



S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.

Bucuresti, Sector 2, Str. ARHITECT GRIGORE IONESCU, Nr. 63, Bloc T73, Scara B, Etaj 4, Ap. 42
CUI RO36814506 J40/16054/07.12.2016
office.consultingarts@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M
Strada Slt. Ionescu Gheorghe nr. 36, Sector 4, București



Beneficiari: MOTOTOLEA SILVIU GABRIEL
MOTOTOLEA FLORINA

Data: 2021

Faza de proiectare: P.U.D.

S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.



S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.

Bucuresti, Sector 2, Str. ARHITECT GRIGORE IONESCU, Nr. 63, Bloc T73, Scara B, Etaj 4, Ap. 42
CUI RO36814506 J40/16054/07.12.2016
office.consultingarts@gmail.com

**P. U. D. CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M
Strada Slt. Ionescu Gheorghe nr. 36, Sector 4, București**

FOAIE DE CAPAT

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M ȘI ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE P.U.D.

1.2 Amplasament

Strada Slt. Ionescu Gheorghe nr. 36, Sector 4, București

1.3 Elaborator

S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.



1.4 Beneficiari

MOTOTOLEA SILVIU GABRIEL ȘI MOTOTOLEA FLORINA

Aprilie 2021

S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.



S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.

Bucuresti, Sector 2, Str. ARHITECT GRIGORE IONESCU, Nr. 63, Bloc T73, Scara B, Etaj 4, Ap. 42
CUI RO36814508 J40/16054/07.12.2016
office.consultingarts@gmail.com

BORDEROU GENERAL PUD

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROU GENERAL PUD

MEMORIU GENERAL:

1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI
2. INCADRARE IN LOCALITATE SI IN ZONA
3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
4. PROPUNERI SI REGLEMENTARI
5. CONCLUZII
6. ANEXE

B. PIESE DESENATE

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BUCUREȘTI	U01
ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 4 – ZONA NORD	U02
ANALIZĂ SITUATIE EXISTENTĂ	U03
ANALIZĂ REGIM JURIDIC	U04
REȚELE EDILITARE	U05
REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII	U06
REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U07
ILUSTRARE VOLUMENTRICA 1	U08
ILUSTRARE VOLUMENTRICA 2	U09

Verificat:
arh. Veturia-Marta BULIE





S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.

Bucuresti, Sector 2, Str. ARHITECT GRIGORE IONESCU, Nr. 63, Bloc T73, Scara B, Etaj 4, Ap. 42
CUI RO36814506 J40/16054/07.12.2016
office.consultingarts@gmail.com

MEMORIU GENERAL

I. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului de investiții:

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE
COLECTIVE REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M

Amplasamentul:

Strada Slt. Ionescu Gheorghe nr. 36,
Sector 4, București

Proiectantul lucrării:

CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.

Beneficiari:

MOTOTOLEA SILVIU GABRIEL
MOTOTOLEA FLORINA



Proiect nr.

006 / 2020

Data elaborării:

aprilie 2021

Scopul elaborării prezentei documentații de urbanism este întocmirea Planului Urbanistic de detaliu pentru construirea unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M în str. Slt. Ionescu Gheorghe nr. 36, Sector 4, București.

Planul urbanistic de detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate și nu poate modifica planurile de nivel superior.



Prezenta lucrare a fost întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu respectarea Ordinului M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 Indicativ GM-009-2000.

Pe terenul ce a general P.U.D., în suprafață de 299 mp din acte și 298 mp din măsurători, Primăria Sectorului 4 a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 923 / 45739 din 05.10.2020 în scopul *întocmire P.U.D. în vederea elaborării documentației pentru autorizarea lucrărilor de construire imobil locuințe colective P+2E+M.*

Conform C.U. nr. 923 / 45739 din 05.10.2020, terenul este intravilan, situat în *subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) – L1a.*

Realizarea obiectivului propus are următoarele justificări:

- Amplasamentul se află în partea sudică a capitalei, în zona cartierelor Berceni – Apărătorii Patriei, zonă cu funcțiunea dominantă de locuire, în special locuire colectivă înaltă.
- Funcțiunea propusă este justificată atât de reglementările PUG, cât și de tendința de dezvoltare actuală a fâșiei dintre străzile Slt. Ionescu Gheorghe și Măriuca, unde locuirea individuală este treptat completată cu locuire colectivă joasă și servicii.

II. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Amplasarea parcelei care a generat P.U.D.

Terenul în suprafață măsurată de 298 mp ce face obiectul P.U.D., este situat pe o fâșie de locuințe individuale și colective joase, amplasată într-o zonă de ansambluri preponderant rezidențiale de locuințe colective înalte din sudul Municipiului București. Terenul este delimitat la nord-vest de strada Măriuca și la sud-est de strada Slt. Ionescu Gheorghe. Pe limita de sud-vest, terenul se învecinează cu terenul cu nr. cadastral 227642 și funcțiunea servicii și comerț (benzinărie MOL), iar pe limita de nord-est, terenul se învecinează cu două terenuri cu numere cadastrale 206096 și 229985 și funcțiunea locuințe individuale.

Accesul spre amplasamentul studiat este foarte bun, acesta fiind situat în imediata vecinătate a interecției străzilor Măriuca și Slt. Ionescu Gheorghe cu Șoseaua Berceni, care asigură atât legătura spre Piața Sudului și centrul orașului, cât și legătura spre ieșirea din oraș și șoseaua de centură.



Încadrarea zonei studiate în documentațiile de urbanism aprobate

Conform *P.U.G. Municipiul București aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269 / 2000, a cărei valabilitate a fost prelungită succesiv prin H.C.G.M.B. nr. 324 / 2010, nr. 241 / 2011, nr. 231 / 2012 și nr. 224 / 2015, modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341 / 2018, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 877 / 2018*, terenul este încadrat în U.T.R. **L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici** cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Regulamentul subzonei L1a prevede următoarele:

- Din punct de vedere al utilizărilor admise, sunt acceptate: **locuințelor individuale și colective mici** cu maxim P+2 niveluri. Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 din aria unui nivel curent.
- În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) **se acceptă amplasarea construcției pe aliniamentul stradal, sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective**. În cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri, amplasare construcțiilor se poate face **retras față de aliniament cu minim 3,0 metri**.
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctual cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;
- Înălțimi admise: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- Procent maxim de ocupare al terenului: P.O.T.maxim = **45%**;
- Coeficient de utilizare al terenului: C.U.T.maxim pentru înălțimi de P+2 = **1,3 mp. ADC / mp. teren**. În cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

Conform *P.U.Z. Coordonator Sector 4 – Zona de Nord / București*, aflat în etapa consultării populației, imobilul este încadrat tot în subzona **L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici** cu maxim P+2+M/ET 3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional / spontan.

Potrivit Avizului Preliminar nr. 43 / 17.08.2020 pentru P.U.Z. Coordonator Sector 4 – Zona de Nord, indicatorii urbanistici propuși pentru subzona L1a sunt:



L1a – locuire individuală /colectivă de dimensiuni mici, maxim P+2E+M (3E retras – maxim 60% din AC) situată în afara zonelor protejate, pe parcelar traditional /spontan

- POT max – 50%;
- CUT max - 1,8 mp ADC/mp teren (pentru P+2 / 3E retras)
- RH max - P+2E+M / P+2E / 3E retras (etajul retras maxim 60% din aria construită / AC)
- H max - 15,00m

III. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

REGIMUL JURIDIC, ECONOMIC SI TEHNIC

a. Regimul juridic al terenului

Terenul de la adresa strada Slt. Ionescu Gheorghe nr. 36, Sector 4, București în suprafață de 299 mp din acte și 298 mp din măsurători se află în coproprietatea soților Mototolea Silviu-Gabriel și Mototolea Florina, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3428 din 06.11.2017 la UNNP SPN Nica Diana și Ene Claudiu.

Conform extrasului de Cartea Funciară eliberat cu cererea nr. 41643 din 25.06.2020 de O.C.P.I. București sector 4, imobilul este înscris în C.F. cu nr. 227642, având numărul cadastral **227642**. În vederea demolării corpurilor C1 -locuință și C2 -anexă, Primăria Sectorului 4 a eliberat **Autorizația de Desființare nr. 288 / 11410 din 11.06.2020**, în vederea eliberării amplasamentului.

b. Regimul economic

Potrivit Certificatului de Urbanism nr. 923 / 45739 din 05.10.2020 eliberat de către Primăria Sectorului 4, terenul are folosință actuală – curți construcții și se află amplasat în zona fiscală de tip »B» a municipiului București.

c. Regimul tehnic

Parcela de amplasament, în suprafață măsurată de 298 mp, are o formă regulată, cu aliniament atât la Strada Slt. Ionescu Gheorghe, cât și la Strada Măriuca. Morfologic, terenul are o configurație relativ plană.

În conformitate cu prevederile R.L.U. aferent P.U.G. Municipiul București, imobilul este situat în subzona "L1a" – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat,



izolat).

Imobilul nu se află amplasat în zona protejată așa cum este definită prin PUZ "Zone Construite Protejate – Municipiul București" aprobat prin HCGMB nr. 279/2000, nu este situat în zona de protecție a unui monument istoric și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București, anexă la Ordinul Ministerului Culturii nr. 2828 din 2015.

CARACTERUL ZONEI STUDIATE, DESTINAȚIA CLADIRILOR

Zona adiacentă terenului pe care s-a inițiat documentația de urbanism de tip P.U.D., fâșia cuprinsă între străzile Slt. Ionescu Gheorghe și Măriuca, s-a dezvoltat în timp în baza unor documentații de urbanism de tip P.U.D. și prin autorizații directe eliberate de Primăria Sectorului 4, locuirea individuală fiind treptat completată cu locuire colectivă de mici dimensiuni și servicii. Funcțiunile propuse și realizate în zonă sunt destinate în principal locuirii și serviciilor complementare acestora. Majoritatea clădirilor din vecinătatea imobilului studiat sunt clădiri în stare bună.

În prezent funcțiunea dominantă este cea de locuire colectivă, fondul construit fiind alcătuit în mare parte din locuințe colective cu un standard mediu de locuire, dar și din spații comerciale.

Terenul ce face obiectul P.U.D. se învecinează vis-à-vis de străzile Măriuca și Slt. Ionescu Gheorghe cu două zone de locuințe colective înalte (P+8E - P+10E), cu parter comercial (magazine și servicii).

Din punct de vedere al cadrului natural, zona beneficiază de suprafața verde reprezentată de curțile plantate din jurul blocurilor de locuințe și de plantația de aliniament de pe una din laturile străzilor Măriuca și Slt. Ionescu Gheorghe.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul ce face obiectul prezentului studiu este în prezent teren neconstruit. Pentru demolarea corpurilor C1 -locuință și C2 -anexă, Primăria Sectorului 4 a eliberat **Autorizația de Desființare nr. 288 / 11410 din 11.06.2020**, în vederea eliberării amplasamentului.

P.O.T. EXISTENT = 0,00% C.U.T. EXISTENT =0,00.

Pe limita laterală dreapta de proprietate, pe o lungime de circa 15, terenul se învecinează cu calcanul construcției vecine din strada Slt Gheorghe Ionescu nr. 34 (IE 2066096).

CIRCULAȚIA



Terenul analizat este accesibil auto direct, atât din strada Măriuca, cât și din strada Slt. Ionescu Gheorghe.

Accesul pietonal se poate face la fel atât din strada Măriuca, cât și din strada Slt. Ionescu Gheorghe și este înlesnit de prezența trotuarelor.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Clima: păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române, fiind temperat-continentală cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Nu există elemente ale cadrului natural susceptibile de a interveni în modul de organizare urbanistică (relief, climă, condiții geotehnice, alte tipuri de riscuri naturale).

Nu există necesitatea instituirii unor zone de protecție sanitară sau față de echipările tehnico-edilitare.

Seismicitatea: Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8, conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054/1977 teren de fundare – adâncimi maxime de îngheț, zonarea teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

PROBLEME DE MEDIU ȘI RISCURI

Amplasarea terenului studiat precum și funcțiunea majoră adiacentă zonei (aceea de locuire) nu generează probleme deosebite de mediu. Pentru zona studiată nu s-au semnalat riscuri naturale.

Din punct de vedere geotehnic, terenul îndeplinește condițiile de constructibilitate.

Nu există riscuri antropice, dată fiind folosința actuală a terenurilor.

În parcela studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Condițiile climaterice ale zonei nu impun restricții sau condiționări ale modului de organizare urbanistică.

Nu există necesitatea instituirii unor zone de protecție sanitară sau față de echipările tehnico-edilitare.

Amplasarea terenului în apropierea intersecției cu Șoseaua Berceni (stradă de categoria I) implică valori crescute de trafic și implicit risc de poluare a aerului datorită gazelor de eșapament. Terasele



verzi sunt în măsură să contracareze efectul acestora, precum și vegetația de aliniament.

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

În prezent, zona studiată este corespunzător și complet echipată edilitar cu rețele de alimentare cu apă potabilă, cu conducte de canalizare, termoficare, energie electrică și telefonie.

Evacuarea deșeurilor menajere se face periodic de către firmele de salubritate ce își desfășoară activitatea în zona respectivă.

IV. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

În baza concluziilor rezultate din analiza situației existente, prezentată în capitolele anterioare, se propune construirea unui imobil cu regim de înălțime **P+2E+M** și funcțiune de locuire colectivă de dimensiuni mici (cu șase apartamente).

Din punct de vedere urbanistic, investiția propusă se înscrie în tendințele firești de dezvoltare actuală a fâșiei dintre străzile St. Ionescu Gheorghe și Măriuca, unde locuirea individuală este treptat completată cu locuire colectivă de mici dimensiuni și servicii complementare locuirii.

Imobilul de locuințe colective propus valorifică buna accesibilitate din punct de vedere al transportului public (stații de autobus STB în imediata vecinătate a terenului, pe Șoseaua Berceni), fiind deservit de funcțiuni și dotări din proximitate precum centre comerciale (Piața Sudului, Centrul Comercial Sun Plaza, Piața agroalimentară Berceni-Olteniței, grădinițe și parcuri (Parcul Natural Văcărești) Universitatea Spiru Haret, Spitalul Clinic de Urgență "Bagdasar-Arseni", Spitalul de Boli Cronice "Sf. Luca", Spitalul Clinic de Psihiatrie "Prof. Dr. Al. Obregia".

Corpul de clădire propus va respecta retragerile minime impuse prin Codul Civil și Regulamentul Local de Urbanism. Sunt amenajate în incintă alei carosabile și pietonale precum și zone înierbate, iar împrejmuirea se va realiza conform legislației.

BILANȚ TERITORIAL PROPUS:

Procentul de ocupare al terenului: **P.O.T. max. propus = 45 %**

Coeficientul de utilizare al terenului: **C.U.T. max. propus = 1,30 ADC / mp. teren (pt. P+2E)**

În cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.



S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATE S.R.L.

Bucuresti, Sector 2, Str. ARHITECT GRIGORE IONESCU, Nr. 63, Bloc T73, Scara B, Etaj 4, Ap. 42
CUI RO36814506 J40/16054/07.12.2016
office.consultingarts@gmail.com

Regim de înălțime propus: **P+2E+M**

ARIA TEREN = 298,00 mp

ARIA CONSTRUITA AC = 134,10 mp

ARIA CONSTRUITA DESFASURATA ACD (pt. P+2E)= 387,40 mp

ARIA CONSTRUITA DESFASURATA ACD (pt. P+2E+M)= 467,86 mp

În ceea ce privește suprafața edificabilă retragerile propuse sunt:

- **sud-est** - construcția se va amplasa pe aliniamentul străzii Slt. Ionescu Gheorghe;
- **nord-est** – construcția propusă se va alipi la calcanul imobilului vecin din strada Slt Gheorghe Ionescu nr. 34 (IE 2066096), apoi se va retrage față de limita de proprietate cu minim **3m**.
- **nord-vest** – construcția propusă se va alinia cu construcția vecină din strada Măriuca nr. 53 (IE 205282), avînd o retragere de minim **3m**;
- **sud-vest** – retragerea față de limita laterală stînga va fi de minim **4,5m**;

Circulații, accese și parări:

Starea actuală a circulațiilor din zonă este bună, străzile Slt. Ionescu Gheorghe și Măriuca au sens unic cu profilele transversale dimensionate corespunzător (circa 6m în dreptul imobilului studiat).

Accesul auto și pietonal se va păstra atît din strada Măriuca, cât și din strada Slt. Ionescu Gheorghe.

Locurile de parcare necesare se vor asigura în interiorul proprietății, la nivelul solului. Pentru cele șase apartamente propuse, vor fi asigurate șase locuri de parcare (patru locuri cu acces din strada Slt. Ionescu Gheorghe și două locuri cu acces din strada Măriuca.

Utilitățile vor fi asigurate prin racordarea la rețelele existente, conform avizelor obținute de la deținători, respectiv apă, canal, gaze naturale, energie electrică, telefonie și termoficare.

Prin realizarea investiției propuse se va amenaja o suprafață plantată de 89.40mp, asigurându-se un total de **30% spații verzi.**

V. CONCLUZII

Pe terenul studiat au fost stabilite condițiile de realizare a unui imobil cu regim de înălțime **P+2E+M** și



S.C. CONSULTING ARTS & CERTIFICATES S.R.L.

Bucuresti, Sector 2, Str. ARHITECT GRIGORE IONESCU, Nr. 63, Bloc T73, Scara B, Etaj 4, Ap. 42
CUI RO36814506 J40/16054/07.12.2016
office.consultingarts@gmail.com

funcțiune de locuire colectivă de dimensiuni mici, sistemul de circulații - existente și propuse, premisele echipării tehnico – edilitare și sistemul de spații plantate.

În vederea realizării investiției va fi necesară realizarea proiectului de autorizare a construirii pentru clădirea propusă și a amenajărilor aferente.

VI. ANEXE

La prezentul PUD sunt anexate actele de proprietate.

Data: aprilie 2021

Intocmit,

arch. Iulian OANȚĂ



Șef proiect,

arch. Veturia-Marta Bulie

