


MEMORIU TEHNIC

1. Date de recunoastere a documentatiei :

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DETALIU (P.U.D.) pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA P+M, , ANEXA, PUT FORAT, BAZIN VIDANJABIL, ORGANIZARE DE SANTIER SI IMPREJMUIRE TEREN - INTOCMIRE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)" Str.Aviator Adrian Iovan, nr. 24A, Jud. Ilfov, Oras. Otopeni
• Beneficiar	
• Baza legală a proiectării	<ul style="list-style-type: none">▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările si modificările de rigoare▪ Legea nr. 50/1991 republicată 1996 si completată prin Legea nr. 453/2001▪ Ordin nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal▪ H.G.R. nr. 525/1996▪ Documentatiei de urbanism nr. 14 /1999 nr. 36/10.07.2000 .PUG Mun. Otopeni
• Proiectant general	S.C. STG COMERT S.R.L. 
• Data elaborării	August 2023

2. DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarului de a-si folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui **Imobil de locuit P+M** se întocmeste prezenta documentatie de urbanism de tip PLAN URBANISITIC DETALIU, pentru a analiza amplasamentul si corecta reglementările propunerii făcute din punct de vedere functional, economic, spatial, juridic si tehnic, respectiv:

- Reglementarea functiunii propuse pentru amplasamentul în studiu

3. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie își propune să stabilească parametrii urbanistici pentru

realizarea unui *Imobil de locuit P+M* (în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, Legea 50/1991, republicată în 1996, Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal și HGR 525/1996).

4. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (U03)

Amplasamentul vizat se află în Județul Ilfov:

- La Nord – NR 24 B NC 120029 ;
- La Sud – drum acces din STRADA AVIATOR ADRIAN IOVAN, NC 103209;
- La Vest – STRADA AVIATOR ADRIAN IOVAN, NC 109203 ;
- La Est – NC 103207 ;

5. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Imobilul este situat în intravilanul Orașului Otopeni, conform Documentației de urbanism nr 14 /1999 nr. 36/10.07.2000 .PUG Mun. Otopeni este situat în **ZONA DE LOCUINTE, SERVICII SI INDUSTRIE NEPOLUANTA** .

6. ANALIZA EXISTENT

Suprafața de teren care a generat documentația are o suprafață de :

S_{LOT} = 400.00 m² din acte

Conform măsurătorilor și ridicării topografice S_{LOT} = 400.00 m²

Imobilul nu este identificat în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2015.

6.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

Din punct de vedere funcțional, amplasamentul în studiu este liber de construcții și este localizat într-o subzonă a serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate și posibil afectat de lucrări de infrastructură edilitară.

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu , profilul străzilor nu se vor modifica.

6.2 REGIM JURIDIC

Amplasamentul propus spre organizare, este proprietatea domnului cu număr cadastral 103206, vizează o suprafață intravilană de S_{LOT} = 400 m² conform măsurătorilor și ridicării topografice S_{LOT}=400.00 m² conform contractului de Donatie autentificat de notar public SPN "DUMINICA" cu INCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 202 din 25.01.2023, terenul se află în intravilanul existent la 01.01.1990 al localității Otopeni, conform PUG aprobat prin HCL nr.36/10.07.2000.

6.3 FOND CONSTRUIT

acestora să nu depășească 200.00 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250.0 m; - se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă; - se admite în anexele gospodărești, adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM); depozitarea rezidurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minimum 25.0 m. ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE L 1 - se interzic următoarele utilizări: - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200.00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; 48 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM; - depozitare en gros; - depozitari de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare 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; - autobaze și stații de întreținere auto; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; - ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice. SECTIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) L 1 - parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 150 mp. și un front la stradă de minim 12.0 m. - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau printr-o servitute de trecere legal obținută de minim 2.5 m.; - parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții, ținându-se seama de dimensiunea maximă admisă a Ac este de 40% din suprafața parcelei și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei (pentru anexe, garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată) la maxim 50% din suprafață: - adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea; 49 - parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 2.5 m; ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT LI1 - clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 3.0 m. ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE și POSTERIOARE ALE PARCELELOR LI1 - clădirile vor fi dispuse izolat sau cuplat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 2.5 m. - dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate se realizează în cazul în care există deja o astfel de situație pe lotul alăturat sau cu acordul notarial al vecinului. LI1 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 m. ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA LI1 - distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 m; ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII și ACCESE LI1 - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 2.5 m lățime; ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR LI1 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. deci în afără circulațiilor publice; ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR LI1 - înălțime maximă admisibilă la cornișe: - 5.0 m (P sau

P+M) - 7.0 m (P+1 sau P+1+M) 50 - 10.0 m (P+2 sau P+2+m) - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7.0 m cu centrul în planul cornișei sau streșinei; - înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea gardului (2.20 m.)
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR LI1 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ; - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș / terase din materiale durabile; - se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA LI1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în santuri și rigole; ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE LI1 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față; - spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un 1 arbore / 100 mp.; ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI + ANEXE LI1 - gardurile spre stradă vor avea înălțimea de max 2.20 m și min. 1.80 m din care un soclu opac de 0.60 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; - în limita loturilor se vor putea amplasa anexe cu caracter provizoriu (garaje, magazii, chioșcuri pentru comerț și agrement, etc.) care nu vor depăși înălțimea împrejmuirii. Structurile provizorii care sunt front și fac obiectul accesului la spațiul public vor face obiectul unei documentații ilustrative (plan fațade) care va fi avizată de Arhitectul Orașului Otopeni. 51
SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) L 1 - POT maxim = 40 % ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) mp.ADC/mp.teren LI1 - CUT = 0.4 (P) - CUT = 0.8 (P+M sau P+1) - CUT = 1.2 (P+1+M sau P+2) - CUT = 1.4 (P+2+M sau p+3)

LI1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, având înălțimea maximă P+1-2 ,
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) L 1 - POT maxim = 40 % ,
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) mp.ADC/mp.teren LI1 - CUT = 0.4 (P) - CUT = 0.8 (P+M sau P+1) - CUT = 1.2 (P+1+M sau P+2) - CUT = 1.4 (P+2+M sau p+3)

Terenul este situat in intravilanul Orasului Otopeni si in prezent este liber de constructii. Propunerea urmărește realizarea unui **imobil funcțiune locuinta P+iv**.

6.5.1. Indici de ocupare a terenului si înălțime maxima (propunere)- Zonificare funcțională:

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U.D. este după cum urmează:

- **Funcțiune = funcțiune locuinta**
- **Steren = 400.00 mp (acte)**
- **Steren = 400.00 mp (măsurat)**
- **POT propus max. = 33%**
- **CUT propus max. = 0.66 mp ADC/mp teren**
- **Regim de înălțime: P+M**
- **Se propune Hmax ~ 7,15 m**

- **Suprafata spatiu verde = 30%, cu posibilitatea a 2/3 din suprafata necesara de spatiu verde sa fie prevazuta la sol**

6.5.2. Circulatii

Accesul auto se va face pe latura dinspre str. Aviator Adrian Iovan, strada cu seen unic avand 2 benzi de sens de 2,75 m si trotuar de 1 m de ambele parti ale carosabilului accesul pietonal se va face pe latura dinspre str. Aviator Adrian Iovan.

6.5.3. Valorificarea cadrului natural-Protectia mediului

Proiectarea constructiilor va tine cont de eliminarea vulnerabilitatii constructiilor si a amenajarilor aferente fata de factorii naturali de risc. Se va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic.

Se va realiza studiul geotehnic care vor detalia natura terenului si va evidentia stabilirea conditiilor geotehnice de fundare pentru constructiile propriu-zise.

Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiunea conventională si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Schimbarea folosintei actuale a terenului trebuie sa asigure masuri urbanistice si constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- masuri de sistematizare verticala a terenului pentru scurgerea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe parcela, alei carosabile si pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluviala
- masuri de etansare a instalatiilor, bransamentelor si a rețelilor, pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajare din conductele care se vor extinde in zona
- masuri pentru depozitarea controlata, colectarea si transportul gunoaielor menajare

In cadrul spatiului verde cu caracter semipublic amenajat ambiental se vor planta specii de arbori autohtoni, rezistenti la căldura si frig (cum ar fi stejar, tei, plop).

6.5.4. Bilant teritorial

Zona conform PUG Otopeni: LI1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, având înălțimea maximă P+1-2

- POT maxim = 40 %

CUT = 0.4 (P)

CUT = 0.8 (P+M sau P+1)

CUT = 1.2 (P+1+M sau P+2)

CUT = 1.4 (P+2+M sau p+3)

CUT max = 0.8 mp /ADC

Rhmax = P+M sau P+1

POTexistent = 0%

CUTexistent = 0

BILANT TERITORIAL

S_{teren} = 400.00 mp (măsurat)

S_{teren} = 400.00 mp (acte)

POT max propus = 40%

CUT max propus = 0.8

Regim de înălțime propus = P+M

Hmax ~ 7,50m

Spatiu verde = 30%, cu posibilitatea a 2/3 din suprafata necesara de spatiu verde sa fie prevazuta la sol

6.5.5. Echipare edilitară

Echiparea edilitara se va realiza conform Plansei Retele edilitare si a memoriului aferent.

6.6. REGULAMENT AFERENT

Prezenta documentatie se întocmeste conform Reglementarii tehnice" Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", Ordinul nr.176/N/2000 Indicativ GM-010-2000.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si prescriptii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.D.-ului.

La baza elaborării RLU aferent PUD stau:

- Documentatiei de urbanism nr 14 /1999 nr. 36/10.07.2000 .PUG Mun. Otopeni Documentatiei de urbanism nr 14 /1999 nr. 36/10.07.2000
- Regulament aferent PUG Otopeni.
- PUG Mun. Otopeni PUG OTOPENI.

In continutul PUD-ului se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale-accese pe proprietate
- modificarea zonificării functionale a terenului
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- masuri de protectie a mediului

S-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. **449/12524** din 16.05.2023 pentru posibilitatea construirii pe acest teren a unui **Imobil functiune locuinta P+M**, constructii anexe,put forat , bazin vidanjabil, retele interioare, accesuri/alei auto si pietonale, racord la drumul public, parcare, spatii verzi, imprejmuire teren si organizare de executie lucrari.

Zona LI1 - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, situate pe teren normal, având înălțimea maximă P+1-2

- POT maxim = 40 %

CUT = 0.4 (P)

CUT = 0.8 (P+M sau P+1)

CUT = 1.2 (P+1+M sau P+2)

CUT = 1.4 (P+2+M sau p+3)

Indici de ocupare a terenului propusi:

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 - POT propus = 33%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
 - CUT propus = 0.66 mp ADC/mp teren
- REGIM DE INALTIME = P+M
 - H propus = ~ 7.50 m

Din punct de vedere functional, propunerea urmărește realizarea unui *Imobil functiune locuire.*

Supraf.Teren	Denumire	Nr. nivele	sc. Nivel retras	sc. La sol	Sc. Desf.	Ap< 100mp	Ap>100mp	P.O.T.	C.U.T.	
								SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL / SUPRAFATA TERENULUI *100	SUPRAFATA CONSTRUITA DESFARATA /SPRAFATA TOTALA A TERENULUI	
400	P+M	2	0	109	218	0	218	33	0.66	
	ANEXA P	1		24	24		0			
TOTAL				133	242		218			
Necesar de locuri de parcare - conform Anexa HCGMB 66-2006								Denumire	% S teren	Suprafata
Ap< 100mp						218	218	S Circulatii Auto	13%	55
Ap>100mp						0	0	S Circlatii Pietonale	1%	39
								S Parcari la sol	0.7%	27.5
Total necesar locuri parcare								2	42%	171.5
Locurile de parcare sunt calculate pntru faza P.U.D. Acestea s vor recalcula la faza D.T.A.C. conform Anxa HCGMB 66-2006										

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirea se va integra în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

6.7 RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENTE ȘI LIMITE DE PROPRIETATE

Retragerile față de limitele existente : borduri, garduri, etc. care definesc amenajările PUD – conform plansei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE

S.C. STG COMERT S.R.L.

Proiect 013/august 2023

Mun. Bucuresti, Sector 3

Str. Mihai Bravu, Nr.304, Bl B13C Sc. C Et.8 Ap.71

J40/17449/2003- cod fiscal 16011235

- Nord – retragere față de limita de proprietate de minim **1,00 m**
- Est – retragere față de limita de proprietate de minim **6,20 m**
- Vest - retragere față de limita de proprietate de minim **5,00 m**
- SUD – retragere față de limita de proprietate de minim **3,00 m**



Întocmit,

Urb. Cojocaru Vlad