Completat in 15.04.2020

D.S. BIROU DE ARHITECTURA

Calea Călăraşilor nr.165 | Bl. 38 | Scara 3 | Etajul 8 | Ap. 33 | Sector 3 | Bucureşti | Tel: +4021.322.37.00 | Fax: +4021.322.37.00
Email: office@dsba.ro | www.dsba.ro

MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

Ref. Nr. 19 03 2112 00

I.01 - Denumirea obiectului de investiţii:

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E+E2R

I.02 - Amplasamentul: Str. Intrarea Serelor, nr. 83-85, Sector 4, Bucureşti

I.03 - Beneficiarul investiţiei: Brustur Horia

I.04 - Elaboratorul studiului: S.C. DS BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

I.05 - Numărul proiectului: 257

I.06 - Faza de proiectare: PUD

I.07 Obiectivul studiului

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr. 193 / 79793 din 04.03.2019, eliberat de Primaria Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local al Municipiului Bucuresti – Sector 4, a solutiei urbanistice de construire locuinta unifamiliala P+1E+E2R, in urma reglementarii ocuparii parcelei libere de constructii, incadrata in:

- **PUZ "Zona de Sud a Sectorului 4" – M3 –Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri.**

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a functiunilor propuse in conditiile particulare generate de conformitatea amplasamentului si vecinatatile existente.

II. Caracteristicile amplasamentului:

a. Date generale :

- Incadrarea in localitate si zona: terenul este situat intravilan si este aflat la adresa Str. Intrarea Serelor nr.83-85, Sector 4 Bucuresti.

Terenul este afectat de supralargirea profilului strazii Iuliu Hateganu pe o suprafata de aproximativ 68 mp (suprafata este orientativa din lipsa unui inventar de coordonate sau al unui cadastru al terenului).

Profilul actual al strazii Iuliu Hateganu este de 7.0m (parte carosabila), iar cel propus este de 36.50m (7.0m – tramvai, 10.50m/ sens – circulatie carosabila; 2.0m – circulatii pietonale; 1.50m – vegetatie de aliniament; 2.50m – circulatii pietonale), profil la care se adauga actualul traseu al str. Iuliu Hateganu care devine un drum colector al inelului median.

Terenul are suprafata totala de 855mp conform acte de proprietate si 744.92mp conform masuratorilor in urma supralargirii strazii Iuliu Hateganu.

- Accesibilitate:

Lotul beneficiaza de acces pietonal si carosabil:

- in situatia existenta, imediata – fosta str. Intrarea Serelor (profil existent), redenumita ulterior str. Iuliu Hateganu (profil si traseu existent) – 7,0m;
- in situatia de perspectiva - strada cu traseu si profil nou propuse - str. Iuliu Hateganu - 36,50m.

Calea Călăraşilor nr.165 | Bl. 38 | Scara 3 | Etajul 8 | Ap. 33 | Sector 3 | Bucureşti | Tel: +4021.322.37.00 | Fax: +4021.322.37.00
Email: office@dsba.ro | www.dsba.ro

Terenul are o forma poligonala (cu 2 laturi paralele si doua laturi neparalele), cu o deschidere catre Vest (noua artera de circulatie – str. Iuliu Hateganu - de 45.92m si o deschidere catre Est (fosta Str. Intrarea Serelor, actualul drum colector al inelului median) de 45.92m, celelalte 2 laturi reprezinta limite de proprietati. Catre Sud masoara 16.90 m si catre Nord 17.30m.

- Modul de asigurare a utilitatiilor:
Alimentarea cu energie electrica se va face de la reteaua existenta (Str. Intrarea Serelor).
Alimentarea cu apa se va realiza prin reteaua existenta (Str. Intrarea Serelor)
Canalizarea apelor pluviale se va face in reteaua existenta (Str. Intrarea Serelor)
Cladirea va fi racordata la reteaua de telefonie existenta.
Incalzirea se va face printr-o centrala termica proprie .
Proiectele de instalatii sanitare, de instalatii de incalzire si ventilatii si de instalatii electrice vor fi elaborate de ingineri de specialitate si verificate de ingineri atestati.
Nu există posibilităţi de propagare a unor eventuale incendii prin goluri sau ghene de instalaţii (termice, sanitare sau ventilaţii).
Elementele de constructie prevazute sunt de natura sa nu favorizeze aparitia si propagarea incendiilor.

b. Situatia juridica:

Teren intravilan proprietate particulara apartinand Brustur Horia conform contract de vanzare cumparare nr. 1505 / 29.09.2004, extrasul de Carte Funciara nr. 227187 eliberat de OCPI Bucuresti, imobilul inscris avand nr. Cadastral 227187.
Imobilul nu se afla pe lista monumentelor actualizata in 2004.
Terenul are suprafata de 855mp conform act vanzare – cumparare.

c. Regimul tehnic:

In baza documentatiei tehnice si a avizelor legale, in conformitate cu prevederile:
- **PUG al municipiului Bucuresti** aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 si conform HCGMB nr. 324/2010, 241/2011, 232/2012 224/2015, 877/12.12.2018 (pentru prelungirea valabilitatii PUG);
- **P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4**, aprobat prin HCGMB nr. 443/26.07.2018.

Posibilitatea construirii pe acest teren se poate studia printr-un Plan Urbanistic de Detaliu intocmit de proiectanti autorizati si avizat conform legislatiei in vigoare.

Indicatorii urbanistici din extras "**P.U.Z. Zona de Sud Sector 4**" conform punctului de vedere al proiectantului respectivei documentatii:
- Terenul se incadreaza in **U.T.R. M3 (Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu si discontinuu)**;

- Circulatii si accese:

- Pentru zona functionala M, parcela este considerata construibila daca are asigurat un acces carosabil de min. 4.00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut;
- Pentru zona functionala M, se emite autorizatia de construire pentru destinatii ce necesita spatii de parcare numai daca se asigura realizarea acestora in numarul stabilit de normele in vigoare;

- Indicatori urbanistici propusi (P.O.T., C.U.T.):

- P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporţie de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. fara a depasi C.U.T.max. admis;
- CUT maxim = 2.5 (ADC / mp. Teren);
- Exista urmatoarele posibilitati de depasire a CUT: proprietarii parcelelor, din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu o data suprafata de teren transferata spre domeniul

public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea primariei;

- Retrageri fata de aliniament:
- Regimul de aliniere fata de str. Intrarea Serelor se va face la 3,00m;
- Regimul de aliniere al cladirii fata de aliniamentul parcelei la artera de circulatie propusa de PUZ – la 5 m fata de ainiamentul nou propus prin PUZ;
- In cazul in care inaltimea cladirii propuse depaseste distanta dintre alinieri, noua constructie se va retrage suplimentar astfel incat H max. sa nu depaseasca distanta dintre alinieri sau, in cazul in care nu este configurat frontul de vis-a-vis, cladirea nu va depasi dublul distantei din axul strazii pana la cladire, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.
- Balcoanele sau bovindou-urile pot depasi cu maxim 0.90 metri alinierea spre strada.
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maxim 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1.20 metri adancime;

- Retrageri fata de limitele laterale si posterioare:
  - Retragerea cladirilor fata de limitele posterioare ale parcelei este de minim 5.00m, dar nu mai putin de 1/3 din inaltimea cladirii masurata la cornisa. In conditiile in care h/3> 10.00m retragerea fata de limitele laterale ale parcelei poate ramane de 10.00m;
  - Retragerea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei este de minim 3.00m, dar nu mai putin de 1/3 din inaltimea cladirii masurata la cornisa. In conditiile in care h/3> 10.00m retragerea fata de limitele posterioare ale parcelei poate ramane de 10.00m.

- Inaltimea propusa a cladirilor:
  - Înălţimea maximă admisibilă în planul faţadei nu va depăşi distanţa dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcţie de volumetria caracteristică străzii si indicatorii urbanistici;
  - Distanta dintre alinieri: Profil stradal intre 36.01m- 39.00m / Distanta dintre alinieride 46,01m- 49.00m;
  - Inaltimea maxima admisa = P+1E+E2R;

- Utilizari admise:
- instituţii, servicii;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- lacasuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii plantate - scuaruri;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- locuinte.

- Suprafata teren:

Pentru subzona M3, obtinerea autorizatiei de construire directa este conditionata de:
- parcele cu suprafete de pana la 10,000mp;
- forma terenului regulata sau rectangulara astfel incat sa permita raportarea retragerilor.

d. Situatia economica

Calea Călăraşilor nr.165 | Bl. 38 | Scara 3 | Etajul 8 | Ap. 33 | Sector 3 | Bucureşti | Tel: +4021.322.37.00 | Fax: +4021.322.37.00
Email: office@dsba.ro | www.dsba.ro

Folosinta actuala teren – curti constructii- teren liber de constructii;

Destinatia stabilita prin PUZ "Zona de Sud a Sectorului 4" – partial M3 (Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu si inaltimi maxime de P+4 niveluri) si partial afectat de artera de circulatie propusa.

- Solicitare constructie locuinta unifamiliala P+1E+E2R - se va asigura Nr. parcaje conform HCGMB nr. 66 / 06.04.2006 'Norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile contructii'.

III. Analiza situatiei existente

III.01. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, caracteristicile zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Parcela studiata se afla in partea nord-estica a Secorului 4 – Mun. Bucuresti, in complexul de sere si in proximitatea fabricii Hofigal. Parcela studiata, precum si loturile invecinate au legatura carosbila prin doua artere de circulatie:

-Str. Intrarea Serelor (redenumita in PUZ „Zona de Sud Sector 4": str. Iuliu Hateganu, al carui traseu actual devine un drum colector al inelului median)

- noua artera de circulatie propusa prin PUZ „Zona de Sud Sector 4", intitulata str. Iuliu Hateganu, al carui profil propus este de 36.50m.

Se propune realizarea accesului pe terenul studiat din aceasta noua artera de circulatie.

Zona este ocupata in mare parte de terenuri virane si de constructii de tip sera si constructii industriale de tip hala – productie/depozitare si are potential ridicat de dezvoltare dat fiind terenurile libere de constructii din imprejurimi. Prezenta serelor de plante in aceasta zona constituie un avantaj (este o zona verde, mai putin poluata) pentru construirea unei locuinte unifamiliale. Interventiile ce se pot realiza cu aceleasi functiuni si permisivitati reglementate.

a. Suprafata ocupata, limite/ vecinatati:

In prezent terenul este liber de constructii.

Limite/ Vecinatati:

Terenul are o forma poligonala (cu 2 laturi paralele si doua laturi neparalele), cu o deschidere catre Vest (noua artera de circulatie – str. Iuliu Hateganu de 45.92m si o deschidere catre Est (fosta Str. Intrarea Serelor, actualul drum colector al inelului median) de 45.92m, celelalte 2 laturi reprezinta limite de proprietati. Catre Sud masoara 16.90 m si catre Nord 17.30m.

- Nord: proprietate privata
- Sud: proprietate privata
- Est: fosta Str. Intrarea Serelor, actualul drum colector al inelului median;
- Vest: noua artera de circulatie– str. Iuliu Hateganu.

b. Caracterul zonei, aspectul urbanistic.

Arealul studiat are functiunea de productie/depozitare intr-o proportie foarte mare, cu un fond construit de hale cu regim de inaltime mic.

c. Destinatia cladirilor:

Destinatia principala: – locuinta unifamiliala P+1E+E2R

d. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Terenurile se afla in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

Parcela studiata se afla in proprietate particulara apartinand Brustur Horia conform contract de vanzare cumparare nr. 1505 / 29.09.2004, extrasul de Carte Funciara nr. 227187 eliberat de OCPI Bucuresti, imobilul inscris avand nr. Cadastral 227187. Teren in suprafata de 855mp conform act vanzare – cumparare.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura,stare).

Arealul studiat are functiunea de productie/depozitare in proportie foarte mare, cu regim de inaltime mic P+1, P+2.

Constructiile existente sunt de factura moderna, fiind realizate din materiale durabile, corespunzatoare ca echipare, stare si dotare.

e. Echiparea existenta

Loturile adiacente nefiind construite nu sunt viabilizate. Cele din apropriere sunt complet viabilizat. Zona dispune de retelele edilitare necesare functionarii.

IV. Reglementari

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor, conditii de realziare a constructiilor privind:

a. Obiectivele noi solicitate prin tema-program.

Se propune construirerea parcelei studiate, in prezent libera de sarcini cu o locuinta unifamiliala P+1E+E2R. Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarul, prevede realizarea unei locuinte unifamililale P+1E+E2R, cu circulatii carosabile si pietonale, imprejmuirea proprietatii, asigurarea utilitatilor necesare.

Constructia propusa se va inscrie in arhitectura zonei si se va armoniza cu cele existente.

b. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Pe parcela se propune constructia izolata a unei locuinte unifamiliale P+1E+E2R.

Conformarea in plan si pe verticala a constructiei va asigura insorirea minima a cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/97.

Se asigura locuri de parcare cf. H.G.R. 525/1996, pe parcela proprie si spatii verzi in interiorul proprietatii. Accesul La Parcajele de pe parcela se realizeaza pe aleile interioare.

Vor fi respectate normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si protectia mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administratie centrale si locale.

c. Capacitatea, suprafata desfasurata.

Nu se vor realiza operatiuni de divizare a parcelei.
Se propune constructia unei locuinte unifamiliale P+1E+E2R.
POT maxim = 60%
POT propus= 24.97%
CUT maxim = 2.5
CUT propus= 0.64
Regim de inaltime maxim admis: P+4
Regim de inaltime propus: P+1E+E2R
H max propus = 12.00m

d. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructii existente, accese pietonale si auto, acces pentru utilaje de stingerea incendiilor etc.)

Distantele constructiilor propuse pe teren fata de limitele proprietatii:

- minim 5.37m fata de limita vest
- minim 8.65m fata de limita sud
- 4.00m fata de limita de est
- minim 9.30m fata de limita de nord

<u>Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela:</u> nu este cazul.
(pe parcela se propune constructia unui singur corp de cladire)

Calea Călăraşilor nr.165 | Bl. 38 | Scara 3 | Etajul 8 | Ap. 33 | Sector 3 | Bucureşti | Tel: +4021 322 37 00 | Fax: +4021.322.37.00
Email: office@dsba.ro | www.dsba.ro

Calea de acces zona parcaje – din artera de circulatie nou realizata –str. Iuliu Hateganu.

Accese: acces auto din: artera de circulatie nou realizata str. Iuliu Hateganu. (atat pentru beneficiar cat si in caz de necesitate pentru utilajele de stingere a incendiilor). Accesul de utilaje de stingere a incendiilor se va putea realiza la toate fatadele constructiilor de pe parcela.

Parcaje: conform HCGMB nr. 66 / 06.04.2006 'Norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile contructii'.
Se propun 5 locuri d eparcare pentru autoturisme.

e. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele mentinute.
Arhitectura cladirii va fi de factura moderna. Nu se vor realiza pastise arhitecturale si nu se vor imita stiluri istorice. Constructia va avea regimul de inaltime parter si etaj partial, si se va incadra in zona din punct de vedere arhitectural.

f. Principii de interventie asupra constructiilor existente:
Nu este cazul

g. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei (carosabile si pietonale).
Pe parcela se vor realiza:
-Circulatii pietonale perimetrale constructiei cu latime de 0.90m si alee de acces pietonala din drumul public cu latimea de 3.00m ;
-Circulatii auto – acces parcaje de pe parcela (latime 6.90m);
-Locurile de parcare – conform HCGMB nr. 66 / 06.04.2006 'Norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile contructii'.

h. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.
Nu este cazul

i. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta:
Nu este cazul

j. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):
Nu este cazul.

k. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:
Investitia propusa nu va produce factori de poluare altii fata de cei specifici functiunilor existente in zona.
Suprafetele de zona verde amenajata vor fi de 20.00% din suprafata la sol. Se vor planta arbusti cu inaltime mica si medie.
Spre caile de circulatie, in zonele de retragere fata de aliniament suprafetele vor fi plantate (inierbate sau cu arbusti de inaltime mica/medie)
Se va respecta Regulamentul de Urbanism specific M3 zona mixta articolul 13 privind spatiile verzi:
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp de spatiu verde;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Calea Călăraşilor nr.165 | Bl. 38 | Scara 3 | Etajul 8 | Ap. 33 | Sector 3 | Bucureşti | Tel: +4021.322.37.00 | Fax: +4021.322.37.00
Email: office@dsba.ro | www.dsba.ro

l. Profiluri transversale caracteristice.
Nemodificate.

m. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala.
Se vor efectua lucrari de mica anvergura cu referire la colectarea de ape.

n. Lucrari de imprejmuire
Inaltime imrejmuire strada 2.00m transparent din care 0.60m soclu opac, imprejmuire limite laterale 2.20m opac. La strada se vor prevedea porti de acces pentru pietonal, poarta glisanta pentru acces auto (ambele cu deschidere spre interiorul proprietatii).
P.OT. Maxim admis 60%
C.U.T. Maxim admis 2.5

VI. Concluzii

Obiectivul propus se va amplasa intr-o zona de functiuni mixte si se va inscrie intr-o zona in curs de dezvoltare, proces sustinut de restructurarea infrastructurii pentru realizarea inelului median.

Prezenta documentatie de urbanism se incadreaza in prevederile si recomandarile Planului Urbanistic General Bucuresti 2012 si ale P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4: U.T.R.

Perimetrul zonei studiate nu este afectat de:

- regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoarea arhitecturala, istorica si ambientala;
- politica protectionista specifica zonelor cu valoare ecologica si/sau peisagera.

Prezenta documentatie se supune spre dezbatere si avizare tuturor organismelor teritoriale interesate, urmand a fi aprobata de Consiliul Local Sector 4 Bucuresti, in conditiile prevazute de lege.

21.03.2019

RUR
Dorin Al. ŞTEFAN
arhitect
DE

Birou de D.S. Bucureşti Romania Arhitectură

Intocmit,
Cela Adamescu
Arhitect, MSc

Verificat,
Adrian ARENDT
Director de Design
Arhitect,

Aprobat,
Dorin STEFAN
Director General.
Arhitect