

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„ Construire Imobil locuință cu regim P+2E+M”
București, sector 4, Strada Șoimuș, nr. 76

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic de Detaliu „ Construire Imobil locuință cu regim P+2E+M”
Amplasament:	București, sector 4, Strada Șoimuș, nr. 76
Suprafata teren:	202,00 mp
Beneficiar:	Loghin Anca-Maria
Proiectant:	Phoenix Urban Architecture srl
Proiect Nr. :	0607/2019
Data:	iunie 2019

1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și 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, republicată în 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.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și asigurarea spațiilor 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

Lucrarea urmează să stabilească reglementările specifice pentru construire imobil locuință cu regim P+2E+M pe terenul de pe Strada Șoimuș, nr. 76, sector 4, București, conform certificatului de urbanism nr. 1128/42619 din 11.08.2017 emis de Primăria Sectorului 4, pe terenul din București, sector 4, Strada Șoimuș, nr. 76 în suprafață de 202,00 mp, proprietatea doamnei Loghin Anca Maria conform CV autentificat sub nr. 999/02.06.2016 emis de NP “NICA SANDA”, prezentând Extrasul de carte funciară nr. cerere 42380 din 26.07.2019.

1.4 Surse documentare

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

a) P.U.G. Municipiul Bucuresti;

2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în București, sector 4, Strada Șoimuș, nr. 76. Conform PUG Bucuresti, imobilul teren se află în unitatea teritorială de referință L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D., are o suprafață totală 202,00 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, Loghin Anca-Maria deține imobilul teren cu nr. cad. 205703, situat la adresa București, sector 4, Strada Șoimuș, nr. 76.

Dimensiuni și vecinătăți, conform documentației cadastrale:

- la Nord -Vest: proprietatea din Strada Șoimuș, nr. 74 - pe o lungime de aproximativ 20.179 m;
- la Nord -Est: domeniul public – Strada Șoimuș - pe o lungime de 10.097 m;
- la Sud -Est: proprietatea din Strada Șoimuș, nr. 78 - pe o lungime de 19.966 m;
- la Sud -Vest: proprietatea din Strada Făcliei, nr. 15 - pe o lungime de 9.966 m;

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.

Noua zonă rezidențială (Băneasa, Floreasca, Tei, Pantelimon, Balta Albă, Berceni, Drumul Taberei), are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 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, valurilor 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 (principal) carosabil și pietonal se realizează din Șoimuș. Șoimuș fiind o stradă de servire locală (categoria a-III-a) care are un profil de 1,5m – 3,5m – 3,5m – 1,5m .

2.4 *Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională*

Funcțiunea predominantă în zonă este locuirea. Aceasta se caracterizează prin construcțiile de tip dormitor cu regim mediu de înălțime, cartier dezvoltat într-un țesut cu inserții de locuințe individuale.

2.5 *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 viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.6 *Echipare edilitară*

Imobilul teren este racordat la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

2.7 *Probleme de mediu*

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în 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 și 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 PUG București, imobilul teren se afla în unitatea teritorială de referință L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție.

Utilizări admise

-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

-echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

-scururi publice;

Utilizări admise cu condiționări

-se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade;

-suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

-se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai

mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- 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;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Indici si indicatori urbanistici prevăzuți:

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

P.O.T. maxim admis = 45%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren;

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren;

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Hmax = P+2;

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Loghin Anca-Maria solicită reglementarea retragerilor parcelei față de limitele laterale, posterioare și față de aliniament, accesuri auto și pietonale și conformarea arhitectural-volumetrică în vederea construirii efectuării lucrărilor pentru investiția „Construire Imobil locuință cu regim P+2E+M” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare a zonei.

Circulații și accese:

Accesul carosabil și pietonal se realizează din Strada Șoimuș.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare se va stabili conform prevederilor din Anexa 1 la H.C.G.M.B 66/2006.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

S teren = 202,00 mp

S construită maximă = 90.9 mp

S construită desfășurată maximă = 317.14 mp

S alei carosabile și pietonale = 25% - 50.5 mp

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim = 1,57 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2E+M

Suprafață minimă spațiu verde = 30%

Alinierea construcției:

- **la Nord -Vest: retragere variabilă - alipit** pe o lungime totală de 7,00 m față de proprietatea din Strada Șoimuș, nr. 74, retras 2.50 m pe o lungime de aproximativ 6.00 m față de proprietatea din Strada Șoimuș, nr. 74 și construit pe limita de proprietate pe o lungime totală de 3,20 m față de proprietatea din Strada Șoimuș, nr. 74;
- **la Nord -Est:** se preia aliniamentul caracteristic străzii prin retragerea cu minim 3.00 m față de domeniul public – Strada Șoimuș;
- **la Sud -Est:** retras cu minim 3.50 m față de proprietatea din Strada Șoimuș, nr. 78;
- **la Sud -Vest:** alipit pe o lungime de 6,40 m față de proprietatea din Strada Făcliei, nr. 15;

Concluzii:

Funcțiunea de locuire se regăsește la nivelul zonei analizate în proporție de 100%. Această funcțiune se integrează într-o zonă predominantă dezvoltată omogen de locuințele individuale și colective cu regim mic și mediu de înălțime.

Astfel putem spune că prin funcțiunea propusă caracterul zonei se respectă și duce la o dezvoltare organizată și armonioasă.

Prin prevederile prezentei documentații s-a urmărit armonizarea amenajării și dezvoltării viitoare a zonei analizate.

Data,
iunie 2019

arh. / urb. **Jolanda NEGOTĂ**

