s.c. W E S T E R N O U T D O O R s.r.l
Str. Stanislav Cihoschi nr.12, etaj 1, Sector 1, Bucureşti, tel-fax (+4) 021 2303037,
www.wod.ro, email: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Memoriu tehnic

P.U.Z. „Sos. Nordului nr. 48, 48A, 50, 50A – str. Barajul Argeș nr. 33,35,37,Sector 1, Bucureşti”

ADRESA: ***Șoseaua Nordului nr. 48, 48A, 50, 50A si strada Barajul Argeș nr. 33,35,37, Sector 1, București,***

BENEFICIAR : ***Consiliul General al Municipiului Bucureşti***

INITIATOR: S.C. GLOBALWORTH ASSET MANAGERS SRL (FOSTA SC STAR IMOB CONSTRUCT SRL)

PROIECTANT DE SPECIALITATE : S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.

Noiembrie 2014

Plan Urbanistic Zonal „Sos. Nordului nr. 48, 48A, 50, 50A – str. Barajul Argeș nr. 33,35,37,Sector 1, Bucureşti”

Memoriu tehnic

DATE DE IDENTIFICARE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: P.U.Z. „Sos. Nordului nr. 48, 48A, 50, 50A – Str. Barajul Argeș nr. 33,35,37”, Sector 1

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

ADRESA: București, Șoseaua Nordului 48,48A,50,50A si Strada Barajul Argeș nr. 33,35,37 Sector 1

BENEFICIAR: Consiliul General al Municipiului București

INITIATOR: S.C. GLOBALWORTH ASSET MANAGERS SRL (FOSTA SC STAR IMOB CONSTRUCT SRL)

CUPRINS

1. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI STUDIAT

1.1. Poziție in localitate

1.2. Analiza vecinătăților – ocuparea terenurilor

1.3. Istoric al terenului

1.4. Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese/vecinătăți

1.5. Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridica)

1.6. Categoria de folosința a terenurilor

1.7. Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existenta si propusa)

2. REGLEMENTARI EXISTENTE-ANALIZA EXISTENT PRIVIND CONFIGURATIA SPATIAL-VOLUMETRICA A ZONEI, PRECUM SI TIPURILE DE FUNCTIUNI EXISTENTE

2.1. Reglementari conform prevederilor P.U.G.; Extras P.U.G.

2.2. Documentații de urbanism in zona

3. DESCRIEREA PROPUNERII

3.1. Elemente de concept

3.2. Descrierea ansamblului

4. ARGUMENTARE A MODIFICARII REGLEMENTARILOR EXISTENTE

4.1. Strategie de dezvoltare urbana

4.2. Prognoza de compoziție urbana: POT, CUT posibil-justificat

1. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI STUDIAT

1.1. Poziție in localitate

Terenul este situat in municipiul Bucureşti, in zona de nord a oraşului, in cadrul zonei cunoscute sub numele de „Cartierul Francez", arie delimitata de Şoseaua Nordului, strada Grigore Gafencu si strada Nicolae Caranfil. Zona se învecinează la vest si sud cu parcul Herăstrău, la est cu cartierul Aviației iar la nord cu calea ferata Constanta (vezi imaginea1).

1.2. Analiza vecinătăților – ocuparea terenurilor

In cadrul insulei mai sus menționate, pana in anul 2000 (la data aprobării PUG) funcțiunile dominante erau cea de spațiu verde (pepiniera) si locuire individuala (de tip rural in sud). In zona intersecției străzii Caranfil cu șoseaua Nordului se aflau reprezentantele diplomatice ala Republicii Populare Chineze si Republicii Populare Nord Coreene. Zonele învecinate erau ocupate cu funcțiuni de parc public si zona de agrement sportiv, cartier de imobile colective de locuințe cu regim de înălțime P+4 si zona de infrastructura majora din lungul caii ferate Constanta (vezi imaginea2).

1.3.Istoric al terenului

Zona este situata in partea de nord-nord-vest a Bucureştilor, in apropierea locului in care drumul spre Snagov avea o trecere amenajata peste Colentina, ocupând o parte a vetrei satului Clanța – Fierăstrău - Herăstrău, sat atestat documentar încă din secolul al XVI-lea. Drumul spre Snagov si zona nordica a Bucureștilor era cunoscut ca ulița Fierăstrăului si era unul dintre cele mai importante din zona de nord, acest fapt fiind certificat de faptul ca beneficia de o bariera la limita orașului. Satul a aparținut pana la reforma administrativa din 1929 de comuna Băneasa, județul Ilfov după care a fost transformat in comuna in teritoriul sau intrând toate terenurile de pe malul Colentinei pana la soseau Petricani si calea ferata constanta. In urma sistematizării albiei râului Colentina dintre 1930-1935 in zona nordica a acestuia a fost amenajat in anul 1935 parcul National, actualmente zona nordica a parcului Herăstrău. După reformele administrative din 1949 si 1968 zona a fost incorporata in municipiul București si a intrat in programul de sistematizare intre anii 1975 si 1985 timp in care zona estica a fostului sat a fost demolata si înlocuita cu actualul cartier Aviației (vezi imaginea 3).

1.4.Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Lotul studiat este format din mai multe parcele ce au fost comasate, după cum urmează: șoseaua Nordului nr. 48,48A,50,50A și strada Barajul Argeș numerele 33,35,37. În urma operațiunilor cadastrale de alipire fata de suprafața însumata a acestora de 3476 m² in acte si 3158.16 m² din măsurătorile topografice terenul a fost înscris in cartea funciara nr. 264262 cu suprafața totala de 3160 m². Accesul se poate face din șoseaua Nordului si strada Barajul Argeș. Deschiderea lotului spre Şoseaua Nordului este de cca. 42 m. iar in strada Barajul Argeș de cca. 47 m.. Adâncimea totala este de cca. 90m.

1.5.Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridica)

Terenurile au intrat in proprietatea SC Global….. fosta S.C. Star Imob Construct S.A. prin cumpărări succesive. Terenurile au avut următoarele numere cadastrale 224713, 207158, 205676, 202088, 202219, 202220, 236307, dupa alipire fiind inscrise cu nr. cad 264262

1.6. Categoria de folosință a terenurilor

Teren este înscris in categoria de folosința „curți construcții", pe două dintre terenuri aflându-se construcții in ruina (Șoseaua Nordului nr.48 si str. Barajul Argeș nr. 37), iar pe un teren (Șoseaua Nordului nr.50A) o clădire de locuit individuală, regim de înălțime parter, în suprafața de 85 m², ce va fi demolata.

1.7.Date referitoare la dotări (relația terenului cu infrastructura existenta si propusa)

Terenurile cu acces din șoseaua Nordului, strada cu un profil carosabil de 10 metri si prospect de 22 de metri, sunt sau pot fi racordate la toate rețele edilitare (apa, canal, electricitate, gaz natural).

Terenurile cu acces din strada Barajul Argeș, strada care in dreptul loturilor se prezintă ca o fundătura fără trotuare si plantație de aliniament, cu un profil carosabil de 5 metri, sunt sau pot fi racordate la toate rețele de alimentare cu apa si gaz.

2. REGLEMENTARI EXISTENTE-ANALIZA EXISTENT PRIVIND CONFIGURATIA SPATIAL-VOLUMETRICA A ZONEI, PRECUM SI TIPURILE DE FUNCTIUNI EXISTENTE

2.1. Reglementari conform prevederilor P.U.G.; Extras P.U.G. (*vezi im. 4 Extras P.U.G.*)

Conform reglementarilor P.U.G., terenul studiat se înscrie in **Subzona L1a** - "locuințe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție", cu următoarele caracteristici:

- Înălțimea maxima admisa a clădirilor

înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafață de maxim 60% din aria construită

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim 45%

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim -1,3

2.2.Documentații de urbanism aprobate în zona

In zona Planul Urbanistic General a fost detaliat printr-un plan urbanistic zonal director „**Str. N. Caranfil-G.Gafencu-Str.Ceasornicului"** aprobat prin HCLS1 nr.317 / 11.12.2003 care a expirat in anul 2008. Pentru parcelele studiate acest PUZ reglementa ca funcțiune zona mixta M3 cu următorii indicatori de urbanism P.O.T. max. 60%, C.U.T. max. 3, regim de înălțime P+6.

Acest PUZ a fost detaliat si modificat prin P.U.Z.-uri si P.U.D.-uri ulterioare:

Sos. Nordului nr. 58-60, Sector 1

POT 50%; CUT 3,2; H.max. P+5E-6Er

Aviz Arh. Sef nr. 10/11 din 11.04.2013

P.U.Z. Sos. Barajul Argeș - intr. Epocii , Sector 1

POT 60%; CUT 3; H.max. P+4E-5r

HCGMB nr.42 din 19.02.2009

P.U.D. Str. Nordului 28-36

POT 45%; CUT 2,4; H.max. 2S+DR+P+3+4r

HCLS1 nr.31 / 28.02.2012

P.U.D. Str. Barajul Argeș 22

POT 60%; CUT 3; H.max. P+4+5r

HCLS1 nr.278/20.12.2012

P.U.D. Str. Epocii 8-12

POT 60%; CUT 3; H.max. 20m

HCLS1 nr.38 / 28.02.2012

P.U.D. Str. Solzilor 3

POT 60%; CUT 3; H.max P+4+5r

HCLS1 nr.228 din 31.10.2012

P.U.D. Str. Barajul Argeș 8

POT 60%; CUT 3; H.max 17.5

HCLS1 nr.37 / 25.02.2010

P.U.D. Str. Barajul Argeș 17-19

POT 45%; CUT 1.3; H.max. 10m

HCLS1 nr.31 / 28.02.2012

P.U.D. Str. Nisipari 17B

POT 45%; CUT 1.3; H.max 10m.

HCLS1 nr.31 / 28.02.2012

P.U.D. Str. Barajul Argeș 4

POT 60%; CUT 2,5; H.max. 7m.

HCLS1 nr.145 / 29.06.2010

In baza P.U.Z.-ului „Str. N. Caranfil-G.Gafencu-Ceasornicului, Sector 1, Bucuresti", au fost emise autorizatii de construire pentru imobile cu regim de inaltime de pana la P+5E+6Er in anul 2010; modificându-se in mod ireversibil strcutura urbana, modul de ocupare a terenului si tipologia de locuire in zona. Astfel se poate considera ca P.U.Z.-ul mai sus menționat, si-a produs efectul si este in continuare valabil.

Efecte:

În zona, datorita suprapunerii de perioade de construire si datorita modificării reglementarilor de urbanism din zona s-a constituit un cartier de clădiri de locuințe colective de standard ridicat, cu un aspect eterogen (clădiri cu aspect rural antebelice, locuințe unifamiliale construite înainte de aprobarea P.U.G.-ului Municipiului Bucuresti si a P.U.Z.-ului „Strada N. Caranfil-G.Gafencu-Strada Ceasornicului, Sector 1, Bucuresti", locuințe colective) si in care, datorita parcelarului de tip rural si a lipsei echipării edilitare, sunt prezente terenuri neutilizate sau ocupate cu fond construit de calitate scăzuta specifica periferiei .

3. DESCRIEREA PROPUNERII

3.1. Elemente de concept

Conform temei program a beneficiarului pe teren urmează a se construi un ansamblu multifunctional cu o pondere crescuta de functiune rezidențiala si un centru cultural. Ansamblul va prelua alinierea stabilita deja si reglementata prin PUZ „**Sos. Nordului nr. 58-60**", se va retrage de la limitele proprietății si va avea o volumetrie care sa se încadreze si sa completeze silueta zonei (conform planșei "Reglementari propuse", parte componentă a prezentului studiu).

3.2. Descrierea ansamblului

Soluția propusa se va raporta la caracterul rezidențial de înalt standard al zonei si va încerca sa aducă intr-o zona exclusiv rezidențiala, care beneficiază de proximitatea zonei de loisir, sport si agrement a parcului Herăstrău, sub forma unui centru cultural, un contrapunct funcțional.

4. ARGUMENTARE A MODIFICARII REGLEMENTARILOR EXISTENTE

4.1. Strategie de dezvoltare urbana

Prin regulamentul propus, se urmăreşte, ca prin comasarea parcelelor de mici dimensiuni deținute de inițiator intr-o singura parcela, sa se facă trecerea de la morfologia rurala a acestora la o tipologie urbana de ocupare si utilizare a terenului care sa fie in consonanta cu contextul construit si cu elementul dominant ca valoare urbana Parcul Herăstrău.

4.2. Prognoza de compoziție urbana:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei, confirmată prin modificările aduse P.U.G. prin documentații de urbanism ulterioare, cât şi de tipologia funcționala şi arhitecturală a imobilelor construite si preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbana si de edificare (aşa cum reiese din aplicarea indicatorilor

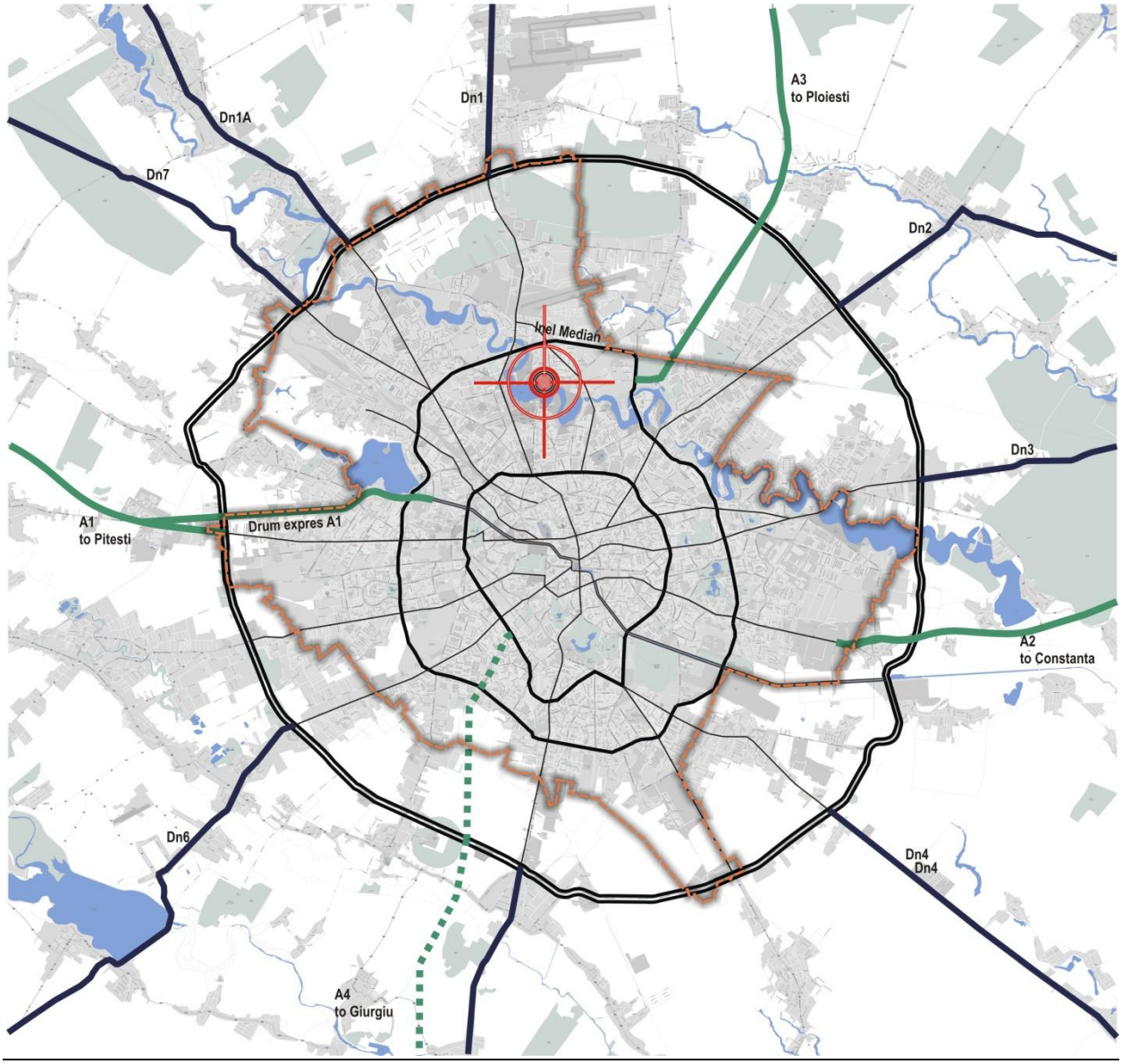
urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea ansamblului in polul urban de servicii terțiare ce se conturează a se dezvolta in proximitate. Reglementările propuse respecta prevederile PUZ „Str. N. Caranfil-G.Gafencu-Ceasornicului" :

P.O.T. maxim	60%
C.U.T. maxim	3
Înălțime maxima	30 m
Regim de înălțime maxim	2S+ D+P+M+4E+5Er

Întocmit,

Arh. Bogdan Brănescu

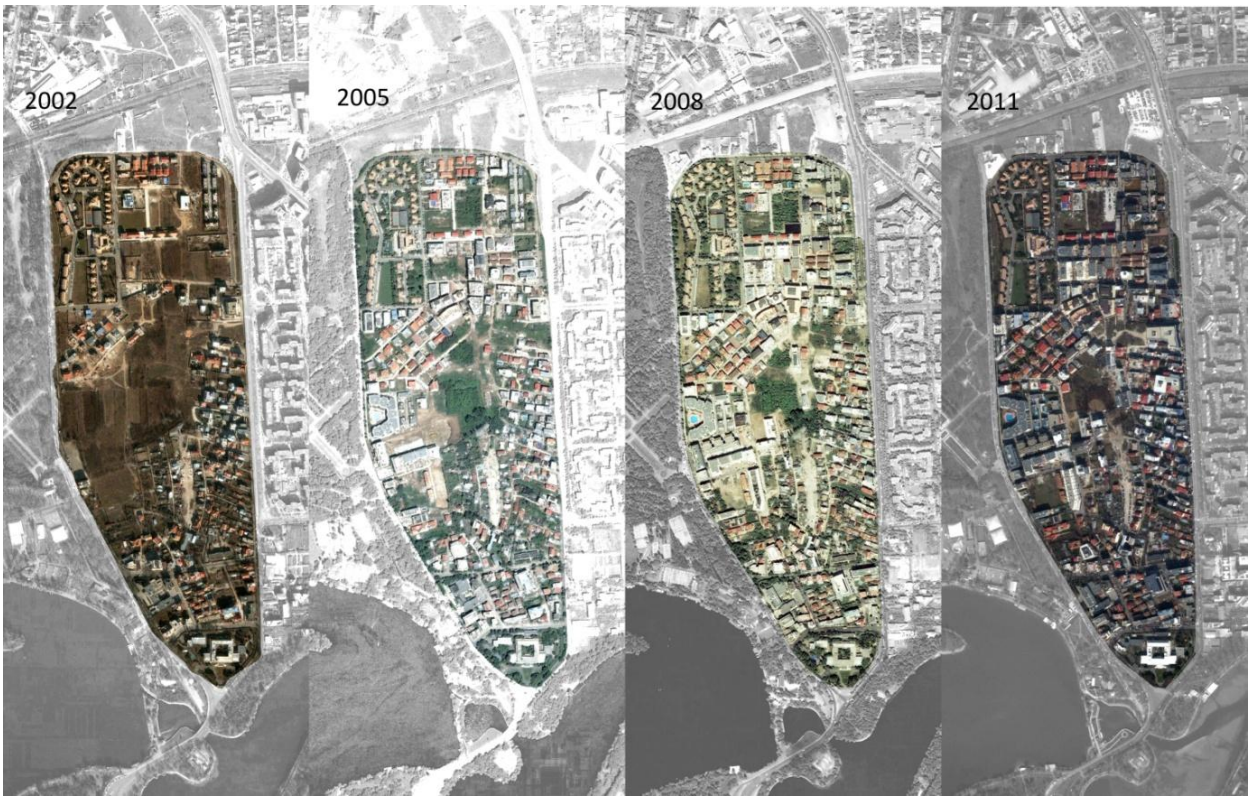
Imaginea 1 **Situarea proiectului in Bucureşti**



Imaginea 2 **Vedere aeriana**



Imaginea 3 **Evolutia Zonei**



Imaginea 4 **Extras PUG**

