



P.U.D.-Plan Urbanistic de Detaliu

Str. Bucovăț, nr.3, Sector 4, București

MEMORIU JUSTIFICATIV

PROIECTANT: **Architectural Design and Drawing Studio S.R.L.**

BENEFICIAR: CONEXIR ROELL GROUP S.A.(prin Elena Dumitru)

Iulie 2021



MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. **Introducere**
2. **Încadrare în zonă**
3. **Situația existentă**
4. **Reglementări**
5. **Concluzii**



Studiul P.U.D. cuprinde o suprafață de analiză de cca. 2,0 ha și o suprafață de reglementări de construire și amenajări exterioare de cca. 14107,00 mp

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:

Elaborarea documentației P.U.D Construire magazin retail cu Rh - Parter, anexe si racordări utilități, Str. Bucovăț, nr. 3, Sector 4, București (IE 235422)

Proiectant: **Architectural Design and Drawing Studio S.R.L.**
Beneficiar: CONEXIR ROELL GROUP S.A.(prin Elena Dumitru)
Data elaborării: **Februarie 2021**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII: Îl reprezintă determinarea condițiilor de construire pe terenul aflat la adresa Str. Bucovăț, Nr.3 și descrise prin Certificatul de Urbanism nr. 992/63736 din 16.10.2020 .

1.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.

Terenul se află în sectorul 4 al orașului București, Str. Bucovăț, nr. 3 în partea de SUD a orașului.

Terenul studiat în suprafață de 14107,00 mp are următoarele vecinătăți:

- la **NORD** – Proprietate publica ADP Sector 4 cu IE 231049
- la **EST** – Drumul Jilavei
- la **SUD** – Proprietate privată SC TUTILA S.R.L. IE 222073
- la **VEST** – Str. Bucovăț

2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Anterior elaborării prezentului studiu s-au întocmit următoarele documentații:

Planul Urbanistic General București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu un an conform HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr.224/2015, in care zona studiată este cuprinsă în

Subzona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

P.O.T. maxim 50%,

CUT maxim = 2,4 (ADC / mp. teren) pentru clădiri cu 6 sau mai multe niveluri

2,2 (ADC / mp. teren) pentru clădiri cu 3-4 niveluri

și

Plan Urbanistic Zonal PUZ - Str. Bucovăț, nr. 3, Sector 4, București. aprobat prin HCGMB nr. 569/24.10.2019 cuprins în zona **CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;**

P.O.T. maxim 45%,

CUT maxim = 2,88 (ADC / mp. teren)



2.1. REGIMUL JURIDIC.

Imobilul, compus din teren în suprafață de 14107,00 mp, este deținut de CONEXIR ROELL GROUP S.A., conform Extras de Carte funciară nr. 235422, Încheiere de autentificare Nr.15158/26.02.2021, Actelor de proprietate anexate și a Actului de alipire Nr.313/23.02.2021 eliberat de SPN Monica POP și Asociații.

Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 235422.

Imobilul **NU** se află pe lista monumentelor istorice, actualizată.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.

Destinația clădirilor:

Terenul se află într-o zonă construită pe care se dezvoltă în prezent o serie de clădiri, având destinația de clădiri de servicii, comerț (zona CB1), locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+14E (zona M2) și zona locuințe individuale P+2E (zona L1e).

3.1. CĂI DE CIRCULAȚIE

Accesul la terenul studiat se face pe latura de VEST din strada Bucovăț și pe latura de EST din Drumul Jilavei.

În dreptul proprietății studiate căile de circulație au un profil stradal cu două benzi și dublu sens de circulație astfel: Str. Bucovăț cu o lățime de 14,20 m (10,00 m carosabil și trotuare de 2,80, respectiv 1,40m) și Drumul Jilavei cu o lățime de 15,20 m (8,20 m carosabil și trotuare de 1,45 m, respectiv 5,55 m).

Aceste două căi de circulație din care se face accesul la teren sunt prevăzute a fi modernizate conform PUZ aprobat și PUZ Coordonator sector 4, urmând a avea un profil stradal cu o lățime de 12,00 m păstrându-se axul existent (7,00 m carosabil, 1,00 m spațiu verde pe fiecare parte a carosabilului și 1,50 m trotuar de o parte și alta a acestuia) conform planșei de Reglementări.

Aceste modernizări /modificări ale profilelor stradale nu afectează în niciun fel proprietatea studiată și reglementată.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural

Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natură să ridice probleme deosebite.

Pentru București parametrii caracteristici sunt:

- Zona seismică de calcul C, grad seismic $K_s = 0,20$, perioada de colț $T_c = 1,54$.
- Climat temperat continental.
- Temperatura medie anuală este de 10-11°C.
- Cea mai friguroasă lună este Ianuarie cu o temperatură medie de -2,9°C și cea mai caldă lună este Iulie cu o temperatură medie de 22.8°C.
- Umiditatea relativă anuală este de 71-76%, cele mai joase valori fiind înregistrate în lunile de vară.



- Media vitezei vântului este între 2-3 m/s. Vânturile dominante, resimțite în toate anotimpurile, sunt cele de est (21,2%), urmate de cele din vest (16,3%), nord-est (14,2%) și sud-vest (11,2%). Frecvența calmului atmosferic este de 18,9%. În ceea ce privește viteza lor, cele mai mari valori medii anuale le înregistrează vânturile de nord-est (2,4 m/s), urmate de cele din est și vest (cu 2,3 m/s). Numărul zilelor cu vânt tare (peste 16 m/s) este în medie de 14 pe an.

Riscuri naturale.

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

3.3 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețelele edilitare necesare racordării la utilități a clădirilor propuse.

4. REGLEMENTĂRI

REGLEMENTĂRI EXISTENTE

Conform documentațiilor de urbanism:

Planul Urbanistic General București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 și prelungit cu un an conform HCGMB nr. 324/17.11.2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr.224/2015, în care zona studiată este cuprinsă în

Subzona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;

P.O.T. maxim 50%,

CUT maxim = 2,4 (ADC / mp. teren) pentru clădiri cu 6 sau mai multe niveluri

2,2 (ADC / mp. teren) pentru clădiri cu 3-4 niveluri

și

Plan Urbanistic Zonal PUZ - Str. Bucovăț, nr. 3, Sector 4, București. aprobat prin HCGMB nr. 569/24.10.2019 cuprins în zona **CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate;**

P.O.T. maxim 45%,

CUT maxim = 2,88 (ADC / mp. teren)

Rh=2S+P+7E

4.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri; banda de constructibilitate a clădirilor retrase față de aliniament este de 20,00 metri de la alinierea clădirilor.

Serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamente.

Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față



de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcarea prin plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime a clădirilor între străzi cu lățimi diferite.

4.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- Clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 la aliniament;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fațadă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim 10,00 metri.

4.3. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată pe aliniament, nu va depăși 30,00 metri. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Spațiile neconstruite:

- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.



- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- În zonele cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Aspectul clădirilor:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de coerență și eleganță.

REGLEMENTĂRI PROPUSE

Pentru terenul din Str. Bucovăț, nr. 3, Sector 4, București

Prezentul regulament, nu modifică indicatori urbanistici avizați anterior prin Plan Urbanistic Zonal PUZ - Str. Bucovăț, nr. 3, Sector 4, București. aprobat prin HCGMB nr 569/24.10.2019 precum CUT-ul, POT-ul și regimul de înălțime.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se vor respecta P.O.T.-ul, C.U.T.-ul și regimul de înălțime reglementate prin PUZ aprobat anterior, reglementându-se dispunerea clădirilor și retragerile față de limitele laterale și posterioare.

COEFICIENTI URBANISTI:

P.O.T. maxim 45%,

CUT maxim = 2,88 (ADC / mp. teren)

Rh=2S+P+7E

Teren dezvoltat in FAZA 1 - S=9502,35 mp

REGIM DE ÎNALȚIME MAXIM PROPUS = Parter

Teren rezervat pentru o dezvoltare ulterioara-FAZA 2 - S=4604,65 mp

REGIM DE ÎNALȚIME MAXIM PROPUS = 2S+P+7E

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

Edificabilul propus **pentru TEREN DEZVOLTAT IN FAZA 1** în suprafață de **9502,35 mp** are următoarele retrageri minime:

- pe latura de **NORD**, retras de la limita de proprietate cu **7,00 m**;
- pe latura de **SUD** retras de la limita posterioară cu o distanță de **61.91 m**;
- pe latura de **EST** față de aliniament (Drumul Jilavei) **12,43 m**;
- pe latura de **VEST** față de aliniament (Str. Bucovăț) se va retrage cu **18,57 m**.



Edificabilul propus pentru **ZONA REZERVATĂ PENTRU O DEZVOLTARE ULTERIOARA – FAZA 2**, în suprafață de **46045,65 mp** va avea următoarele retrageri:

- pe latura de **NORD, retras de la limita de proprietate cu 5,00m;**
- pe latura de **SUD retras de la limita posterioară cu o distanță de 8,00 m;**
- față de **aliniament EST (Drumul Jilavei) se va retrage cu 12,50 m;**
- față de **aliniament VEST (Str. Bucovăț) se va retrage cu 8,00 m.**

4.4. PLANTAȚII

Se vor păstra elementele de vegetație caracteristice zonei sau cu o valoare deosebită și se va planta vegetație nouă dacă este posibil și se vor amenaja spații verzi plantate conform Planului de Reglementări.

4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR.

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse prin PUD pentru **FAZA 1** este **Parter**, iar pentru **Terenul dezvoltat în FAZA 2** regimul de înălțime maxim al construcțiilor propuse este **2S+P+7E**.

4.6. CĂI DE CIRCULAȚIE.

Accesul la terenul studiat se face pe latura de VEST din strada Bucovăț și pe latura de EST din Drumul Jilavei.

În dreptul proprietății studiate căile de circulație au un profil stradal cu două benzi și dublu sens de circulație astfel: Str. Bucovăț cu o lățime de 14,20 m (10,00 m carosabil și trotuare de 2,80m, respectiv 1,40 m) și Drumul Jilavei cu o lățime de 15.20 m (8,20 m carosabil și trotuare de 1,45 m, respectiv 5,55 m).

Aceste două căi de circulație din care se face accesul la teren sunt prevăzute a fi modernizate conform PUZ aprobat și PUZ Coordonator sector 4, urmând a avea un profil stradal cu o lățime de 12,00 m păstrându-se axul existent (7,00 m carosabil, 1,00 m spațiu verde și 1,50 m trotuar de o parte și de alta a carosabilului) conform planșei de reglementări.

Aceste modernizări /modificări ale profilelor stradale nu afectează în niciun fel proprietatea studiată și reglementată.

4.7. PARCAJE.

Parcarea mașinilor se va realiza la nivelul solului în incinta proprietății respectându-se prevederile hotărârii HGCMB 66/2006 actualizată.

4.8. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va face prin branșare la rețeaua existentă.

Canalizarea:

Canalizarea se va asigura prin branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea pluvială:

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe construcții se va realiza prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului sau în rigole conectate la o stație de separare hidrocarburi, fiind ulterior conectată la rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu apă caldă și caldură:

Alimentarea cu apă caldă și caldură se va realiza prin centrale termice proprii.



Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin branșare la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu gaz natural:

Daca este cazul, alimentarea cu gaz natural a construcțiilor se va face prin branșare la rețeaua existentă în zonă.

Telefonizare:

Obiectivul se poate racorda la rețeaua de telefonie din zonă (dacă va fi cazul).

Toate lucrările privind racordările la utilități se vor realiza în faza DTAC (autorizație de construire) conform unor proiecte realizate de firme agrementate. Acolo unde este posibil, se vor utiliza branșamente existente.

4.9. BILANȚ TERITORIAL TEREN

BILANT TERITORIAL				
P.O.T. maxim	45	%		
C.U.T. maxim	2.88	ADC/mp teren		
Regim de inaltime maxim	2S+P+7E			
	EXISTENT		PROCENT	
	SUPR (mp)	(%)	SUPR (mp)	(%)
TEREN DEZVOLTAT IN FAZA 1	9502.35	100	9502.35	100
SUPR. CONSTR.	0	0	2282.26	24.02
SUPR. DESF.	0		2282.26	
SUPR. CIRCULATII, ALEI	0	0	4368.09	45.97
SUPR. SPATII VERZI	0	0	2852.00	30.01
TEREN REZERVAT PENTRU FAZA 2	4604.65	100	4604.65	100
SUPR. CONSTR.	0	0	2072.09	45.00
SUPR. DESF.	0		12432.56	
SUPR. CIRCULATII, ALEI	0	0	1151.16	25.00
SUPR. SPATII VERZI	0	0	621.63	30.00
SUPRAFATA TOTALA	14107	mp	14107	mp

5.CONCLUZII

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarului de realizare a investițiilor propuse prin **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU**.

Întocmit,
Urb. Răzvan Mihăiță Lazăr