

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME  
P+1E+M”

STRADA DĂLHĂUȚI NR. 15,  
SECTORUL 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

SEPTEMBRIE 2020

**CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>2</b>
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII .....	2
1.3. SURSE DOCUMENTARE .....	2
<b>2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....</b>	<b>3</b>
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE .....	3
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT P.U.D. ....	3
<b>3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</b>	<b>4</b>
3.1. ACCESABILITATE.....	4
3.2. CARACTERUL ZONEI .....	4
3.3. REGIMUL JURIDIC.....	5
3.4. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .....	5
3.5. BILANȚ TERITORIAL.....	5
3.6. CONCLUZII.....	5
<b>4. REGLEMENTĂRI.....</b>	<b>6</b>
4.1. OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM .....	6
4.2. AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR (DISTANȚE, LIMITE, ACCESE) .....	6
4.2.1. Amplasare .....	6
4.2.2. Conformarea construcției (geometrie, materiale, împrejurimi) .....	6
4.2.3. Accese, circulații și parcaje .....	6
4.3. DESTINAȚIA CLĂDIRII .....	7
4.4. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR .....	7
4.5. BILANȚ TERITORIAL, OCUPAREA TERENULUI.....	7
<b>5. CONCLUZII.....</b>	<b>8</b>
5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ .....	8
5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ului .....	8
5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI.....	8

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>DENUMIREA LUCRĂRII :</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, ELABORARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM P.U.D., CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECURARE LUCRĂRI”, conf. Certificat de Urbanism nr. 1369/72407 din data 09.12.2019
<b>ADRESA :</b>	Strada Dălhăuți nr. 15, sectorul 4, Municipiul București
<b>BENEFICIAR :</b>	DI. OCTAVIAN MIHAI, mun. București, sector 4, șos. Olteniței nr. 48, bl. 7A, sc. 3, et. 3, ap 82, sectorul 4, Municipiul București
<b>SPECIALITATEA :</b>	Urbanism
<b>FAZA :</b>	P.U.D.
<b>COD PROIECT :</b>	PUDLIDOMS4/2020
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:</b>	AZDS DESIGN STUDIO S.R.L., mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 38467829, J40/18830/2017 Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan
<b>DATA ELABORARII:</b>	Septembrie 2020

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Parcela supusă studiului prin prezenta documentație are o suprafață de **200,00 mp** din acte (202 mp din măsurători) și se găsește în intravilanul Municipiului București, Sectorul 4, **str. Dălhăuți nr. 15.**

Beneficiarul intenționează construirea unei clădiri, cu funcțiune de **LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**, cu regim de înălțime P+1E+M. În acest sens, Primăria Sectorului 4 a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1369/72407 din data 09.12.2019.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic de Detaliu:

- Planul Urbanistic General al Municipiului București și R.L.U. aferent, aprobat;
- Planul Urbanistic Zonal "Zona de Sud a Sectorului 4" și R.L.U. aferent, aprobat;
- Ridicarea topografică a amplasamentului;
- Studiul geot
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Teritoriul de referință pentru elaborarea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E+M” este amplasat în zona sudică a municipiului București și este delimitat după cum urmează:

la <b>NORD-VEST</b>	Domeniu privat – strada Dălhăuți nr. 13 – locuință PARTER
la <b>NORD-EST</b>	Domeniu privat – teren necadastrat
la <b>SUD-VEST</b>	Domeniu public – strada Dălhăuți
la <b>SUD-EST</b>	Domeniu privat – strada Dălhăuți nr. 17 – locuință PARTER

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform **PLANULUI URBANISTIC ZONAL „ZONA DE SUD A SECTORULUI 4”** aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 443/2018, terenul studiat se află încadrat în intravilanul localității, în **L1a** – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim continuu sau discontinuu. În aceasta zonă sunt admiși următorii indicatori urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T. max = **45%**
- Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. max = **1,3 ADC/mp teren.**

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

Pentru prezentul Plan Urbanistic de Detaliu nu s-au elaborat documentații concomitent cu P.U.D., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela supusă studiului prin prezenta documentație are o suprafață de 200,00 mp din acte (202 mp din măsurători) și se găsește în sudul intravilanului Municipiului București, Sectorul 5, str. Dălhăuți nr. 15.

<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	200,00 mp din acte (202 mp din măsurători)
<b>NR. CADASTRAL/ NR. TOPOGRAFIC</b>	224288 – teren 224288-C1 – construcții anexă (23 mp) 224288-C2 – construcții anexă (29 mp)
<b>CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ</b>	curți construcții
<b>CĂI DE ACCES</b>	strada Dălhăuți
<b>FORMĂ TEREN</b>	dreptunghiulară
<b>MODUL DE ASIGURARE A UTILITĂȚILOR</b>	neracordat la rețelele publice
<b>PROPRIETAR</b>	Mihai Octavian și Mihai Simona-Alexandra
<b>VECINĂȚĂȚI</b>	<b>NV</b> – Proprietate privată – strada Dălhăuți nr. 13 – locuință P; <b>NE</b> – Proprietate privată – teren necadastrat; <b>SV</b> – Proprietate publică – strada Dălhăuți; <b>SE</b> – Proprietate privată – strada Dălhăuți nr. 17 – locuință P

#### 3.1. ACCESABILITATE

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Dălhăuți. Strada Dălhăuți este o arteră de circulație de deservire locală de categoria a III-a, cu profil de cca. 8,70 metri în zona amplasamentului studiat.

#### 3.2. CARACTERUL ZONEI

Zona în care se află terenul studiat este o zonă de locuire aflată în continuă dezvoltare, modernizare și extindere.

Terenul studiat nu prezintă caracteristici semnificative, care să fie relaționate cu evoluția localității.

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În cadrul zonei studiate nu există forme de relief sau oglinzi de apă care să fie valorificate în raport cu funcțiunea pusă.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice, actualizată în 2015 și nici la mai puțin de 100 metri de imobilele înscrise în LMI.

Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

### 3.3. REGIMUL JURIDIC

Imobilul compus din teren în suprafață totală de 200,00 mp din acte (202 mp din măsurători) și construcțiile C1 (bucătărie – 23 mp) și C2 (șopron – 29 mp), este în proprietatea soților **Mihai Octavian și Mihai Simona-Alexandra**, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 338 din data 18.10.2018 la notarul public Nona-Tatiana Ștefănescu.

Parcela nu este supusă vreunei restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate în baza Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, sau a Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

### 3.4. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare a construcției propuse se va face prin extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale și apă, precum și canalizare existente în imediata propiere.

Zona studiată, datorită amplasării în cadrul orașului, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc municipiul București.

### 3.5. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ	
ARIE TEREN	200,00 mp
ARIE CONSTRUITĂ	52,00 mp
ARIE DESFĂȘURATĂ	52,00 mp
P.O.T.	26,00 %
C.U.T.	0,26 ADC/mp teren
SPAȚII VERZI	74,00 %      148,00 mp
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	PARTER
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	3,00 metri la cornișă

### 3.6. CONCLUZII

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiune de tip locuire. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Potențialul este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului;
- prezența în apropiere a unor căi importante de circulație;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă mixtă, cu potențial de dezvoltare, de o mare atractivitate investițională la nivel imobiliar.



## 4. REGLEMENTĂRI

Beneficiarul intenționează să contruiască o locuință individuală pe terenul din str. Dălhăuți nr. 15. Funcțiunea este conformă cu cea existentă în zonă, cu prevederile P.U.G. Municipiul București, precum și cu prevederile P.U.Z. „ZONA DE SUD A SECTORULUI 4”.

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că parcela din str. Dălhăuți nr. 15, care constituie obiectul prezentei documentații, este construibilă cu condiția respectării regulamentului de mai jos:

### 4.1. OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Prin prezentul P.U.D. se propune Consiliului Local al Primăriei Sectorului 4 aprobarea Regulamentului de construire pentru realizarea unei construcții cu caracter definitiv pe terenul studiat.

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri, cu funcțiune de **LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**, cu regim de înălțime P+1E+M, cu suprafață construită desfășurată de 234 mp. În acest sens, Primăria Sectorului 4 a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1369/72407 din data 09.12.2019.

### 4.2. AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR (DISTANȚE, LIMITE, ACESE)

#### 4.2.1. Amplasare

Distanțele față de limitele de proprietate, la nivelul parterului, vor fi de minim:

Față de limita nord-vestică	Clădirea va fi dispusă pe limita de proprietate.
Față de limita nord-estică	Clădirea este dispusă cu o retragere de minim <b>5,00 metri</b> , față de limita proprietate.
Față de limita sud-vestică	Clădirea este dispusă cu o retragere de minim <b>3,00 metri</b> față de <b>aliniament</b> .
Față de limita sud-estică	Clădirea este dispusă cu o retragere de minim <b>2,50 metri</b> , față de limita proprietate.

#### 4.2.2. Conformarea construcției (geometrie, materiale, împrejmuire)

- Înălțimea construcției nu va depăși 8,00 metri la cornișă.
- Materialele folosite pentru fațadă vor fi în acord cu materialele predominante din zona studiată, fără folosirea unor culori stridente.
- Împrejmuirile se vor face cu respectarea condițiilor din PUG Municipiul București, respectiv la stradă aceasta va fi transparentă cu un soclu opac de 0,60 metri și înălțime maximă de 2,00 metri; împrejmuirile limitelor laterale vor putea fi opace și o înălțime maximă de 2,50 metri.
- Pe latura sud-vestica, frontul stradal va fi completat cu un element arhitectural, de tip portic, pentru mascarea calcanului de pe latura sud-estica si crearea unui front continuu.

#### 4.2.3. Accese, circulații și parcaje

- Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Dălhăuți .
- Parcarea va fi asigurată în incintă, la nivelul solului unde vor fi amenajate **2 de locuri de parcare**.

#### 4.2.4. Spații verzi

- Spațiul verde ocupă tot spațiul rămas neconstruit din cadrul incintei, permițând existența minimului necesar de circulații pietonale și carosabil.
- Se vor asigura **30 %** din suprafața terenului spații verzi la sol.

#### 4.3. DESTINAȚIA CLĂDIRII

- Construcția va avea destinația de locuință individuală.

#### 4.4. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

- Construcția va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare.

#### 4.5. BILANȚ TERITORIAL, OCUPAREA TERENULUI

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente locuirii (parcaje, spații verzi).

BILANȚ COMPARATIV				
	EXISTENT		PROPUS	
ARIE TEREN	200,00 mp		200,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	52,00 mp		90,00 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	52,00 mp		234,00 mp	
P.O.T.	26,00 %		45,00 %	
C.U.T.	0,26 ADC/mp teren		1,17 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII PIETONALE ȘI PLATFORME	0,00 %	0,00 mp	25,00 %	50,00 mp
SPAȚII VERZI	74,00 %	148 mp	30,00 %	60,00 mp
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	PARTER		P+1E+M	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	3,00 metri la cornișă		8,00 metri la cornișă	

Elementele de Regulament de construire și amenajări sunt cuprinse în **Planșa nr. 2 – Reglementări Urbanistice.**

Reglementările pentru P.U.D. au fost realizate respectând Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București și prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 1369/72407 din data 09.12.2019 eliberat de Primăria Sectorului 4.



## 5. CONCLUZII

Respectarea reglementărilor urbanistice cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu permit clădirii, cu funcțiunea de LOCUINȚĂ, în condiții optime. Ținând cont de funcțiunile terenurilor învecinate, apreciem că investiția nu va genera discomfort pentru utilizatorii parcelelor învecinate. Noua construcție va contribui la ameliorarea imaginii urbane a zonei studiate.

### 5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Având în vedere tendințele de dezvoltare generale ale zonei și flexibilitatea în acceptarea diferitelor funcțiuni ale zonei de locuire – L – edificarea unui imobil cu funcțiunea locuință, urmează evoluția zonei, contribuind la îmbunătățirea imaginii urbane a zonei studiate atât din punct de vedere funcțional cât și volumetric.

### 5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ului

- Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu de către Consiliul Local al Primăriei Sectorului 4.
- Întocmirea Proiectului Tehnic în vederea obținerii Autorizației de Construire.
- Respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.
- Respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese carosabile/pietonale, circulații interioare și parcaje.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.
- Aspectul clădirii va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cele cu care se află în relație de co-vizibilitate.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

### 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

În urma analizei situației existente și a propunerilor de amenajare și dotare a terenului, se poate afirma că funcțiunea propusă se va integra în mediul construit existent datorită amplasării în spațiul urban existent.

Actualmente, fondul construit din zona studiată este în continuă transformare, el fiind înlocuit cu clădiri mai performante din punct de vedere structural și arhitectural. Investiția propusă, de locuire, va respecta caracterul zonei.

Noua investiție va reabilita imaginea urbană a zonei și va aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin arhitectura și prin calitatea materialelor de finisaj, precum și amenajările exterioare, investiția, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban și construit.

Beneficiarul intenționează construirea unei clădiri, cu funcțiune de **LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**, cu regim de înălțime P+1E+M, cu suprafață construită desfășurată de 234 mp. În acest sens, Primăria Sectorului 4 a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1369/72407 din data 09.12.2019.

Respectarea reglementărilor urbanistice cuprinse în Planul Urbanistic de Detaliu permit realizarea unei construcții definitive cu funcțiunea de locuință în condiții optime.

Ținând cont de funcțiunile terenurilor învecinate, apreciem că noua construcție nu va genera discomfort pentru utilizatorii parcelelor învecinate. Noua construcție va contribui la ameliorarea imaginii urbane a zonei studiate.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul cu funcțiunea de locuință propus, se integrează în zona studiată iar investiția este oportună dezvoltării zonei.

**Întocmit,**  
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

**AZDS DESIGN STUDIO S.R.L.**  
Reprezentant legal  
**Suărășan Mihai Andrei**

