

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Desfiintare constructii existente C1, C2 si C3, elaborare documentatie PUD – Construire locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+2E si refacere imprejmuire
Str. Stanei, nr. 8, 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 Incadrarea in zona - U02 -1 exemplar;
2.3 Situatia existenta - U03 -1 exemplar;
2.4 Reglementari urbanistice - U04 -2 exemplare;
2.5 Mobilare urbanistica - U05 -1 exemplar;
2.6 Situatia juridica - U06 -1 exemplar;
2.7 Documentatie fotografica - U07 -1 exemplar;
2.8 Ilustrare de arhitectura - U08 -1 exemplar;
2.9 Plan de situatie - U00 -1 exemplar;

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect: urb. D

Proiectat: urb. C



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Desfiintare constructii existente C1, C2 si C3, elaborare documentatie PUD – Construire
locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+2E si refacere imprejmuire
Str. Stanei, nr. 8, sector 4, Bucuresti

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic de Detaliu**
Desfiintare constructii existente C1, C2 si C3, elaborare documentatie
PUD – Construire locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+2E
si refacere imprejmuire

Amplasament: **Str. Stanei, nr. 8, sector 4, Bucuresti**

Suprafata teren:

Beneficiar:

Proiectant:

Proiect Nr. :

Data: **martie 2022**

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. 87C/56226 din 02.11.2021 ce servește la reglementarea retragerilor pentru obiectul de investiție „Desființare construcții existente C1, C2 și C3, elaborare documentație PUD – Construire locuința unifamilială cu regimul de înălțime P+2E și refacere împrejurimi”, pe terenul din Str. Stanei, nr. 8, sector 4, București în suprafață de 155 mp proprietate privată conform Contract de Vanzare-Cumparare nr. 7448 din 04.04.1994 emis de Notariatul de Stat al Sectorului 1, București.

1.4 **Surse documentare**

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

- a) P.U.G. Municipiul București;

2 **SITUATIA EXISTENTA**

2.1 **Încadrare în teritoriu și localitate**

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Str. Stanei, nr. 8, sector 4, București.

Conform PUG București, imobilul teren se afla în unitatea teritorială de referință L1a – subzona locuințelor 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 155 mp. Conform actelor de proprietate, PROSCAN NICU și PROSCAN TATIANA deține imobilul teren cu nr. cad. 206249, situat la adresa Str. Stanei, nr. 8, sector 4, București.

Imobilul nu este înscris individual pe lista monumentelor istorice din 2015, publicată în M.O. nr. 113 din 15.02.2016, și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe această listă.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N – teren – nr. Postal Str. Stanei nr. 10, pe o lungime de aproximativ 16,62m;
- la V – Strada Stanei, pe o lungime de aproximativ 9,56m;
- la E – teren – nr. postal. Str. Colnicului nr. 5 și nr. 7, pe o lungime de aproximativ 9,02m;
- la S – teren – nr. postal. Str. Stanei nr. 6, pe o lungime de aproximativ 16,31m;

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. Stanei, situată în partea de vest a amplasamentului, drum public asfaltat.

2.4 Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională

Zona se caracterizează printr-un parcelar în curs de restructurare, loturile învecinate având forme regulate și suprafețe variabile în jurul valorii de 150,00 mp – 500,00 mp, cu deschideri la stradă de la 8m până la 20m și retrageri față de aliniament variabile. În general, construcțiile ocupă un procent de aproximativ 45% 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 $ag = 0,24 g$ 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 edilitară

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 zonă, 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 in vigoare

Conform PUG Bucuresti, imobilul teren se afla in unitatea teritoriala de referință L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

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.

Utilizari admise cu conditionari:

- 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 constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Utilizari 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 (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare 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;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

Indici si indicatori urbanistici prevăzuți:

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+1E)

= 1,3 mp ADC/mp teren (P+2E)

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Rh max = P+2

Indici si indicatori urbanistici existenti:

S teren = 155 mp

S construită = 84 (C1+C2+C3) mp

S construită desfășurată = 84 mp

P.O.T. existent = 54%

C.U.T. existent = 0.54 mp ADC/mp teren

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

PROSCAN NICU si PROSCAN TATIANA solicită reglementarea retragerilor parcelei față de limitele laterale, posterioare si fata de aliniament, accesuri auto și pietonale si conformarea arhitectural-volumetrică în vederea construirii efectuării lucrărilor pentru investita „Desfiintare constructii existente C1, C2 si C3, elaborare documentatie PUD – Construire locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+2E si refacere imprejmuire „ care sa raspunda actualelor cerinte de dezvoltare a zonei.

Circulații si accese:

Accesul carosabil cat si pietonal se va realiza din str. Stanei, situata in partea de vest a amplasamentului, drum public asfaltat.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea si parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice. Numarul locurilor de parcare se va stabili conform prevederilor din Anexa 1 la H.C.G.M.B 66/2006.

Indici si indicatori urbanistici propusi:

S teren = 155 mp

S construită propusă = 62 mp

S desfasurata propusă = 190 mp

P.O.T. propus = 40%

C.U.T. propus = 1,23 mp ADC/mp teren

S spații verzi = 46.50 (30%) mp

Rh propus = P+2E

H max propus = 9,30 metri la streasina

Data,
martie 2022



