

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PUD - DESFIINTARE CORP EXISTENT C2, MODIFICARI INTERIOARE,
EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1 EXISTENT,
REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E**

STRADA BOCCACCIO NR 43 SECT 4 BUCURESTI

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PUD - DESFIINTARE CORP EXISTENT C2, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1 EXISTENT, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E

STRADA BOCCACCIO NR 43 SECT 4 BUCURESTI

Faza de proiectare: **PUD**

Specialitatea: **URBANISM**

Beneficiar: **GRECU TUDOR**

Proiectant urbanism: **SC ARHITECTURE CONCEPT MH SRL**

Colectiv elaborare:
arh. Horatiu ILIESCU

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

PREAMBUL

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE
 - a. DELIMITAREA SITULUI;
 - b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - Situația existentă – ocuparea terenului
 - Regim funcțional
 - Regim juridic
 - Echipare edilitară
 3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI
 4. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI
 5. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI
 6. REGULAMENT DE URBANISM
-

METODOLOGIA UTILIZATA

Metodologia utilizata este în conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU" aprobat cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Proiectul are la baza:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;

Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;

Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);

Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);

Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996);

Legea privind calitatea în constructii (nr. 10/1995);

Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);

Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea

O.G. nr. 43/1997);

Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;

H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;

Codul Civil;

Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;

Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

Notă: cadrul legislativ și normativ menționat se referă la formularea inițială și la toate modificările și completările ulterioare

Denumirea lucrării: **PUD - DESFIINTARE CORP EXISTENT C2, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1 EXISTENT, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E**

Beneficiar: **GRECU TUDOR**

Proiectant urbanism: **SC ARCHITECTURE CONCEPT MH SRL**

1. DESCRIEREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE

a. DELIMITAREA SITULUI

Încadrare în zonă:

Terenul destinat studiului, în suprafață de 329 mp, este amplasat în intravilanul municipiului București, sectorul 4, pe str Giovanni Boccaccio.

În arealul de interes se afla zone de locuințe individuale, locuințe colective mici. Contextul urbanistic al zonei studiate este unul de zone de locuire de înaltă mică spre medie cu locuințe individuale și colective.

Accesibilitate:

Terenul are **acces** din **strada Giovanni Boccaccio cu gabarit de 12m** (7m carosabil) cu 2 sensuri de circulație cu un singur fir de circulație pe sens.

b. CARACTERISTICI, UTILIZARE, DESTINAȚIE

Încadrare funcțională conform PUG:

Zona cuprinsă în studiu se încadrează conform P.U.G. – MUNICIPIUL BUCUREȘTI în Zona de locuire, Subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Principalele prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform **P.U.G. – MUNICIPIUL BUCUREȘTI** aferent subzonei sunt:

Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

Utilizări admise cu condiționari

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață 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 (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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 și stații de întreținere auto;
- 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.

Indicatori Urbanistici:

- procentul maxim de ocupare al terenului :

P.O.T. maxim 45%

- coeficientul maxim de utilizare a terenului :

CUT maxim = 0.9 mp. ADC / mp. teren (P+1E)

Infrastructura edilitară

Există următoarele tipuri de **rețele edilitare: alimentare apa, alimentare cu gaz și energie electrică**. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități existente în zona studiată sunt legate de caracterul arhaic al locuințelor individuale cu un fond construit destructurat și în stare de degradare. Constituirea zonei ca zona de locuințe individuale la standarde actuale, moderne ridică o serie de necesități funcționale, estetice, urbanistice. De asemenea, modul dezordonat de construire în zonă din ultimii 20 de ani din imediata vecinătate a sitului, a determinat constituirea unui fond construit extrem de divers și neomogen, atât prin imagine arhitecturală, regim de înălțime, mod de amplasare pe teren. Necesarul de locuințe a orașului București este în continuare deficitar iar realizarea investiției completează acest deficit.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea „**PUD - DESFIINTARE CORP EXISTENT C2, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1 EXISTENT, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E STRADA BOCCACCIO NR 43 SECT 4**” se referă la terenul în suprafață de 329 mp.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile „P.U.G. – București”, și a Certificatului de Urbanism - ca documentație în vigoare ce se referă la terenul analizat.

• OBIECTIVE PRINCIPALE

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, mod de plantare, etc)
- **configurarea unui cadru spațial-volumetric** corelat cu funcțiunea propusă
- **completarea echipării funcțional complementare locale**
- **integrarea în situ a propunerilor propuse**
- **respectarea parcelarului tradițional**
- **respectarea aliniamentelor și retragerilor propuse**

Necesitatea de inserare în cadrul ariei studiate a unor servicii adiacente locuirii susține propunerea proiectului de față. Studiul de urbanism analizează posibilitatea de amplasare a unui ansamblu de locuința P+1E pe terenul studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA EXISTENTULUI

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are o suprafață de 329 mp și în prezent este liber de construcții. Laturile lotului se învecinează cu locuințe individuale mici și medii, precum și locuințe medii colective. Zona studiată este ocupată preponderent de imobile de locuințe colective, locuințe individuale pe lot, Parter până la P+3. Vecinătatea este constituită ca arie predominant rezidențială individuală și se caracterizează prin țesut urban tradițional evolutiv.

Pe amplasamentul studiat se propune amplasarea unei locuințe individuale. Înălțimea construcției va fi P+1E maxim 8 m înălțime.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – locuire individuală este compatibilă cu funcțiunile și tendințele de dezvoltare existente în zonă.

REGIM FUNCȚIONAL

Terenul liber de construcții ce are în vecinătate locuințe. Vecinătățile sunt următoarele:

- spre nord – strada Giovanni Boccaccio
- spre est – imobil nr 41 Giovanni Boccaccio
- spre sud – imobil nr 16 Alpinesti
- spre vest – imobil nr 45 Giovanni Boccaccio

Terenul cuprins în documentația Studiului de Urbanism în suprafață de **329 mp** este proprietatea **GRECU TUDOR**, conform actelor atașate prezentei documentații.

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

Zona dispune actualmente de un echipament edilitar de capacitate bună cu **rețele edilitare: alimentare cu apă, cu gaz și energie electrică.**

Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațial-compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiuni cu caracter principal de locuire individuală, necesare unei zone predominant rezidențiale.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului;
- accesibilitate ridicată

4. IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

Costurile de edificare a viitoarelor construcții, amenajările și circulațiile din interiorul incintei vor fi suportate de către investitorii privați. Intervensiile se vor efectua în incinta lotului. Nu vor fi afectate vecinătăți sau spații publice existente.

5. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Ținând cont de concluziile enunțate, s-a conturat reglementarea zonei studiate, sub următoarele aspecte:

- **încadrarea terenului ca arie destinată serviciilor și comerțului**
- structurarea volumetrică în acord cu funcțiunea propusă, fără a agresa țesutul existent și tipul de locuire din zonă.

La nivel volumetric, se propune **DESFIINTARE CORP EXISTENT C2, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1 EXISTENT, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E** completata cu spatii verzi si amenajare curte.

Accesele carosabile se vor asigura din strada Giovanni Boccaccio.

REGLEMENTĂRI

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

- **funcțiuni propuse:**
 - locuire individuală
- **amplasarea construcțiilor pe parcela :**
 - noua clădire va fi amplasată conform planului de reglementări anexat prezentei documentații;

- **circulații, accese și parcare:**
 - accesele principale pietonale și carosabile se vor realiza din **strada Giovanni Boccaccio**
- **gabarite circulații carosabile**
 - **acces principal** din **strada Giovanni Boccaccio de 12m** (3.5m carosabil, 2 fire de circulație)
- **înălțimea clădirilor:**
 - noua clădire vor avea un regim de înălțime de P+1E
- **echipare edilitară :**
 - este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate;
 - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
 - se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
 - se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare
- **împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.
- **parcări:** se propun 2 parcări în incintă
- **procent maxim de ocupare a terenului (POT) :**
 - POT maxim = **34%**
- **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :**
 - CUT maxim = **0.67**
- **înălțime maximă propusă (RGH) :**
 - RGH maxim = **P+1E**

REGULAMENT

aferent Planului Urbanistic de Detaliu

DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea lucrarii: PUD - DESFIINTARE CORP EXISTENT C2, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1 EXISTENT, REZULTAND LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E

Beneficiar: STRADA GIOVANNI BOCCACCIO NR 43 SECT 4 BUCURESTI

Beneficiar: GRECU TUDOR

Proiectant urbanism: SC ARHITECTURE CONCEPT MH SRL

Prezentul Regulament se alatura documentatiei grafice a P.U.D. –ului si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (premissiuni + restrictii) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte din P.U.D. si se aproba o data cu acesta.

Regulamentul este structurat pe urmatoarele capitole:

1. Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
2. Prescriptii specifice zonei functionale
3. Prescriptii specifice unei unitati teritoriale de referinta

I. Prescriptii generale la nivelul zonei studiate

I.1. Cladirile de orice natura, aleile, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejurimile etc. se vor realiza numai in limitele zonei studiate din cadrul suprafetei de teren, conform certificatului de Urbanism si a autorizatiilor de construire, aprobate conform prezentului P.U.D.

I.2. La eliberarea autorizatiei urmeaza sa se verifice:

- dreptul de folosinta asupra terenului al solicitantului.
- Inscrierea functiuni solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirea.
- Respectarea conditiilor impuse de certificatul de Urbanism si Regulamentul de Urbanism aferent PUD-ului.
- Existenta tuturor pieselor scrise si desenate

Legea 50 din 1991, ca documentatie de executie. Respectarea regimului de aliniere dupa cum urmeaza:

- Respectarea regimului de inaltime propus
- Prevederea executarii cladirii din materiale durabile
- Asigurarea bransarii cladirii la retelele edilitare existente (apa, canal, electricitate)
- Asigurarea dotarilor specifice necesare activitatii – parcare

I.3. cladiria va fi prevazuta cu fundatii la minimum 120 cm adancime sau cu respectarea in special, a recomandarilor geotehnice si a documentatiilor specifice.

I.4. cladiria vor avea scurgerea apelor pluviale in interiorul suprafetei proprietatii si se vor asigura pante pe lateralele constructiei intre strazi si curtile propriuzise.

II. Prescriptii la nivelul zonei functionale

Pentru principala zona functionala prevazuta in P.U.D. in **Zona de locuire individuala, Subzona L1a** locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie sunt detaliate prescriptiile functionale conform plansei de reglementari.

Pe masura ce acestea vor aparea vor trebui sa raspunda cerintelor P.U.D. cuprinzand:

- regimul de inaltime al constructiei nu va depasi cel propus prin regulament
- asigurarea acceselor si parcajelor necesare conform legilor si normativelor in vigoare
- conditii de materiale si finisaj
- conditii de echipare peisagistica conform avizelor
- structurarea volumetrica in acord cu functiunea propusa, fara a agresa tesutul existent si tipul de locuire din zona.

III. Prescriptii la nivelul unitatii teritoriale de referinta – UTR

Planul Urbanistic Zonal prevede :

In baza concluziilor si recomandărilor reiesite din analiza situatiei existente prezentata in capitolele anterioare, pentru terenul cuprins in prezentul studiu se propune urmatorul regulament:

- functiuni propuse:

- locuire individuala

- amplasarea constructiilor pe parcela :

- noua cladire va fi amplasata conform planului de reglementari anexat prezentei documentatii;

- circulatii, accese si parcare:

- accesele principale pietonale si carosabile se vor realiza din **strada Giovanni Boccaccio**

- gabarite circulatii carosabile

- **acces principal** din **strada Giovanni Boccaccio de 12m** (3.5m carosabil, 2 fire de circulatie)

- inaltimea cladirilor:

- noua cladire vor avea un regim de inaltime de P+1E

- echipare edilitara :

- este obligatorie racordarea noii cladiri la retelele publice de alimentare cu apa, canalizare si electricitate;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- se interzice amplasarea firidelor de bransament pentru electricitate, telecomunicații și gaze pe fațadele principale ale clădirilor;
- se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele către stradă, sau pe cele laterale în cazul în care ele se deschid către curți de onoare

- **împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea minimă de 2.00 metri.

- **parcari:** se propun 2 parcari în incintă

- **procent maxim de ocupare a terenului (POT) :**

- POT maxim = **34%**

- **coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) :**

- CUT maxim = **0.67**

- **înălțime maximă propusă (RGH) :**

- RGH maxim = **P+1E**

ÎNTOCMIT,
arh. Horatiu Iliescu