

# P U D

**“CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE  
LOCUIȚA INDIVIDUALA ÎN RĂGIM DE  
ÎNĂLȚIME S+P+2E+M”**

ADRESA: București, sector 4, Str.Lastarului nr.12  
BENEFICIAR: Shavizadeh Yazdy Fariba & Shavizadeh Tadghavi Hamid  
INIȚIATOR: Shavizadeh Yazdy Fariba & Shavizadeh Tadghavi Hamid



S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

Plan Urbanistic de Detaliu în vederea promovării realizării "PUD- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M" București, sector 4, Str. Lăstareului # 12

## Cuprins :

1.	Introducere .....	1
1.1.	Date recunoaștere a investiției .....	1
1.2.	Surse de documentare .....	1
1.3.	Date de identificare ale terenului ce a generat prezenta documentație .....	2
1.3.1.	Încadrare în zonă .....	2
1.3.2.	Analiza situației existente .....	2
2.	Reglementări urbanistice .....	3



S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

Plan Urbanistic de Detaliu în vederea promovării realizării " PUD- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M" București, sector 4, Str. LASTARULUI nr. 12

## Memoriu tehnic

### 1. Introducere

#### 1.1. Date recunoașterea a investiției

Denumirea lucrării : **Plan Urbanistic de Detaliu în vederea promovării realizării " PUD- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M"**

**Beneficiar :** Shavizadeh Yazdy Fariba & Shavizadeh Tadghavi Hamid

**Inițiator :** Shavizadeh Yazdy Fariba & Shavizadeh Tadghavi Hamid

**Proiectant :** Phoenix Urban Architecture SRL

**Faza :** PUD

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform **Certificatului de urbanism nr. 845/28770 din 22.07.2019**, eliberat de Primăria Sectorului 4, are ca scop obținerea Autorizației de construire pentru **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M**. Această documentație se înscrie legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare și a documentației "Ghid privind metodologia de elaborare" aprobat prin Ord. 176/N/2000, necesară în vederea întocmirii documentației Planului Urbanistic de Detaliu " și consultarea Planului Urbanistic General al Municipiului București, cu Regulamentul Local de Urbanism aferent.

#### 1.2. Surse de documentare

În vederea stabilirii modului de construire, de amplasare și acces propus au fost folosite ca surse de documentare următoarele documentații de urbanism:

Cadrul legislativ ce stă la baza întocmirii prezentei documentații :

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea construcțiilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991(republicată) privind fondul funciar, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998, privind circulația juridică a terenurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru imobiliar și publicitate imobiliară, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 259/2017, actualizare la O.G nr. 43/1997, Legea 82/1998, privind regimul juridic al drumurilor, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind utilitatea publică și regimul juridic, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației , cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 265/2006 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;



**S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.**

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

Plan Urbanistic de Detaliu în vederea promovării realizării " PUD- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M" București, sector 4, Str. LASTARULUI nr. 12

- H.C.G.M.B nr. 66/2006, privind parcare și gararea autovehiculelor.
- Codul civil, cu completările și modificările ulterioare.

### **1.3. Date de identificare ale terenului ce a generat prezenta documentație**

#### **1.3.1. Încadrare în zonă**

Terenul studiat, în suprafață totală de 147,00 mp, (din acte), respectiv 149,00mp măsurată se află la adresa din București, sector 4, Str. Lastarului nr. 12. Acesta se află în proprietatea investitorilor Shavizadeh Yazdy Fariba & Shavizadeh Tadghavi Hamid, conform actelor de vânzare/cumpărare atașate prezentei documentații.

Din punct de vedere funcțional, conform Planului Urbanistic General Municipiului București, în Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, terenul se încadrează în subzona L1a, ce reprezintă o subzonă de locuințe individuale și colective mici cu maxim P-P+2 niveluri, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea reprezintă o diversitate de situații din punct de vedere al calitatii și viabilității. Imobilul se află în zona de protecție a casei memoriale Tudor ARGHEZI, poziția 1474-cod LMIB-II-B-19174.

#### **1.3.2. Analiza situației existente**

Conform extrasului de carte funciară pentru teren numărul cadastral este 228606, iar clădirile existente pe teren propuse spre desființare au numerele cadastrale 210184, 210184-C1, pentru construcția existentă pe teren. Acestea din urmă se vor desființa în baza autorizației de desființare emise de primăria sectorului 4, lăsând terenul liber de construcții pentru viitoarea investiție.

##### **- Fondul construit**

Fondul construit existent în această zonă este de înălțimi de până la 18,00m (cu regim de înălțime maxim de P+2E+M).

##### **- Regim juridic**

Imobilul analizat, format din teren și construcții este în proprietatea soților Shavizadeh Yazdy Fariba & Shavizadeh Tadghavi Hamid, conform contractului de vânzare-cumpărare, cu încheierea de autentificare nr. 1813 din 08.06.2019 emisă de notarul public Mihaela Condor și rectificat cu încheierea nr. 33 din 22.06.2016. Terenul studiat este inclus în zona fiscală tip B a teritoriului Municipiului București, conform PUG prelungit prin HCL 877/12.12.2018.

##### **- Rețele edilitare**

Zona analizată prin PUD este complet echipată, în zonă există toate rețelele urbane esențiale.

##### **- Circulații**

Imobilul studiat beneficiază de o bună accesibilitate, cu acces direct la lot din strada Lastarului nr. 12.



S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

Plan Urbanistic de Detaliu în vederea promovării realizării " PUD- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M" București, sector 4, Str. LASTARULUI nr. 12

## 2. Reglementări urbanistice

Conform Planului Urbanistic General Municipiul București, imobilul este reglementat de Unitatea de Referință : L1a-o subzonă de locuințe individuale și colective mici P-P+2 niveluri cu regim continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

Sunt admise locuințe colective individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri

Caracteristici :

- Regim de înălțime maxim admis P+2 niveluri
- POT maxim 45%
- CUT maxim 0,9 adc/mp teren.

Din punct de vedere funcțional sunt admise următoarele utilizări:locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri.

Prin prezenta documentație, se propune realizarea unei locuințe individuale, cu regim de înălțime S+P+2E+M , cu înălțimea maximă 12,00m.

Numărul locurilor de parcare este de 2 (doua), organizate la nivelul cotei terenului amenajat, respectandu-se H.C.G.M.B nr. 66/2006..

Funcțiunea solicitata nu modifică prevederile Planului Urbanistic General pentru zona L1a. Întrucât lotul ce a generat PUD, proprietate privată se încadrează în categoria de proiecte cu destinația de locuinte.

### - Regim juridic și obiective de utilitate publică

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu nu prevede modificări ale regimului juridic al terenului.

### - Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate:

În actualul Planului Urbanistic de Detaliu-Construire imobil cu funcțiunea de locuința individuala și regim de înălțime Sp+P+2E+M se prezintă în planșa de reglementări urbanistice următoarele retrageri:

- Față de latura din Nord se pastreaza calcan fata de proprietate privata, nr. Postal 14.
- Față de latura din Sud retragere 3,00m față de proprietate privata cu nr. Postal 10
- Față de latura de Vest retragere 2,50m față de Str. Lastarului, cu pastrarea aliniamentului existent.
- Față de latura de Est se pastreaza calcan fata de proprietate privata.

### Accese și parcaje

Partiul de arhitectură prevede accesul pietonal să se facă din Str. Lastarului. Accesul carosabil la teren, către spațiile de parcare se va realiza din Str. Lastarului nr. 12. Parcarea autovehiculelor se realizează în interiorul parcelei, respectandu-se H.C.G.M.B nr. 66/2006.

- Indicatori urbanistici  
POT maxim – procent de ocupare al terenului – 45%  
CUT maxim - coeficient de utilizare a terenului – 0,9  
Regim de înălțime P+2E+M

## BILANȚ TERITORIAL

### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Suprafață teren = 149,00 mp



S.C. PHOENIX URBAN ARCHITECTURE S.R.L.

București, sector 2, șos. Colentina nr. 81, J40/11239/2017, CUI 37890790, tel. +40722683855

Plan Urbanistic de Detaliu în vederea promovării realizării " PUD- CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA INDIVIDUALĂ ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M" București, sector 4, Str. LASTARULUI nr. 12

Suprafață construită existentă = 87,00mp  
Spatiu verde amenajat = 47,00mp  
Alei carosabile și pietonale = 15,00mp

Regim de înălțime: P  
H comisă / maxim = 6,00 m  
POT max. = 45%  
CUT max. = 1,3\* (ADMITE SUPLIMENTARI) mp. /ADC/ mp. teren

### SITUAȚIA PROPUȘĂ

Suprafață teren = 149,00 mp  
Suprafață construită propusă = 65,70 mp  
Suprafață desfașurată propusă = 223,50mp  
Spatiu verde amenajat = 22,60mp  
Alei carosabile și pietonale = 61,00mp

Regim de înălțime propus: S+P2E+M  
H comisă / maxim = 10,00 m  
POT = 44%  
CUT = 1,5 mp. /ADC/ mp. teren



În realizarea actualii documentații de urbanism au fost studiate condițiile de amplasare a clădirii propuse prin corelarea cu vecinătățile construite existente sau viitoare pe parcelele imediat învecinate. Propunerea realizată este corelată cu situația existentă din teren.

Întocmită  
Urb. Ioana NEGOIȚĂ

