la care se adauga 10% din numarul total rezultat pentru vizitatori.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA - reglementari , bilant teritorial , indici urbanistici - conform PUZ aprobat cu HCL nr. 58/ 06.12.2019

FUNCTIONI conform PUZ aprobat cu HCL nr. 58/ 06.12.2019

1.UTILIZARI ADMISE

- functiuni comerciale,
- servicii profesionale (mestesuguri, birouri - proiectare, consultanta, cabinete medicale, etc),
- alimentatie publica,
- Sedii de firme, servicii pentru proiectare, cercetare, consultanta,
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- Echipamente tehnico-edilitare

2.UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari :

- Activitati productive,
- Depozitari de materiale re folosibile ,
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

Aplasarea fata de limitele parcelei–:

- min.9,50 m fata de aliniamentul la strada Grivita;
- min.3,0 m fata de limita de vest;
- min.2,0 m fata de drumul de servitute situat la est;
- min.5,00 m fata de limita de sud a parcelei.

Inaltimea maxima admisibila:

- inaltimea maxima la cornisa – 5,00 m (P) , 7,00 m (P+1^E) , 10,00 m-12,00m (P+2E)

Imprejmuire:

- imprejmuirea va avea inaltimea de min.1,80 m , max.2,20 m , transparenta spre strada (poate fi dublata cu gard viu) si opaca spre vecinatati .

Indicatori urbanistici:

POT max = 40%

CUT max = 1,2

H max cornisa = 12 m

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Conform aviz Veolia, exista retea de alimentare cu apa potabila pe strada Grivita, astfel incat se propune asigurarea cu apa potabila prin bransare la reseaua publica.

Reteaua de canalizare este in curs de executie astfel ca pana la terminarea si punerea in functiune a acesteia, conform avizului ANIF apele uzate menajere vor fi evacuate catre o statie de epurare, apele epurate fiind evacuate apoi in canalul de desecare CC III adiacent. Evacuarea apelor uzate se va realiza la canalizarea publica.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea retelei existente. La fel si pentru racordarea la reseaua de alimentare cu gaze naturale. Apele pluviale, preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane se scurg liber pe suprafata terenurilor prin rigole .

Apele pluviale de pe circulatiile carosabile si pietonale vor fi directionate spre un bazin de retentie prevazut cu separator de hidrocarburi si apoi in canalul de desecare adiacent.

Deseurile menajere vor fi colectate in europubele (separat deseurile reciclabile si re folosibile) amplasate pe platforma betonata special amenajata, iar pentru transportul acestora proprietarii vor incheia contract de prestari servicii cu Societatea care detine in concesiune serviciile de salubritate pentru orasul Otopeni.

3.6.PROTECTIA MEDIULUI

- nu vor exista noxe speciale care sa afecteze calitatea aerului ,

