



MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT:

INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE S+P+2E+M CU FUNCTIUNE MIXTA, SERVICII COMERT

Sos. Oltenitei, Nr. 125-125A, Sector 4, BUCUREȘTI

DATA: ianuarie 2020

Borderou piесе scrise

Borderou piесе desenate

U 01. Situatia existenta	sc.	1:500
U 02. Încadrare în PUG	sc.	1:20000
U 03. Încadrare în PUZ	sc.	1:500
U 04. Reglementari urbanistice	sc.	1:500
U 05. Reglementari juridice	sc.	1:500
U 06. Reglementari edilitare	sc.	1:500
U 07. Reglementări functionale	sc.	1:500



A. MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE S+P+2E+M
CU FUNCTIUNE MIXTA, SERVICII-COMERT**

Sector 4, BUCUREȘTI

BENEFICIAR: SC CORVARIS GROUP SRL

PROIECTANT: SC MHL PROARHIPROD SRL
arh. urb. Maria Luiza Budescu
arh. urb. Cosmin Bustihan

Data elaborării: Ianuarie 2020

Suprafața terenului care a generat PUD:

S. parcela = 209,00 mp (din acte)

Funcțiunea:

• Funcțiune servicii-comert, zona L, subzona L4a – locuințe colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

Conform regulamentul PUG în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcționale și urbanistic similare zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă



Documentații care reglementază zona analizată:

- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 224/15.12.2015**
- **PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 HCGMB nr.443/26.07.2018**
- **PUZ HCGMB nr.246/2015**

1.1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de **Plan urbanistic de detaliu** își propune detalierea prevederilor PUG municipiul București în vederea obținerii autorizației de construire pentru un hotel cu un regim de înălțime S+P+2E+M. Documentația de față va prezenta modul concret de amplasare a imobilului respectând reglementările în vigoare, păstrând astfel funcțiunea, retragerile și indicatorii urbanistici (POT, CUT, RH) stabilite prin **PUG municipiul București**, aflat în vigoare. Prin prezenta documentație se va reglementa accesul la imobilul propus precum și la lotul studiat.

1.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.2.1. Amplasarea în oraș și în documentații de urbanism aprobate în zonă

Proprietatea care constituie obiectul prezentului PUD este situată în intravilanul municipiul București, în sectorul 4, în partea central vestica a acestuia, într-o zona aflată în constituire. Dezvoltarea acestei zone a fost reglementată prin **Planul Urbanistic General ale Municipiului București**, aprobat prin **HCGMB nr. 269/2000**, prelungit cu **HCGMB nr. 224/15.12.2015**. De asemenea, zona a fost reglementată de-a lungul ultimilor ani de mai multe documentații urbanistice.

În ceea ce privește vecinătățile amplasamentului studiat acestea sunt următoarele:

- la nord-est - IE 227656 (post trafo), IE 227655 (Lidl);
- la nord-vest - teren liber(sp. Verde);
- la sud-est - IE 231133 (Hotel Corvaris);
- la sud-vest - SOS. OLTENITEI



Parcela care constituie obiectul prezentului PUD, are numărul cadastral 231134, și este situată adiacent Soselei Oltenitei. Accesul la lotul studiat se face indirect din Sos. Oltenitei.

Suprafața terenului pentru care s-a solicitat realizarea planului urbanistic de detaliu este de 209,00 mp, având un front la stradă de 21,84 m.

• Zona a fost reglementată de principiu prin **PUG municipiul București ca zona L, subzona L4a – locuințe colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.**

Conform regulamentul PUG în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similă zone L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzona

Prezenta documentație ține cont de prevederile PUG-ului aflat în vigoare pe care le detaliază și cu care nu vine în contradicție, propunându-și a detalia modul concret în care se va construi și cum se vor realiza accesele.

Proprietatea care a generat obiectul prezentului plan urbanistic se intenționează a fi utilizată pentru realizarea unui imobil cu un regim de înălțime de S+P+2E+M. Actualmente proprietatea nu are nici o funcțiune și este liberă de construcții.

1.2.3. Circulații

Proprietatea este situată adiacent Strazii Sos. Oltenitei, având acces direct la aceasta.

Circulațiile în zonă sunt reprezentate de strada **Sos. Oltenitei**, stradă de deservire locală, de categoria I care prezintă un profil de cca. **38,50 m**.

1.2.4. Rețele tehnico-edilitare

Zona analizată este echipată, actualmente cu următoarele rețele tehnico-edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de gaze naturale.



1.2.5. Elemente de mediu

Terenul prezintă vegetație spontană de mică înălțime, având un aspect neîngrijit.

1.2.6. Funcțiuni

Funcțiunile dominante în zona sunt locuirea, serviciile și comerțul, formate din locuințe colective mari cu maxim P+10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, dispuse în construcții izolate pe parcelă sau în ansambluri și de clădiri mici cu birouri și spații comerciale. Locuințele din zona se află într-o stare fizică bună.

Conform prevederilor PUG-ului în vigoare zona analizată aparține zonei L, subzona L4a – locuințe colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

Conform regulamentului PUG în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similare zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă

1.2.7. Regim juridic

Proprietatea analizată de planul urbanistic de detaliu aparține persoanei juridice **SC CORVARIS GROUP SRL** și are o suprafață de **209,00 mp**.

1.3. REGLEMENTĂRI

1.3.1. Reglementări - zonificare funcțională

Pe parcela analizată beneficiarul dorește să realizeze un imobil cu funcțiuni mixte servicii/comert cu un regim de înălțime S+P+2E+M,

Certificatul de Urbanism nr. 850/33770 din 22.07.2019 eliberat de Primăria Sectorului 4 precizează că parcela studiată este situată în subzona **L4a/L2** – subzonă care permite construirea de noi clădiri pe baza unui plan urbanistic de detaliu.

Astfel soluția propusă pentru parcela analizată propune realizarea accesului pentru parcela analizată cât și prezentarea modului concret de amplasare a construcției. În ceea ce privește amplasarea clădirii, aceasta va respecta prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului aflat în vigoare. Totodată noul imobil



va respecta și indicatori urbanistici aflați actualmente în vigoare (POT, CUT, RH). Prin prezenta documentație se va stabili retragerile față de limitele parcelei.

1.3.2. Mod de utilizare al terenului:

Pe lotul care a generat documentația de PUD se solicită următorul mod de utilizare al terenului în conformitate cu subzona funcțională **L1a**:

Indicator urbanistic	Subzona L4a	PUD Sos. Oltenitei nr. 125-125A LOT 2
POT	45%	30,70%
CUT	1,30 mp. ADC / mp. teren	1,57 mp. ADC / mp. teren
H. max.	P+2 (10 metri)	P+2E+M (10 metri)

În cazul mansardelor, se permite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Retragerile față de aliniament și limitele de proprietăți ale suprafeței edificabile vor fi următoarele:

0,00 m - față de front (sud-vest) Sos. Oltenitei

min 0,60 m - față de limita posterioara (nord-est)

0,00 m - față de limita laterală (sud-est)

min 10,90m/8,40m(consola) - față de limita laterală (nord-vest)

Se permite ieșirea în consola a clădirii cu până la 5,00m.

Construcția va fi amplasată cuplată la calcan la sud-est, iar suprafața construită a etajului va fi în consolă.

1.3.3. Regim juridic și obiective de utilitate publică:

Terenul nu este afectat de existența rețelelor edilitare din zonă și nici de de supralargirea străzii adiacente acestuia.



1.3.4. Accese și parcaje:

Accesele pietonale și cele auto se vor realiza direct din Sos. Oltenitei .

Drumul de acces (Sos. Oltenitei) are prospect de **38,50 metri**, din care carosabilul va fi de **28,00 metri** iar tortuarele de câte **10,50 m**.

Din acest drum se va asigura accesul la lotul studiat.

Necesarul de locuri de parcare este de **8 locuri**, ce vor fi distribuite in incinta terenului cu sisteme Klauss.

1.3.5. Rețele tehnico-edilitare

Noua construcție se va racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Astfel se va racorda la rețeaua de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

1.3.5. Spații verzi și împrejuriri:

Suprafața ocupată de spații verzi este de 67,95 mp, adică 32,50 %.

Împrejurirea va avea o înălțime de 2,00 m pe toate limitele Nord-Est si Nord-Vest.

Arh. Urb. Cosmin Bustihan