

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

**PUD CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
CU REGIMUL DE INALTIME P+2E**

**ADRESA : STR. DUMINICII NR. 3,
NR. CADASTRAL 204383, SECTOR 2**

BENEFICIAR : SABARU GHERGHINA si SABARU IONEL

PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.

MEMORIU GENERAL

PUD **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA** **CU REGIMUL DE INALTIME P+E2** **STR. DUMINICII NR.3 SECTOR 4 BUCURESTI**

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând dlui SABARU IONEL și a dnei SABARU GHERGHINA.

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă structurată în care s-au demolat și s-au construit de-a lungul timpului diferite clădiri.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elementelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic General, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

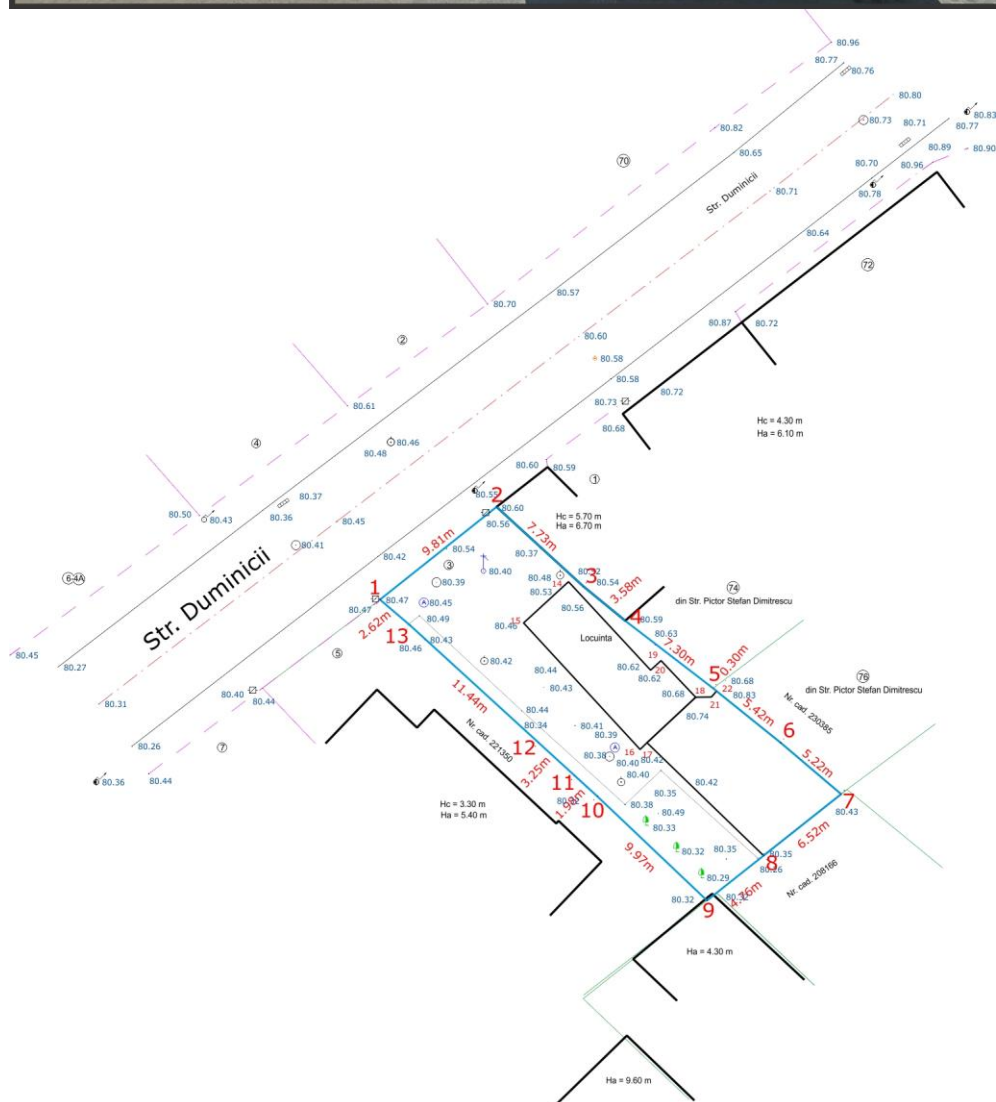
- armonizarea cu Planul Urbanistic General, respectiv cu PUZ coordonator zona de Nord sector 4 care e în curs de avizare și aprobare conform site <http://urbanism.pmb.ro>
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectivă.
- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENALE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENALE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL SECTOR 4
DATE LEGATE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE
DATE DE PE TEREN

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifesta tendința de dezvoltare a locuințelor unifamiliale/ etajari ale caselor existente, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. In prezent terenul este construit – C1 – CONSTRUCTIE LOCUINTA - cu regim de inaltime Parter, cu suprafata construita la sol de 49,0mp , construita in anul 2000, respectiv C2 – CONSTRUCTIE ANEXA – cu regimul de inaltime Parter, cu suprafata construita la sol de 66,0mp – construita in anul 2000.



Se solicită demolarea construcțiilor existente și construire locuință unifamilială, regim final de înălțime P+2E cu incadrare in prevederile PUG Bucuresti, organizare lucrări de execuție.

PREZENTAREA ZONEI

Suprafata terenului este de 298,0 mp, cf. masuratori cadastrale si 298,0 cf. acte de proprietate. S-a executat , aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;

Zona studiata are ca limite definite urmatoarele repere:

- la nord - vest: învecinat cu proprietate publica (str. Duminicii) pe o lungime de 9,81 ml,
- la nord - est: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 29,55 ml, proprietatea nr. Poștal 1 din str. Duminicii, respectiv nr. Poștal 74, 76 din str. Pictor Ștefan Dumitrescu ;
- la sud - est: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 11.28 ml, proprietatea nr. 10 din str. Giovanni Boccaccio;
- la sud - vest: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 29,26ml, proprietatea nr. 5 din str. Duminicii.

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

INCADRARE IN ZONA:

Terenul este situat în Municipiul București, în sud-estul orașului, în apropierea stației de metrou Constantin Brâncoveanu – Orășelul Copiilor.

Zona studiată este structurată. În Planul Urbanistic General terenul se află în **L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, în care POT maxim = 45%; CUT maxim pentru înalțimi P+2 = 1,3; H maxim admis = 10,0m.**

Regim de înalțime și relații spațial-configurative

Prezenta documentație PUD își propune să redefinească altimetria generală a zonei, prin punerea în evidență a volumetriei. În zona studiată, se remarcă caracterul rezidențial principal al zonei.

Starea fondului vegetal și a peisajului

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, se poate spune că există un conglomerat vegetal, prezent în aliniere pe strazi și accentuat spre curțile private.

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Probleme de mediu: Nu sunt aspecte relevante ale stării actuale a mediului. Este un mediu nepoluant, iar evoluția lui viitoare se va face în aceleași coordonate ca până acum.

Regim juridic

Zona studiată, în suprafața de 298,0 mp, aparține în prezent în cota de 1/1 dlui SABARU IONEL și a dnei SABARU GHERGHINA în baza Contract Vânzare - Cumpărare autentificat cu nr. 4167/ 26.04.2000 emis de BNP SURUBARU AURELIA .

Circulații

Terenul se afla în zona sud a municipiului aflându-se în vecinătatea unei artere majore de circulație la nivelul orașului – Sos. Olteniței, respectiv bd-ul Constantin Brâncoveanu. Accesul auto și pietonal în arealul studiat în documentația PUD, se face prin intermediul circulației secundare din strada orașenească reprezentată de strada Duminicii cu un profil actual de aproximativ 12,00m. Cea mai apropiată stație de transport public se află la aproximativ 500m distanță pe Sos. Olteniței, care este deservită de linii de transport, precum și tramvai.

Echiparea edilitară a zonei studiate

Zona este echipată cu rețele edilitare de apă-canal, electrice , gaze etc., conform avizelor de specialitate anexate.

PROPUNERI URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 298,0 mp. Se solicită construire locuință unifamilială în regim de înălțime P+2E conf. RLU aferent zonei L1a din PUG București, înălțimea maxima admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Se poate 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 45grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii. În cazul mansardelor , se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUG-ul Municipiului București, documentație în vigoare care reglementează zona.

Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință L1a, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcarile amenajate la sol, calculul parcarilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006. Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Duminicii.

Apele pluviale vor fi captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim 2m în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare din zonă.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Retrageri față de limitele de proprietate: în față (nord-vest) – retras 5,00m;

3,00m față de limita laterală dreapta (sud-vest);

5,00m față de limita posterioară (sud-est)

Pe limita de proprietate față de limita laterală stânga (nord -est);

●funcțiune locuire -134,00mp - 44,96%

●spații verzi circa - 59,60mp - 20,00%

●circulații circa – 104,40mp - 35,04%

Circulații propuse:

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Duminicii.

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea HCGMB 66/2006.

Prospectul stradal rămâne pe situația existentă.

Se propun următoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

UTR L1a – indicatori urbanistici

POT propus 45,00%

CUT propus 1,3

RH P+2E

H maxim la cornișă= 10,00m

Funcțiunea propusă: construire locuință unifamilială

INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.G.

POT maxim 45%

CUT maxim 1,3

Echiparea tehnico- edilitara

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă , conform avizelor proprietarilor de rețele pe cheluiala proprietarului.

Categorii de costuri si beneficii ale infestitiei

Imobilul propus se va realiza din inițiativa investitorului si costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din creșterea taxelor aferente construcției și terenului.

CONCLUZII:

Proiectul elaborat în faza PUD prevede la cerințele beneficiarului construirea unei locuințe, cu regimul de înălțime **P+2E**, având funcțiunea de **LOCUIRE UNIFAMILIALA**.

S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic , prevederile zonei din P.U.G. București și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 4;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

Intocmit
urb.D.Glinischi