

## CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării

### 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

- 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4 Caracterul zonei
- 3.5 Destinația actuală a clădirilor
- 3.6 Tipul de proprietate asupra terenului
- 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8 Accidente de teren
- 3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.10 Analiza fondului construit existent
- 3.11 Echiparea existentă

### 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- 4.1 Obiectivele noi solicitate prin temă
- 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3 Capacitatea, suprafață desfășurată
- 4.4 Principii de compoziție pentru realizarea de obiective noi
- 4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente
- 4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente
- 4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor auto și pietonale în incinta studiată
- 4.8 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta
- 4.9 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.10 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.11 Profiluri transversale caracteristice
- 4.12 Regimul de construire
- 4.13 Asigurarea utilităților
- 4.14 Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat(existent și propus)

### 5. CONCLUZII

- consecințele realizării obiectivelor propuse
- măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului
- punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **DENUMIRE PROIECT**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE S+P+1E+2-3R+4ER**  
**- LOCUINȚE ȘI COMERȚ**
- **AMPLASAMENT**  
**CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 86-88, SECTOR 4, BUCUREȘTI**
- **INIȚIATOR (BENEFICIAR)**  
**SPEGALSCHI GEORGE**
- **ELABORATOR (PROIECTANT) URBANISM CU SUBPROIECTANTI**  
**COLABORATORI:**  
**S.C. TIPOFIN CO S.R.L.**
- **DATA ELABORARE**  
**NOIEMBRIE 2019**  
**NUMĂR PROIECT**  
**T19.05**

### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului plan urbanistic de detaliu este elaborarea documentației de urbanism prevăzută de GM009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/08-06-2000, pentru lucrările de *extindere și supraetajare corp C1 și C2, rezultând un imobil cu regim de înălțime S+P+1E+2-3R+4ER, cu funcțiune de locuințe și comerț*, în sectorul 4, Calea Șerban Vodă nr. 86-88, Municipiul București.

Prin P.U.D. se reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

#### 2.1.1. *Situarea obiectivului în cadrul localității*

Terenul studiat se află în sectorul 4, Calea Șerban Vodă nr. 86-88. Legăturile zonei studiate la nivel de cartier și cu Municipiul București sunt asigurate prin intermediul Bd. Mărășești și Bd. Dimitri Cantemir.

Zona reglementată prin prezentul PUD se află în intravilanul sectorului 4, cu funcțiunea de curți construcții. Se dorește execuția lucrărilor de *extindere și*

**supraetajare corp C1 și C2, rezultând un imobil cu regim de înălțime S+P+1E+2-3R+4ER, cu funcțiune de locuințe și comerț.**

### **2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare.

### **2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate**

Pentru stabilirea condițiilor s-au studiat următoarele documentațiile de urbanism aprobate.

- **Planul Urbanistic General al Municipiului București** aprobat în anul 2000 prin HCGMB nr. 269(cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015 ) și regulamentul aferent care specifică caracterul zonei cu **CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu;**

- 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 etc.;
- pentru clădirile sub 6 niveluri CUT maxim = 2,5 mp. ADC / mp. teren;

## **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

- nu este cazul

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1 Accesibilitate la căile de comunicație**

Accesul carosabil la teren se realizează din Calea Șerban Vodă.

### **3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

#### **a) Suprafața ocupată**

Suprafata terenului reglementat din Calea Șerban Vodă nr.18 este de **517,00mp.**

Vecinatatile lotului sunt:

- la nord:
  - proprietate particulară imobil Calea Șerban Vodă nr. 84 - pe o latura de 28,19m;
  - proprietate particulară imobil Bd. Mărășești nr. 34 - pe o latura de 11,95m;
- la vest: proprietate particulară imobil Bd. Mărășești nr. 34 - pe o latura de 8,38m;
- la sud: proprietate particulară imobil Calea Șerban Vodă nr. 90 - pe o lungime

de 36,47ml;

- la est: Calea Șerban Vodă - pe o lungime de 18,11ml;

### 3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe terenul în suprafața de **571,00mp**, conform măsurătorilor cadastrale, sunt edificate două locuințe, corp C1 și C2, propuse pentru extindere și supraetajare.

### 3.4 Caracterul zonei

Zona, actualmente și conform prevederilor Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat în anul 2000 prin HCGMB nr. 269 (cu valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012, HCGMB nr. 224/2015) și regulamentul aferent care specifică caracterul zonei cu destinația de subzona **CA2 - Subzona centrală cu funcțiuni complexe, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.**

### 3.5 Destinația clădirilor

Destinația principală a clădirilor acestei zone este de locuire și servicii complementare.

### 3.6 Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul în suprafața de 571,00,00mp din măsurătorile cadastrale din Calea Șerban Vodă nr. 86-88, sectorul 4, se află în proprietatea d-lui. Spegalschi George.

### 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

-nu este cazul

### 3.8 Accidente de teren

Terenul este orizontal, stabil, fără gropi de împrumut sau accidente structurale.

### 3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-1/2006 caracteristicile geofizice sunt:

- Zona C
- Coeficient de seismicitate  $a_g=0.24g$
- Perioada de colt  $T_c=1.6$  sec

### 3.10 Analiza fondului construit existent

În momentul de față, pe teren sunt edificate două locuințe, corp C1 și C2, propuse pentru extindere și supraetajare:

- Locuința corp C1, cu regim de înălțime P, construită în anul 1960 cu  $S_c=S_d=81,00mp$
- Locuința corp C2, cu regim de înălțime P+M, construită în anul 1999 cu  $S_c=117,00$  și  $S_d=183,00mp$

### 3.11 Echiparea existentă

Conform releveelor și a informațiilor furnizate de beneficiar, pe amplasamentul existent la adresa sus menționată sunt utilități.

Datele obținute prin avizele eliberate de deținătorii de rețele indică posibilitatea racodării la aceste rețele publice.

## 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

### 4.1 Obiectivele noi solicitate prin temă

Prin tema adresată de către beneficiar proiectantului, s-a solicitat **extinderea și supraetajarea corp C1 și C2, rezultând un imobil cu regim de înălțime S+P+1E+2-3R+4ER, cu funcțiune de locuințe și comerț.**

Conform Certificatului de urbanism nr. 353/76473 din 04.04.2019, emis de Primăria Sectorului 4, este necesară elaborarea prezentului PUD.

În urma elaborării prezentului PUD, parcela se va mobila cu o construcție care se va încadra în reglementările stabilite prin P.U.G. București și a prezentului P.U.D.

### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pe teren urmează a fi construit un imobil S+P+1E+2-3R+4ER cu următoarele retrageri:

- N - calcan față de imobil Calea Șerban Vodă nr. 84 și Bd. Mărășești nr. 34
- V - calcan față de imobil Bd. Mărășești nr. 32
- S - 3,50m - 5,00m față de imobil Calea Șerban Vodă nr. 90
- E - 4,15m - 5,40m - 6,00m - aliniament față de Calea Șerban Vodă

#### Numar locuri de parcare propuse:

Nr. autoturisme apartamente = 11 auto + 20%= 13

Nr. autoturisme spațiu comercial= 6

**Total nr. autoturisme = 19**

Din care: 16 locuri parcare subterane + 3 locuri parcare supraterane

Accesul pietonal se va realiza la nivelul parterului.

### 4.3 Capacitatea, suprafață desfășurată

#### Bilant teritorial

Nr. crt.	Specificația	Valoare procentuală %	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Suprafața totală analizată	100,00	571,00	
2	S construită clădiri	75,00	428,25	
3	S alei + platforme	20,00	85,65	
4	S terenuri verzi	10,00	57,10	

#### **4.4 Principii de compoziție pentru realizarea de obiective noi**

-

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente**

Imobilul propus se integrează în caracterul general al zonei.

Se propune o tratare a fațadei care să nu aducă modificări la plastica arhitecturală existentă.

#### **4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

-nu este cazul

#### **4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor auto și pietonale**

S amenajata = 85,65 mp

#### **4.8 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta**

Nu este cazul

#### **4.9 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Nu este cazul

#### **4.10 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Spațiile verzi vor fi amenajate după realizarea imobilului și trasarea aleilor pietonale și carosabile din cadrul incintei.

S spații verzi incintă = 57,10mp

#### **4.11 Profiluri transversale caracteristice**

Profilul transversal al Căii Șerban Vodă se păstrează la dimensiunile actuale.

#### **4.12 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T., C.U.T.)**

**P.O.T. max = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.;**

**C.U.T. max = 2,5**

Regimul de construire va fi de **S+P+1+2-3R+4R**

**Hmax = 17,00m**

#### **Regimul de aliniere a imobilului propus:**

- latura de nord – 0,00 m

- latura de vest – 0,00 m

- latura de sud – 3,50m - 5,00m

- latura de est – 4,15m - 5,40m - 6,00m - aliniament

#### 4.13 Asigurarea utilităților

Imobilul se va racorda la rețelele existente publice de: apă-canal, electrica, gaze, telefonie, iluminat public.

#### 5.CONCLUZII

În urma aprobării PUD-ului și obținerii Autorizației de construire se va putea trece la realizarea imobilului.

Întocmit,  
Arh. Mihai Dinescu

Verificat,  
S.C. TIPOFIN CO S.R.L.  
urb. Ramona Cristescu

