
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

"CALIN DUMITRU" T.N.A. 1729

MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

A1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului : **P. U. D locuință individuală S+ P+2E**

Amplasament : **str. Secuilor, nr. 25, sector 4, București**

Beneficiari: **Gaman Gabriel si Gaman Ana**

Proiectant Urbanism: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

"CĂLIN DUMITRU"

Data elaborării : **Iunie 2020**

SECTOR 4 - București

Iunie 2020

A

A.1.1. Obiectivul lucrării:

Prezenta documentație (la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu- P.U.D.) își propune să detalieze Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat și avizat cu HCGMB nr.269/2000, fiind necesară pentru o mai bună organizare în amplasarea și funcționarea construcției.

Prin întocmirea proiectului urbanistic de detaliu rezultă posibilitatea urbanistică pentru executarea lucrărilor de construire imobil unifamilial de locuit Sp+P+2E și elaborare documentație .P.U.D.

A.1.2.Date generale

Terenul studiat, în suprafața de 232mp, este situat în intravilanul Municipiului București, Sector 4, Str. Secuilor, nr. 25, fiind proprietatea lui Gaman Gabriel și Gaman Ana, având număr cadastral 202516 pentru teren, iar pentru construcții 202516-c1, 202516-c2, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr.255 din 14.03.2019 emis de UNNP, VALERIA DONOSE SI ANDREI BUNDA.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice actualizata.

Conform regulamentului PUG, s-a întocmit prezentul PUD, pentru terenul în suprafața de 232 mp din care rezultă posibilitatea unei construcții Sp+P+2E.

În acest sens s-a obținut Certificatul de urbanism nr. 116/28138 din 28.01.2020 în scopul:

- Desființare imobil de locuit și anexa;
- Construire imobil de locuit unifamilial Sp+P+2E
- Intocmire elaborare P.U.D.

A.1.3.Regimul economic:

Folosința actuală a terenului este:-curți, construcții.

Destinația stabilită prin PUG al Municipiului București al imobilului: *-subzona locuințelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate inafara zonei protejate.*

Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip "A" a Municipiului București.

A

A.1.4.Regimul tehnic:

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism(PUG) al Municipiului București aprobat prin HCGMB nr.269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr.241/2011, nr.232/2012, nr. 224/2015, imobilul este situat în zona **L3a** reprezentând *subzona locuințelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate inafara zonei protejate, intr-o enclave de lotizare existenta in ansamblul de locuinte colective, considerate functional urbanistic similar cu L2 subzona locuinte individuale colective mici cu P+2 niveluri.*

Prin **PUD**, legea permite în cazuri justificative posibilitatea modificării retragerilor față de vecini.

Avand in vedere vecinatatea amplasamentului studiat, si in general caracteristica constructiilor din zona, cladirea propusa se prevede sa aibe un regim de inaltime **Sp+P+2E**, a carei înaltime la cornișă față de cota terenului natural este de **9.69m**.

Acoperisul va fi de tip sarpanta cu panta minima de 15grade care de la nivelul strazii nu va fi vizibila partial.

La amplasarea cladirii am avut in vedere constructiile noi din zona si anume in partea dreapta a terenului se afla cladirea *After school*, pe partea stanga a terenului studiat se afla un teren viran cu nr. cadastral IE207304, pe partea posterioara se afla o noua constructie cu destinatie *bazin de inot*. *In acesta situatie propunem prin prezenta documentatie PUD, cedarea unei parti a terenului din partea posterioara pana la limita cu terenul vecin cu care se cupleaza noua constructie propusa la nr 25.*

In partea din fata a terenului este un teren viran rezultat din fosta strada Vulturica care poate fi folosit de catre proprietarul de la nr. 25, care la randul sau cedeaza o suprafata din terenul pe care il detine cu acte din partea posterioara a acestuia, si propunere un schimb cu terenul din fata care rezulta a fi liber, din fosta strada Vulturica desfiintata cu ocazia executarii constructiilor din zona, specific ca aceasta situatie poate fi inteleasa mai usor din *Plansa de Reglementari* anexata.

Prin aceasta rezulta o mai buna incadrare si functiune a cladirilor din zona.

Avand in vedere situatia sus mentionata, rezolvarea amplasarii noii cladirii, se propune a fi amplasata pe partea stanga a terenului unde poate fi amplasa cu calcan la cladirea vecina de la nr. 23 care poate fi construita cu alipire la calcanul propus.

A.1.5. Analiza situației existente

Imobilul din str Secuilor, nr. 25, sector 4, București, are o construcție parter, executată înainte de 1945 în etape necunoscute.

Suprafața totală construită în prezent pe teren este de 43,93mp și este situată pe partea dreaptă a terenului. Aceasta nu are o valoare arhitecturală și istorică.

A.1.6. Regim juridic:

În zona studiată, construcțiile existente din imediata vecinătate sunt construcții cu regim de înălțime mic fiind cu funcțiune de învățământ, iar în planul doi locuințe colective înalte.

Strada Secuilor este **domeniul public** având profilul transversal de circa 15m cu un carosabil de 8.8m și trotuare de circa 3m.

A.1.7. Rețele edilitare:

Zona analizată de PUD (strada Secuilor) este complet echipată cu utilitățile necesare unei bune funcționări a construcției:

- alimentare cu apă
- canalizare
- energie electrică
- rețele gaze naturale
- telefoane
- termoficare

A.1.8. Circulații:

Profilul străzii Secuilor asigură accesul auto și pietonal la imobilul studiat.

A.1.9. Reglementari:

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

A fost amplasată la aliniamentul terenului din actul de proprietate – cadastru.

Caracteristici :

- regim de înălțime **Sp+P+2E**
 - POT maxim **45%**, -POT **propus 43%**
 - CUT maxim = **1.3 mp.** ADC / mp. teren; - **CUT propus 1.24**

Funcțiunea solicitată nu modifică prevederile PUG pentru zonă (**L3a**), imobilul propus se încadrează în regimul de înălțime, respectă condițiile de POT și CUT.

- **Accese și parcaje**

Accesul pietonal și auto se fac direct din strada Secuilor. Parcarea celor două autovehicule se va realiza în incinta terenului sub construcție.

Proiectul urbanistic de detaliu propus a fost elaborat în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 116/28138 din 28.01.2020 și a legislației în vigoare.

B I L A N T T E R I T O R I A L

- **Indicatori urbanistici**

Propus:

Regim de înălțime propus: Sp+P+2E

Suprafața teren.....	232mp
Suprafața construită propusă.....	92.99mp
Suprafața subsol.....	55.96mp
Suprafața etaj 1.....	101.81mp
Suprafața etaj 2.....	92.99m

A

Suprafața construită desfășurată totală parcaje, scara, sp tehnic
.....287.81mp

Suprafata locuinta et 1 si et 2.....194.80

Spații verzi.....86.62mp

Carosabil/sp parcare.....52.79mp

P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului – 40%

C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului – 1.24

Regim de înălțime – Sp+P+2^E

RH cornisa.....9.69m

RH total.....12.30m

Intocmit,
arh. Lupu Alexandra Cristina



Coordonat,



arh. Catrin Dumitru