

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIME S+P+5
Strada Drumul Binelui, nr. 168-170, n.c. 231345, Sector 4, București**



BENEFICIAR:

REALBIZ IMOBILIARE S.R.L.
Str. Matei Basarab, nr. 37, etaj 1, ap. 6, camera 1, Sector 3, București

PROIECTANT:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
Splaiul Independenței nr. 291-293, Etaj 14, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

Strada Drumul Binelui, nr. 168-170, nc. 231345 (fost lot 2/1 - 228045 și lot 2/2 - 228046), Sector 4, București

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Augustin Ioan SUCIU

DATA:

IULIE 2020

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT:

VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.

VERIFICARE INTERNĂ:

Doctorand în arhitectură Virgil PROFEANU

ŞEF DE PROIECT:

Urb. Augustin Ioan SUCIU

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Laura-Mariana FERĂSTRĂU

urb. Alexandru RUSOVICI

urb. Andra Filofteia ZAMFIR

urb. Bianca Andreea IVAN



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIME S+P+5
Strada Drumul Binelui, nr. 168-170, n.c. 231345, Sector 4, București**

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. Introducere:

1.1.	Date de recunoaștere a documentației	pg. 4
1.2.	Bază legală	pg. 5
1.2.1.	Obiectul lucrării.....	pg. 5
1.4.	Surse documentare.....	pg. 6

2. Situația existentă:

2.1.	Încadrare în teritoriu și localitate.....	pg. 6
2.2.	Circulația.....	pg. 7
2.3.	Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională.....	pg. 7
2.4.	Zone expuse la riscuri naturale.....	pg. 7
2.5.	Echiparea edilitară.....	pg. 7
2.6.	Probleme de mediu.....	pg. 8

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică:

3.1.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	pg. 7
3.2.	Descriere soluție.....	pg. 8

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+5E
Faza:	P.U.D.
Beneficiar:	REALBIZ IMOBILIARE S.R.L. cu sediul în București, Sector 3, Str. Matei Basarab nr. 37, Etaj 1, ap. 6, înmatriculată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/20895/2004, cod unic de înregistrare 17043375
Proiectant:	VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. cu sediul social în Sector 6, Splaiul Independenței, Nr. 291-293, et. 14, București, înmatriculată sub nr. J40/13314/2011, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 67,
Data:	IULIE 2020

1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru “Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+4E+5Eretras”, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul rezultat din alipirea a două loturi (lot 2/1, cu suprafața de 1.433,00 mp, n.c. 228045 și lot 2/2, cu suprafața de 1,613,00 mp, n.c.228046) cu suprafață totală de 3.046,00 mp, n.c. 231345 aflat în proprietatea REALBIZ IMOBILIARE S.R.L..

Beneficiarul dorește reglementarea terenurilor în scopul construirii unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective.

1.4. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent prezentei documentații:

1. **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, București, Sector 4**, aprobat H.C.G.M.B. nr. 443/26.07.2018.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în teritoriu și localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în sectorul 4, în partea vestică a acestuia și zona de sud a capitalei și este situat în apropierea arterei de circulație de categorie 2, Bulevardul Metalurgiei de unde se face accesul către Str. Drumul Binelui.

Conform **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4** terenul studiat se află în zona **M3 – subzona mixtă situată în afara zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren proprietate privată – nc. 210435;
- la sud – teren proprietate privată - nc. 231344;
- la sud - est – teren proprietate privată - nc. 201407, 201407;
- la vest – teren proprietate privată - nc. 234406, 231935.



Figură 1. Limita terenului studiat conform Geoportal A.N.C.P.I.

2.2. Circulația

Terenul studiat are în prezent asigurat accesul carosabil din parcela proprietate privată înregistrată cu nr. cadastral 201340, teren aflat în proprietatea Realbiz Imobiliare S.R.L., cotă 1/1 și VIP Expert Concept SRL în cotă 1/1 și din terenurile cu numerele cadastrale 231934, 231937, 231892, 231803, 228035 din care este constituit drept de servitute în favoarea imobilului înscris cu numărul cadastral 231345.

2.3. Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională

În zona studiată există funcțiuni mixte, locuire colectivă și individuală și funcțiuni conexe acestora. Parcela ce face obiectul documentației este liberă de construcții.

În ultima perioadă, zona a cunoscut o expansiune a fondului construit și a mixității funcționale, tendință de dezvoltare care există și în prezent. În zonele învecinate au fost realizate o serie de ansambluri de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, locuințe individuale cu regim mic de înălțime P+1/P+2+M și centre comerciale de mari dimensiuni (hypermarketuri).

2.4. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punctul de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

2.5. Echiparea edilitară

Din punct de vedere al utilităților urbane, zona studiată este deservită de utilități edilitare. Imobilul propus va fi bransat la rețelele edilitare conform avizelor specifice ce au fost obținute în faza P.U.D.

Conform avizului **APA NOVA BUCUREȘTI S.R.L.** nr. 91910469 din 01.08.2019, orice construcție ce urmează a se amplasa trebuie să respecte distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005 și SR-8591/1997 și anume minim 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de minim 2,0 m față de rețelele publice de canalizare. Branșarea și racordarea la rețelele publice de apă se vor realiza în condițiile prevăzute de legislația actuală.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, **Legea 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005, SR nr. 8591/1997 și **Legea 224/2005** care modifică și completează **Legea nr. 241/2006**.

În aviz se menționează faptul că prezența rețelelor publice de apă-canal din zona studiată nu înseamnă că există disponibil de debit de apă potabilă și capacitate de preluare la canalizare pentru următorul obiectiv. De asemenea, trebuie luat în considerare faptul că pe teren pot exista instalații interioare de apă canal care nu sunt în exploatare prin concesionare la **Apa Nova București S.A.**

Conform avizului **DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.** nr. 313896212 din 06.05.2019 se poate observa că în incinta terenului ce a generat Documentația P.U.D. nu sunt prezente conducte ale operatorului **DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.**

Conform avizului favorabil **E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.** nr. 264446024 din 07.05.2019 rezultă că pe Str. Drumul Binelui sunt prezente rețele de cabluri electrice subterane (LES MT – JT), aflate în administrarea furnizorului de energie electrică, unde săpăturile se vor efectua manual sub supravegherea angajaților **E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA**.

Informațiile privind instalațiile de telecomunicații existente, deținute de operatorul **TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.**, au fost transmise prin avizul nr. 100/05/03/01/1744 din 06.06.2019, în care se specifică faptul că lucrările proiectate nu afectează instalațiile de telecomunicații.

2.6. 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 din zonă, existente sau viitoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aflate în vigoare

Terenul studiat se află sub incidența P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, București, Sector 4, aprobat H.C.G.M.B. nr. 443/26.07.2018, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat în subzona funcțională M3 - subzona mixtă situată în afara zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Regimul tehnic al terenului studiat permite realizarea de locuințe colective și de funcțiuni conexe, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză. De asemenea pot exista construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

Conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, strada principală la care are acces imobilul studiat are un profil de 12 m și retragerea față de aliniament în acest caz este de minim 5 metri.

Conform prevederilor R.L.U. aferent P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4, București, Sector 4, aprobat H.C.G.M.B. nr. 443/26.07.2018, de la Cap. X.12. Spații plantate - Art. 1 – Pentru zonele funcționale CB, M, și L, în cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale și cu respectarea legislației specifice de mediu în vigoare, în condițiile situării în limitele Sectorului 4.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- în cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max. sa nu depășească distanța dintre alinieri sau în cazul în care nu este configurat frontul de vis-a-vis, înălțimea acesteia nu va depăși dublul distanței din axul străzii până la clădire, cu condiția să nu fie lăsate vizibile calcane de pe parcelele alăturate.
- pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale, în funcție de volumetria caracteristică străzii.

Procent maxim de ocupare a terenului

- **P.O.T. maxim = 60%**

Coefficient maxim de ocupare a terenului

- **C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren**
- proprietarii parcelelor, din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public.

3.2. Descriere soluție

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui P.U.D. pentru "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+5E", ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul rezultat din alipirea a două loturi (lot 2/1, cu suprafața de 1.433,00 mp, n.c. 228045 și lot 2/2, cu suprafața de 1,613,00 mp, n.c.228046) cu suprafață totală de 3.046,00 mp, n.c. 231345 aflat în proprietatea REALBIZ IMOBILIARE S.R.L. Construcția va găzdui funcțiunea de locuințe colective și va avea regim de înălțime S+P+4E+5Eretras".

Amplasarea clădirilor

Construcția propusă se va retrage față de limitele terenului astfel :

- 5 m față de limita de nord (N.C. 210435)
- 10 m față de limita de sud – est (N.C. 201340, 201407)
- 5 m față de limita de sud (N.C. 231344)
- 5 m față de limita de vest (N.C. 231935, stradă propusă 89)

Circulații și accese

Accesul carosabil se va asigura din două artere de circulație după cum urmează:

- Din Strada Drumul Binelui prin numărul cadastral 201340 (suprafața indiviză de 203,12 mp din suprafața totală de 403,00 mp) reprezentând: teren intravilan – drum de acces – conform extrasului de carte funciară nr 201340/15.07.2020 și a Încheierii cu nr. 39422 din 17.06.2020 ;
- Din Strada Poștalionului, conform extrasului de carte funciară cu nr. 231345 din 14.07.2020 și conform Încheiere nr. 39423 din 17.06.2020, în care se notează definitiv beneficiarului dreptul de servitute în favoarea imobilului înscris în cartea funciară cu nr. 231345 și în sarcina imobilelor înscrise în CF nr. 231934, 231937, 231892, 231803, 228035.



Figură 2. Limita terenului studiat conform Geoportal A.N.C.P.I., iunie 2020 și terenurile din care se realizează accesul pe lot

Staționarea autovehiculelor

Soluția propusă asigură necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.

De asemenea, se va amenaja un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Imobilul se va racorda la toate rețelele de utilități necesare – apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

În urma unei analize comparative existent/propus au rezultat următoarele:

Bilanț teritorial						
Denumire	Existent		Cf. P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (HCGMB 443/26.07.2018)		Propus	
	(pe teren)		Zonă funcțională M3			
	mp	%	mp	%	mp	%
Suprafață teren	3046	100	3046	100	3 046	100
Suprafață construita la sol/P.O.T.	-	-	1 828,6	60	1 523	50
Suprafață spații verzi	-	-	-	-	913,8	30***
Suprafață circulații carosabile și pietonale	-	-	153	5	609,2	20
Suprafață desfașurată/C.U.T.	-	-	7 767,3	2,55*	7 767,3	2,55
RH max.	-	-	P+4+2E**		S+P+4E+5E retras	
H max.	-	-	28,00 m**		23,00 m	

NOTĂ:

Străzile propuse prin P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (H.C.G.M.B. 443/26.07.2018) afectează o suprafață de aproximativ 153 mp (cca. 5%) din terenul studiat.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4 (H.C.G.M.B. 443/26.07.2018) în calculul C.U.T. se va ține cont de următoarele condiții:

* X.14. Art.1. Terenul beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public.

** X.9. Art.6. Pentru M3 înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri retrase sau integrale.

X.9.Art.4. În cazul în care înălțimea clădirii propuse depășește distanța dintre alinieri, noua construcție se va retrage suplimentar astfel încât H max. să nu depășească distanța dintre alinieri.

*** Pentru aprobarea realizării oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate conform Raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calității aerului, anexă la H.C.G.M.B. nr.116/2011

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform H.C.G.M.B. 66/2006.

Indici si indicatori urbanistici propusi

Suprafață teren = 3046,00 mp;
Suprafață construită max. propusă = 1523,00 mp;
Suprafață desfășurată max. propusă = 7767,30mp;
Suprafață circulații carosabile și pietonale= 609,20 mp;
Suprafață spații verzi propuse = 913,80 mp;
POT propus = 50.00 %;
CUT propus = 2,55
Rh = S+P+4E+5Eretras;
H max = 23,00 m.

Data
IULIE 2020

Întocmit,

urb. Laura-Mariana FERĂSTRĂU

urb. Alexandru RUSOVICI

urb. Andra Filofteia ZAMFIR

urb. Bianca Andreea IVAN

Șef proiect,

urb. Augustin Ioan SUCIU

Verificare internă,
Doctorand în arhitectură Virgil PROFEANU

