

MEMORIU GENERAL
RECOMPARTIMENTAREA ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL CU UN NIVEL ,
REZULTAND UN IMOBIL CU REGIM DE INALTIME D+P+3E
STR. BUCUR NR. 3A SECTOR 4 BUCURESTI

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând dlui Awad Ahmed-Obad.

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă mixtă de locuințe individuale, parțial colective situate pe str. Bucur, și în zonă.

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 și cu PUZ zona protejată nr. 25 – Zona Marasesti.
- 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 IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL ZONA PROTEJATA NR. 25 - MARASESTI

DATE DIN ZONA STUDIATA

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifestă tendința de modernizare, reabilitare și de schimbare a funcțiunii . În prezent terenul este construit, (C1- locuința SC=181mp – 48,92%) ce se va păstra. Conform Extrasului C.F. pt. Informare nr. Cerere 54891/ 19.08.2019 eliberat de ANCPI Sectorul 4. imobilul din strada Bucur nr. 3A având nr. Cadastral 230382, este proprietatea dnilor Awad Ruxandra și Awad Ahmed Obad și este compus din teren în suprafață de 370mp conform actelor de proprietate și

conform ridicărilor topografice terenul are o suprafața de 370,0mp; Înscriseri privitoare la sarcini: nu sunt.

Clădirea nu se află pe Lista Monumentelor Istorice Bucureștene, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, dar se află la mai puțin de 100m de imobile aflate pe aceasta listă. Imobilul se află în zona de protecție a clădirii din strada Bucur nr. 5, aflată pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului București din 2015, la poziția 508 B-II-m-B-18230.

Se solicită recompartimentarea și supraetajare imobil cu un nivel, rezultând un imobil cu regim de înălțime D+P+3E.

PREZENTAREA ZONEI

Suprafața terenului este de 370 mp cf. măsurători topografice și 370,0 cf. acte de proprietate . S-a executat , aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;

INCADRARE IN ZONA:

Zona studiată este preponderent de locuire parțial servicii și conține un fond construit aflat într-o stare medie/ bună. În Planul Urbanistic General terenul se află în CA2 subzona centrală cu funcțiuni complexe cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu

Regim de înălțime 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 mixt al zonei preponderent locuire individuală/ colectivă cu servicii.

Starea fondului vegetal și a peisajului

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, zona prezintă spațiu verde de aliniament. Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Regim juridic

Zona studiată, în suprafață de 370,0 mp, cf. măsurători, aparține în prezent dlui Awad Ahmed-Obad și a dnei Awad Ruxandra conform Hotărâre Judecătorească nr. 3673 din 24/10/1991 emis de Judecătoria Sector 4 emis de Act notarial nr. 561 din 29.03.2018 emis de Popa Irinel Daniela.

Echiparea edilitară a zonei studiate

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

PROPUNERI URBANISTICE

Prin prevederile zonei prezentate în Planul Urbanistic General atașat la dosar se observă reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafața de 370,0 mp cf. măsurători topografice. Se solicită recompartimentarea și supraetajare imobil cu un nivel, rezultând un imobil cu regim de înălțime D+P+3E pe același amplasament:

- retras 2,50m față de cea mai apropiată limită de proprietate față - retragere existentă,
- Pe limita de proprietate față de limita laterală dreapta - retragere existentă,

- Retras cu 3,00m față de limita laterală stânga, respectiv cu 2,40m a bowindowului – retragere existentă.
- Retras cu 2,00m față de limita posterioară – retragere existentă.

Suprafata terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcției: locuința – 181,0mp – 48,92% funcțiune locuire unifamilială
- zona spații verzi circa - 74,00mp - 20,00%
- zona alocată circulațiilor auto la sol, pietonale – 115,0mp – 31,08%

Accesul carosabil respectiv pietonal principal se va face din strada Bucur. Conform HCGMB 66/2006, pentru locuințe unifamiliale este necesar un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa a carei suprafata este de maxim 100mp. Parcarea se va realiza pe parcela.

Profilul existent al străzii Bucur se menține, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Se propun urmatoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

CA2

POT existent și propus 48,92 % reglementat 60% prin PUG Bucuresti

CUT propus 2,2 Reglementat 2,2 prin PUG Bucuresti

RH propus D+P+3E

H maxim la cornișă = 12,60m

INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.G.

POT - pentru clădirile sub 6 niveluri P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de **75%** cu clădiri cu maxim **2 niveluri (8 metri)** pentru activități comerciale, săli de spectacole

CUT - pentru clădirile sub 6 niveluri CUT maxim = 2,2 mp.ADC/mp.teren;

CONCLUZII:

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional (caracteristica zonei fiind locuirea), jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

P.U.D.–ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Proiectul elaborat în faza PUD prevede la cerințele beneficiarului o variantă de reconfigurare și supraetajare imobil existent cu un nivel rezultând un imobil cu regimul de înălțime **D+P+3E**, având funcțiunea de **LOCUIRE UNIFAMILIALĂ**.

S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic, prevederile zonei din PUG 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
RECOMPARTIMENTAREA ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL CU UN NIVEL ,
REZULTAND UN IMOBIL CU REGIM DE INALTIME D+P+3E
STR. BUCUR NR. 3A SECTOR 4 BUCURESTI

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
RECOMPARTIMENTAREA ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL CU UN NIVEL ,
REZULTAND UN IMOBIL CU REGIM DE INALTIME D+P+3E
STR. BUCUR NR. 3A SECTOR 4 BUCURESTI

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic de Detaliu și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic de Detaliu și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafața de 370mp. Totodată se vor stabili posibilitățile maxime de utilizare a terenului în vederea construirii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Planul Urbanistic General al Municipiului București ;
- Codul civil actualizat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM- 009-2000

Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui PUD detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice PUG București.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

• ARTICOLUL I

Terenul este situat în sudul orașului București, având o suprafață în formă neregulată, cu valoarea de 370 mp (conform măsurători pe planul topografic), în apropierea Bd-ului Mărășești.

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat în Planul de reglementari urbanistice– care este parte integrantă a prezentului regulament – după cum urmează:

- la sud – str. Bucur , respectiv proprietatea nr. 5;
- la vest – acces de servitute care servește proprietatea nr. 3;
- la nord – clădirea proprietății nr. 3;
- la est - proprietate privată nr.7;

Delimitarea exactă a terenului și a segmentelor ce compun lungimile mai sus menționate se regăsește în Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate anexat la prezenta documentație, respectiv în ridicarea topografică avizată la OCPI București.

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

ARTICOLUL 2

La nivel local s-au făcut corelări cu **Planul Urbanistic General Municipiul București** aprobat prin HCGMB nr. 269/21.12.2000 completată cu HCGMB nr. 234/2010 și HCGMB nr.241/2011 privind prelungirea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului București.

Prezentul PUD, este realizat în vederea recompartimentării și a supraetajării imobil existent cu un nivel, rezultând un imobil cu regim de înălțime D+P+3E. Funcțiunea rămânând aceeași.

Pentru *suprafata integrală a acestui teren* nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism (PUZ,PUD).

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Conform H.G.R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

5. MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE, SUBZONE

ARTICOLUL 3

În cadrul PUD aferent terenului în suprafață de 370 mp, terenul se încadrează în CA2 – *Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu conform PUG București*. Astfel pe terenul studiat a fost definită următoarea Unitate Teritorială de Referință:

- **UTR CA2 conform PUG București.**

Planul urbanistic de Detaliu nu are efecte semnificative asupra mediului.

6. SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT**ARTICOLUL 4**

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate condițiilor dificile de fundare sau a naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de alta natură.

ARTICOLUL 5

Prevederile regulamentului are caracter obligatoriu la nivelul terenului studiat.

ARTICOLUL 6

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

În cazul în care se dorește modificarea uneia din condițiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulațiilor în incintă, derogarea de la prezentul regulament se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism PUD, conform legislației în vigoare.

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin alt P.U.Z. sau P.U.D.

7. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie și înalte, cu regim de construire continuu sau discontinuu

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR CA2 - Caracter general _ Zona este constituită din diferite funcțiuni publice sau de interes general și din locuințe dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a polilor principali urbani, în centrele de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- **ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE**

- sunt admise următoarele utilizări: - instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

In cadrul PUD-ului funcțiunea se păstrează – locuință unifamilială.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; stații de întreținere auto; curățătorii chimice; depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; 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 apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor .

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12.00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de **6.00** metri pe cele de categoria a III-a.
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

In cadrul prezentului PUD, suprafața constructibilă existentă se păstrează.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cadrul prezentului PUD, suprafața constructibilă existentă se păstrează.

Retragerile imobilului propus prin PUD, față de limitele proprietății vor fi:

- **minim 2,00m fata de limita nordică – limita comună cu nr. poștal 3 din strada Bucur – retragere existentă**
- **față de limita estică pe limita de proprietate comună cu proprietatea nr. 7 – D+P – acest regim de înălțime rămâne același.**
- **Față de limita vestică cu 2,40m – retragere existentă**
- **Față de limita sudică cu 2,50m – retragere existentă**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit , fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Accesul auto/ pietonal în cadrul PUD-ului, se va realiza din strada Bucur. Lățimea terenului spre stradă are o lungime cuprinsă între 4,53m - 4,59m conform ridicării topografice.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

În cadrul PUD-ului, staționarea vehiculelor se va realiza obligatoriu în cadrul incintei la

nivelul solului.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUG Bucuresti:

- respectarea în planul aliniamentului a unei înălțimi la cornișe egală cu distanța dintre aliniamente și retragerea volumelor mai înalte la o distanță egală cu diferența față de aceasta, dar nu mai puțin de 4,00 m;
- înălțime maximă admisibilă
 - = P + 10 (33.00 m) pe străzi cu 6 fire de circulație;
 - = P + 6 (21.00 m) pe străzi cu 4 fire de circulație
 - = P + 3 (12.00 m) pe străzi cu 2 fire de circulație.
- se admite depășirea cu maxim două niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4.00 metri și tangenta la 45 grade la acesta;

Conform PUZ Zona Protejata nr. 25 – bd. Mărășești.

a. Înălțimi admise:

- Maxim 16m, minimum 13,0m
- Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3m) retras la 1,5m față de planul vertical al fațadei.

b. Aspectul exterior:

- Prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni la arhitectura inițială a fațadelor.
- Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

În cadrul PUD-ului, clădirea existentă se dorește a se supraetaja și astfel va avea un regim de înălțime de D+P+3E, un Hmaxim = 12,60m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- Se interzic suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de materiale sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice stralucitoare), utilizarea culorilor stridente.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- clădirea existentă este racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării supraetajării arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori în perimetrul proprietății private;
Se recomandă a se păstra spațiul verde.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUD prezent la nivel UTR CA2:

- POT propus = 48,92% (reglementat prin PUG – 60%)
(reglementat prin PUZ Zona protejata nr. 25-bd. Mărășești – 65%)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

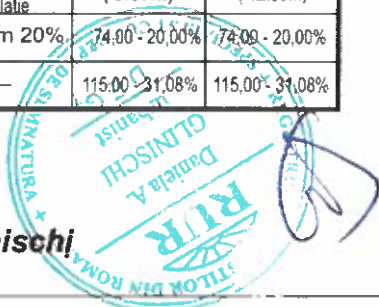
Conform propunere PUD prezent la nivel UTR CA2:

- POT propus = 2,2 (reglementat prin PUG – 2,2)
(reglementat prin PUZ Zona protejata nr. 25-bd. Mărășești – 3,25)

Conform propunere „ REGLEMENTARI URBANISTICE”

Criteriu	P.U.G.	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	CA2	CA2	CA2
S teren	—	370,0mp - 100%	370,0mp - 100%
S construita	—	181,00 - 48,92%	181,0 - 48,92%
S desfasurata	—	622,0	814,00
P.O.T.	60%	48,92%	48,92%
C.U.T.	2.2	1,68	2,2
H maxim (nivel si m)	P+3E pe strazi cu 2 fire de circulatie	D+P+2E (9.57m)	D+P+3E (12.60m)
Spatii verzi	minim 20%	74,00 - 20,00%	74,00 - 20,00%
Accese/ Alei Parcari	—	115,00 - 31,08%	115,00 - 31,08%

Intocmit
Urb. D. Glinischi



Bilant teritorial lot1 + lot 2:

Criteriu	P.U.G.	Existent		Propus	
Zona/ Subzona/ UTR	CA2	CA2		CA2	
S teren total	732,0 masurat 719,0 acte	3Alot 1 IE 230381	3Alot 2 IE 230382	3Alot 1 IE 230381	3Alot 2 IE 230382
S teren	-	362,0mp	370,0mp	362,0mp	370,0mp -100%
S construita	-	192,00 -53,00%	181,00 -48,92%	192,00 -53,00%	181,0 -48,92%
S desfasurata	-	344,00	622,0	344,00	814,00
P.Q.T.	60%	50,95%		50,95%	
C.U.T.	2,2	1,32		1,58	
Hmaxim (nivel si m)	P+3E pe strazi cu 2 fire de circulatie	D+P+1E+pod (7.50m)	D+P+2E (9.57m)	D+P+1E+pod (7.50m)	D+P+3E (12.60m)
Spatii verzi	minim 20%	72,40 -20,00%	74,00 -20,00%	72,40 -20,00%	74,00 -20,00%
Accese/ Alei Parcari	-	97,60 -27,00%	115,00 -31,08%	97,60 -27,00%	115,00 -31,08%

Bilant teritorial lot 2:

Criteriu	P.U.G.	Existent	Propus
Zona/ Subzona/ UTR	CA2	CA2	CA2
S teren	-	370,0mp - 100%	370,0mp - 100%
S construita	-	181,00 - 48,92%	181,0 - 48,92%
S desfasurata	-	622,0	814,00
P.Q.T.	60%	48,92%	48,92%
C.U.T.	2,2	1,68	2,2
Hmaxim (nivel si m)	P+3E pe strazi cu 2 fire de circulatie	D+P+2E (9.57m)	D+P+3E (12.60m la comisi)
Spatii verzi	minim 20%	74,00 - 20,00%	74,00 - 20,00%
Accese/ Alei Parcari	-	115,00 - 31,08%	115,00 - 31,08%



 Daniela A.

Intocmit

Urb. D. Glinischi

 DEG₇

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării supraetajării arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **5** arbori în perimetrul proprietății private;
Se recomandă a se păstra spațiul verde.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere PUD prezent la nivel UTR CA2:

- POT propus = 48,92% (reglementat prin PUG – 60%)
(reglementat prin PUZ Zona protejata nr. 25-bd. Mărășești – 65%)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere PUD prezent la nivel UTR CA2:

- POT propus = 2,2 (reglementat prin PUG – 2,2)
(reglementat prin PUZ Zona protejata nr. 25-bd. Mărășești – 3,25)

Conform propunere „ REGLEMENTARI URBANISTICE”

S teren (lot1+lot2) - 732,0 din masuratori si 719,00 din acte

SC (lot1+lot2) - 373,00mp (existent)

SD (lot1+lot2) - 1158,00mp (propunere)

POT existent - 50,95%

CUT propus (lot1+lot2) - 1,58

Hmaxim la cornisa – 12,60m

Hmaxim la coama – 14,00m