



ORO DESIGN PROIECT
STRADA G-RAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 1-5,
SECTOR 2 – BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CALEA SERBAN VODA NR. 33, SECTORUL 4, BUCURESTI
[PUD – P 400/ 2020]

DENUMIRE PROIECT	P.U.D. CALEA SERBAN VODA NR. 33, SECTOR 4, BUCURESTI
PROIECT NR.	P 400 / 2020
BENEFICIARI	VOINESCU ALEXANDRU IOAN
PROIECTANT	ORO DESIGN PROIECT STRADA G-RAL DAVID PRAPORGESCU NR. 1-5, SECTOR 2, BUCURESTI J40/2851/2007, CIF RO 21069560
SPECIALITATE	URBANISM
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D.
DATA	IUNIE 2020





I - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1. – Prezentare generala;
- 1.2. - Obiectul lucrarii;
- 1.3. - Surse documentare;

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. - Incadrare in localitate;
- 2.2. - Incadrare in zona;
- 2.3.1 - Incadrare in PUG municipiul Bucuresti;
- 2.3.2 - Incadrare in PUZ Zona de Nord a Sectorului 4
- 2.4 - Circulatia;
- 2.5. - Ocuparea terenurilor;
- 2.6. - Regim juridic al terenurilor;

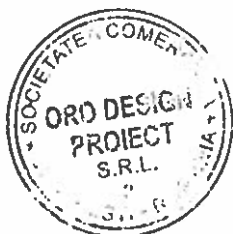
3. Propuneri si Reglementari





II – PIESE DESENATE

1. Incadrare in oras	fara scara	U01
2. Incadrare in PUG Municipiul Bucuresti	fara scara	U02
3. Incadrare in documentatii de urbanism	1:2000	U03
4. Monumente istorice in proximitate	1:1000	U04
5. Incadrare in zona	1:2000	U05
6. Imagine din satelit - nivel macro	fara scara	U06
7. Imagine din satelit - nivel micro	fara scara	U07
8. Documentar foto	fara scara	U08
9. Analiza situatiei existente	1:500	U09
10. Regimul juridic al terenurilor	1:500	U10
11. Reglementari urbanistice	1:500	U11
12. Ilustrare de tema – plan propunere	fara scara	IT01.1
13. Ilustrare de tema – sectiuni	fara scara	IT01.2
14. Ilustrare de tema – perspective	fara scara	IT01.3





ORO DESIGN PROIECT
STRADA G-RAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 1-5,
SECTOR 2 – BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21089560

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT:

arh. Oana RADULESCU



PROIECTAT:

urb. Alexandra Nicoleta BUCUR

VERIFICAT:

arh. Gilda CIOBOTARASU



MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. PREZENTARE GENERALA

Prezenta documentatie serveste la stabilirea edificabilului posibil in relatia cu vecinatatile directe pentru pe terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Calea Serban Voda Nr. 33.**

Pentru acest amplasament a fost eliberat initial Certificat de Urbanism Nr. 510/26710/04.05.2020, pentru supraetajare constructie existenta. Ulterior, constatandu-se necesitatea extinderii de asemenea in plan a constructiei de pe teren, s-a solicitat, iar Primariei Sectorului 4 un Certificat de Urbanism.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentatii de urbanism la nivel de **Plan Urbanistic de Detaliu** este stabilirea unor conditii optime de construire pentru terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Calea Serban Voda Nr. 33.**

Terenul care face obiectul studiului provine din dezmembrarea terenului initial in suprafata de 640mp (documentatie cadastrala vizata in 18.12.2009). Avand in vedere prevederile Legii 350/2001, anexa 2, calculul bilantului teritorial se va face raportandu-se posibilitatile de construire la suprafata initiala de teren – s-a luat in considerare de asemenea calitatea de monument a constructiei existente pe terenul in suprafata de 189 mp care provine din dezmembrarea aminitita, calitate care justifica presupunerea ca asupra acestei constructii nu se va interveni in sensul extinderii sale si/sau a edificarii unei constructii noi pe acest teren.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentatie a utilizat ca baza documentara urmatoarele informatii:

- PUG Municipiul Bucuresti
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbana
- PUZ Zona de Nord a Sectorului 4
- Actele de proprietate ale proprietarilor si istoricul acestora

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul care a generat PUD are o suprafata insumata de **467,50 mp din acte, 445 mp din masuratori** si se gaseste amplasat in zona centrala a Municipiului Bucuresti, pe o strada de referinta a Bucurestiului, Calea Serban Voda.

Principalele repere urbane care pot determina o mai buna localizare a lotului studiat sunt:

- | | |
|------------|--|
| ▪ La nord: | Biserica Sfantul Spiridon Nou |
| ▪ La sud: | Biserica Slobozia, Bulevardul Marasesti |
| ▪ La est: | Bulevardul Dimitrie Cantemir |
| ▪ La vest: | Zona protejata nr. 87 – Principatele Unite |



2.2. INCADRARE IN ZONA

La nivel de zona, terenul care a generat PUD are urmatoarele vecinatati directe:

- La nord: Proprietate privata – Parohia Sfantul Spiridon Nou
- La est: Alee acces locuinte colective Bulevardul Dimitrie Cantemir
- La vest: partial **Monument: "Casa de Targovet", cod LMI B-II-m-A-19751**
partial acces la Calea Serban Voda
- La sud: Proprietate privata

Zona invecinata lotului studiat are caracter predominant de locuire si servicii.

2.3.1. INCADRAREA IN PUG MUNICIPIUL BUCURESTI

Prevederile Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti incadreaza suprafata detaliata prin PUD in:

Ca2 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, inalta si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu;

POT maxim = 70% pentru cladiri P+6 si peste;

POT maxim = 60% pentru cladiri sub P+6.

CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp.teren pentru cladiri P+6 si peste;

CUT maxim = 2,5 mp. ADC/mp.teren pentru cladiri sub P+6.

Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente.

2.3.2. INCADRAREA IN PUZ Coordonator Sector 4 zona nord

Amplasamentul studiat este cuprins in PUZ Zona de Nord a Sectorului 4, aflat in etapa de Elaborare a propunerilor (05.09.2019 – 30.09.2019).

Conform PUZ Zona de Nord Sector 4, pentru terenul studiat sunt reglementati urmatoorii indicatori urbanistici:

Ca2 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, inalta si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu

2.4. CIRCULATIA

Accesul carosabil catre lotul care a generat documentatia se poate face direct din Calea Serban Voda, din partea de vest a acestuia, conform adresei postale. Pe latura de est, cu deschidere de peste 13m din aleea carosabila din spatetele blocurilor, se poate considera accesul principal la lot.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Ca functiune generala prezenta in zona este cea de locuire si servicii. Pe terenul care a generat documentatia de urbanism se afla in prezent o constructie in suprafata construita de 178 mp si desfasurata de 355, care urmeaza a fi extinsa si supraetajata.



2.6. REGIM JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. – **Calea Serban Voda Nr. 33, Sector 4, Bucuresti**, are o suprafata de **445 mp (din masuratori)**.

Imobilul a fost restituit in natura in baza Dispozitiei Primarului General nr. 3117 din 09.07.2004; ulterior, prin Sentinta Civila nr. 552 din 27.05.2005, s-a constatat nulitatea partiala absoluta a acestei sentinte pentru o suprafata de 173 mp, care a revenit Institutului National al Monumentelor Istorice – respectiv terenul pe care se afla amplasata constructia avand categoria de monument.

La momentul emiterii Certificatului de Urbanism, pentru terenul de la nr. 33 (detinut in prezent) de familia Voinescu exista Promisiune Bilaterala de Vanzare-Cumparare, notata in cartea funciara, catre Roates Eugenia, persoana fizica.

Imobilul se afla in zona de protectie a urmatoarelor monumente:

- Biserica "Sfantul Spiridon Nou", Calea Serban Voda nr. 29 – cod LMI B-II-m-A-19750, pozitia 2091 pe lista
- "Casa de targovet", Calea Serban Voda nr. 33 – cod LMI B-II-m-A-19751, pozitia 2092 pe lista
- Biserica "Sfantul Dumitru" Slobozia, str. Leon Voda nr. 3 – cod LMI B-II-m-B-19014, pozitia 1298 pe lista

3. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Din punct de vedere functional se propune realizarea **unei constructii Apart-Hotel cu P+6E**. Constructia existenta in suprafata construita de 178 mp urmeaza a fi extinsa si supraetajata in limita elementelor de bilant urbanistic ale UTR CA2, raportat la suprafata terenului inainte de dezmembrare:

SUPRAFATA TEREN (MASURATA) = 445mp + 189mp = 634mp
POT max = 70% rezulta ARIE CONSTRUITA max = 443,80mp
AC monument = 115mp rezulta AC max = 328mp

CUT max = 3 rezulta ARIE DESFASURATA max = 1902mp
ADC monument = 230mp rezulta ADC max = 1672mp

Rh propus = Parter + 6 Etaje



Intocmit: Urb. Arh. Căna RADULESCU

