



S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.
Str. Ritmului nr.2A, bl.439, sc.1, et.5, ap.16, sector 2, Bucuresti, CUI 35759039, J40/3334/4.03.2016,
Cont RO80RNCB0083149652870001, BCR agentia Obregia,
tel. 0724307084, Email: butnariu_simona2000@yahoo.com

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

STRADA PAJISTEI, NR. 7

Sector 4, BUCUREȘTI

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: Claudia Georgescu

Proiectant urbanism: S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

Colectiv elaborare:

arh. Simona BUTNARIU

arh.urb.peis. Andrada EFTIME



MAI 2019



CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. PREZENTARE GENERALA
 - a. DELIMITAREA SITULUI;
 - b. ÎNCADRARE ÎN PREVEDERILE P.U.G. BUCUREȘTI
2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
 - 2.1. Situația existentă – ocuparea terenului
 - 2.2. Regim economic – funcțional
 - 2.3. Regim tehnic - aspecte de ordin formal - volumetric
 - 2.4. Regim juridic
 - 2.5. Echipare edilitară
 - 2.6. Disfuncții - potențial
3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI
4. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN PUG BUCUREȘTI
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - scara 1/2000
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/500
4. REGIMUL JURIDIC - scara 1/500
5. REȚELE TEHNICO – EDILITARE - scara 1/500
6. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - scara 1/500
7. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE - scara 1/500



Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STRADA PAJISTEI, NR.7, SECTOR 4, BUCUREȘTI
Amplasament: STRADA PAJISTEI, NR.7, SECTOR 4, BUCUREȘTI

Beneficiar: Claudia Georgescu
Proiectant urbanism: S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.

1. PREZENTARE GENERALA

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de 170 mp, este amplasat în intravilanul orașului București, sector 4, la sud de Parcului Tineretului, în zona de locuințe pe loturi adiacentă Șoselei Olteniței.

Funcțiunea care generează caracterul zonei este aceea de zone de locuințe, cu un regim de înălțime relativ constant (P - P+2), dar și cu inserții de locuințe P+3/4.

Accesibilitate:

Terenul are acces din strada Pajiștei, în directă legătură cu strada Mărțișor, ce face legătura cu Calea Văcărești

b. INCADRARE ÎN PREVEDERILE P.U.G. BUCUREȘTI

Încadrare funcțională:

Prin P.U.G. București - terenul P.U.D. este încadrat în subzona 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.

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).

- înălțimea maxima admisibila:
 - H maxim = S+P+2
- procentul maxim de ocupare al terenului (POT)
 - POT maxim = 45%.
- coeficientul maxim de utilizare a terenului :
 - CUT maxim = 0.9 (pentru P+1E)
 - CUT maxim = 1.3 (pentru P+2E)

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

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 170 mp. În prezent, pe teren se află o casă de paiantă ce urmează a fi demolată. Sub-utilizarea terenului este evidentă, ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei.

2.2. REGIM ECONOMIC - FUNCȚIONAL

Fondul construit învecinat este în general în stare bună – puținele construcții existente fiind locuințe individuale. Dinamica terenurilor libere existente în zonă atrage după sine sporirea calitativă a zonei.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de Imobil locuință S+P+1+M pe terenul de pe Strada Pajiștei nr. 7, este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă și cu tendințele de dezvoltare, și se încadrează în prevederile PUG București.

2.3. REGIM TEHNIC - ASPECTE DE ORDIN FORMAL - VOLUMETRIC

Zona aflata în studiu se află amplasată într-o zona de locuințe. Zona și-a păstrat caracterul rezidențial

2.4. REGIM JURIDIC

Terenul cuprins în documentația Planului Urbanistic de Detaliu este proprietate privată, conform actelor de proprietate anexate prezentei documentații.

2.5. ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Amplasarea noii construcții se va realiza ținând cont de rețelele existente, de avizele de la deținătorii de utilități din zona.

2.6. DISFUNCȚII - POTENȚIAL

Disfuncții

Cele mai importante disfuncții sunt cele legate de configurația actuală a fondului construit existent.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea « PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Strada Pajiștei, nr. 7 » se referă la lotul în suprafață de 170 mp delimitat în documentația detaliată.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare.



Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile PUG București - ca documentație în vigoare ce se referă la terenul analizat.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, etc)
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile

Documentația analizează posibilitatea de inserare a unei locuințe individuale S+P+1+M. Studiul a fost corelat cu documentația PUG București.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiuni rezidențiale. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului – proximitatea Parcului Tineretului;
- legătura facilă cu Șoseaua Olteniței, cu zonele de servicii și echipamente publice din intersecția urbană majoră dintre Calea Văcărești și Șoseaua Olteniței.

3. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul din Strada Pajiștei în suprafață de 170 mp cuprins în prezentul studiu se propune următorul regulament:

Utilizări admise:

- Imobil locuințe in regim înșiruit.

Retragerile față de limitele de proprietate și condiții de construire :

- sunt detaliate pentru parcela care a generat studiul conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare – vor fi 5m față de strada de acces, 5 m față de limita posterioară.

Circulații, accese și parcare:

- accesul carosabil și pietonal pe lot se realizează din Strada Pajiștei;
- parcare se va realiza în incintă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- construcția rezultată va avea un regim de înălțime de maxim S+P+1E+M

Aspectul exterior:

- noua construcție se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje
- toate fațadele clădirii vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară
- este interzisă folosirea materialelor de construcție precare și a tablei strălucitoare din aluminiu pentru învelitoare.

Echipare edilitară:

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, gaze, canalizare și electricitate;



S.C. URBAN ARTGRID S.R.L.
Str. Ritmului nr.2A, bl.439, sc.1, et.5, ap.16, sector 2, Bucuresti, CUI 35759039, J40/3334/4.03.2016,
Cont RO80RNCB0083149652870001, BCR agentia Obregia,
tel. 0724307084, Email: butnariu_simona2000@yahoo.com

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 45% / POT propus prin proiect = 45%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

- CUT maxim = 0,9

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

BILANȚ SUPRAFETE

Suprafața teren studiat – 170 mp

Arie construită la sol – 76,50 mp (45%)

Arie desfășurată – 153 mp

Suprafața spații plantate – 34 mp (20%).

ÎNTOCMIT,
arh. Simona Butnariu

