

ULTIMA VARIANTA
(Mai 2020)

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Locuinta individuala - Parter
Str. Mosoaia, nr.104, sector 4, Bucuresti

BORDEROU

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu General - 7 pag. - 1 exemplar;

B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Bucuresti - U01 -1 exemplar;
2.2 Incadrare in P.U.Z. Sector 4 - Zona de Sud - U02 -1 exemplar;
2.3 Incadrarea in zona - U03 -1 exemplar;
2.4 Situatia existenta - U04 -1 exemplar;
2.5 Reglementari - U05 -4 exemplare;
2.6 Regim juridic - U06 -1 exemplar;
2.7 Ilustrare de arhitectura - plan - U07 -1 exemplar;
2.8 Ilustrare de arhitectura - volum - U08 -1 exemplar;
2.9 Retele tehnico-edilitare - U09 -1 exemplar;
2.10 Ilustrare de tema in sit real - U10 -1 exemplar

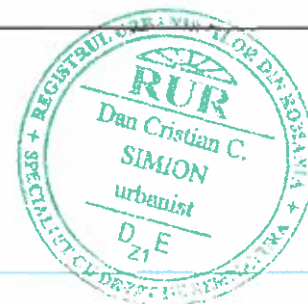
COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect:

urb. Dan Simion

Proiectat:

urb. Adiela Dobre



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Locuinta individuala - Parter
Str. Mosoaia, nr.104, sector 4, Bucuresti

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic de Detaliu Locuinta individuala - Parter
Amplasament:	Str. Mosoaia, nr.104, sector 4, Bucuresti
Suprafata teren:	207 mp
Beneficiar:	GHERASIM DOINA
Proiectant:	sc Specific Urban srl
Proiect Nr. :	322/2019
Data:	mai 2019

1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si 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, republicata in 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 si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor 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

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 516/2028 din 08.05.2019 ce servește la reglementarea retragerilor pentru obiectul de investitie „Locuinta individuala - Parter”, pe terenul din Str. Mosoaia, nr.104, sector 4, Bucuresti in suprafată de 207 mp proprietate privata conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 3700/08.06.2012 emis de BNP Monica Surubariu si Asociatii,.

1.4 Surse documentare

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

- a) P.U.G. Municipiul Bucuresti;
- b) P.U.Z. Zona de Sud Sector 4;

2 **SITUATIA EXISTENTA**

2.1 **Încadrare in teritoriu si localitate**

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat in Str. Mosoaia, nr.104, sector 4, Bucuresti. PUG Bucuresti, imobilul teren se afla in unitatea teritoriala de referință L1e - **locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare**. Conform PUZ Zona de Sud – Sector 4 a Municipiului Bucuresti, imobilul se afla in **L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**. Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D., are o suprafață totală 207 mp conform masuratorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, GHERASIM DOINA detine imobilul teren cu nr. cad. 219244, situat la adresa Str. Mosoaia, nr.104, sector 4, Bucuresti.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-Est – nr. cad. 203126, pe o lungime de 21.57m;
- la N-V – nr. cad. 219458 si nr. cad. 219452, pe o lungime de 13.07m;
- la S-Est – Str. Mosoaia, pe o lungime de 8.90m;
- la S-V – Drumul de servitute cu nr. cad. 219202, pe o lungime de 23.55m;

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 carosabil și pietonal se realizează din str. Mosoaia, situat în partea de sud-est a amplasamentului.

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

Zona se caracterizează printr-un parcelar în curs de restructurare, loturile învecinate având forme neregulate și suprafețe variabile de peste 200,00 mp, cu deschideri la strada de la 9m până la 30m și retrageri față de aliniament variabile. În general, construcțiile ocupă un procent între 60% și 80% din suprafața terenurilor.

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 edilitara*

Imobilul teren poate fi 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*

Această 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 în vigoare*

Conform PUG București, imobilul teren se află în unitatea teritorială de referință **L1e - locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare**. Conform PUZ Zona de Sud – Sector 4 a Municipiului București, imobilul se află în **L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim 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;
 - scuaruri publice;
- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.;

- servicii sociale, colective și personale;
- parcaje la sol;
- spații plantate - scuaruri;
- scuaruri publice.

Utilizari admise cu conditionari:

- 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;
- realizarea locuințelor este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;
- 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).

Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- 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 în documentatie PUZ – Zona de sud a sectorului 4:

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

P.O.T. maxim admis = 45%

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

C.U.T. maxim = 0.9 mp ADC/mp teren(P+1);

C.U.T. maxim = 1.3 mp ADC/mp teren(P+2);

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Hmax = P+1E;

Hmax = P+2E

3.3 **DESCRIERE SOLUȚIE**

GHERASIM DOINA solicită reglementarea retragerilor parcelei față de limitele laterale, posterioare și fata de aliniament, accesuri auto și pietonale și conformarea arhitectural-volumetrică în vederea construirii efectuării lucrărilor pentru investita „Locuinta individuala - Parter”, care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare a zonei.

Circulații și accese:

Accesul carosabil cât și pietonal se realizează din str. Mosoia situată în partea de Sud-Est a amplasamentului.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare 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 existenți:

SITUATIE EXISTENTA INAINTEA DEZMEMBRARII CONFORM A.C. 595/25.07.2012:

S teren = 1627 mp

S construită = 549.25 mp

S construită desfășurată = 1241.20 mp

P.O.T. = 34%

C.U.T. = 0.76 mp ADC/mp teren

Rh = P+1E

Suprafață minimă spațiu verde = 30%

Indici și indicatori urbanistici propuși:

SITUATIE PROPU SA PE TEREN DUPA DEZMEMBRARE:

S teren = 207 mp

S construită = 73.88 mp

S construită desfășurată = 73.88 mp

P.O.T. = 36%

C.U.T. = 0.3 mp ADC/mp teren

Rh = P

Suprafață minimă spațiu verde = 30%

SITUATIE PROPUSA PE TERENUL EXISTENT INAINTEA DEZMEMBRARI:

S teren = 1627 mp

S construită = 623.13 mp (549.25 mp+73.88mp)

S construită desfășurată = 1,315.08 mp (1241.20 mp+ 73.88 mp)

P.O.T. =38%

C.U.T. = 0.81 mp ADC/mp teren

Rh = P

Suprafață minimă spațiu verde = 30%

Data,
mai 2019

Sef de proiect:
urb. Dan Simion

