



MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. PREZENTARE GENERALA

Prezenta documentatie serveste la stabilirea edificabilului posibil in relatia cu vecinatatile directe in scopul: construire "Casa Sarbatoarea" – Hotel D+P+3E, pe terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Calea Serban Voda Nr. 31-31A.**

Pentru acest amplasament a fost eliberat Certificat de Urbanism Nr. 527 / 84170 din 05.05.2020

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. 31-31A.**

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul analizat de PUD are o suprafata de **1377 mp** si este 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 Stobozia, Bulevardul Marasesti |
| ▪ La est: | Bulevardul Dimitrie Cantemir |
| ▪ La vest: | Str. Ienachita Vacarescu |

2.2. INCADRARE IN ZONA

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

- | | |
|------------|--|
| ▪ La nord: | Proprietate privata - Proprietatea Parohiei Sfantul Spiridon Nou |
| ▪ La est: | Imobile locuinte colective Bulevardul Dimitrie Cantemir |
| ▪ La vest: | 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 Zona de Nord Sector 4

Amplasamentul studiat este cuprins in PUZ Zona de Nord Sector 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 urmatoii 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 si de pe latura de est, din aleea carosabila din spatele blocurilor.

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, 2 constructii anexa: C1 – pubela si C2 – cabina poarta

Primaria Sector 4 a emis in 05.05.2020 Certificatul de Urbanism nr. 527 in scopul autorizarii lucrarilor de desfiintare constructii existente si construire "Casa Sarbatoarea" – Hotel, in baza unei documentatii de urbanism PUD.

2.6. REGIM JURIDIC AL TERENURILOR

Imobilul intravilan care face obiectul prezentului P.U.D. – **Calea Serban Voda nr. 31-31A, Sector 4, Bucuresti**, compus din teren in suprafata de 1377 mp si doua constructii existente pe teren, este proprietatea Parohiei Sfantul Spiridon Nou, conform Deciziei nr. 1579 din 27.12.2007 emisa de Comisia Speciala de Retrocedare din cadrul Guvernului Romaniei.



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

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

Terenul pe care se realizeaza investitia provine dintr-o dezmembrare astfel incat cladirea care se va realiza va fi considerata o extindere a ansamblului existent cu care se afla in relatie de covizibilitate.

Din punct de vedere functional se propune realizarea unei constructii „Casa Sarbatoarea” – Hotel cu D+P+3E.

Constructia propusa se va armoniza gabaritic cu varietatea constructiilor de pe terenurile invecinate.

Coefficienti urbanistici propusi:

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max . = 2,5 mp ADC / mp teren

Rh. propus = D+P+3E

Intocmit: Urb. Arh. Oana RADULESCU

