

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

**„CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+11E SI A IMPREJMUIRII,,**

**Municipiul Bucuresti, Sector 4, Blv. Metalurgiei, nr. 78.**



**Beneficiar: SAIFI MOJTABA**

**Proiectant general: S.C. RUBRICK ENGINEERING S.R.L.**

**Proiectant arhitectura: S.C. RUBRICK STUDIO S.R.L.**

**Proiectant de specialitate: Arh. Urb. Veturia-Marta Bulie**

## **BORDEROU**

Proiect numarul: **08/2019**

### **Plan Urbanistic de Detaliu**

**„CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+11E SI A IMPREJMUIRII „**

**Municipiul Bucuresti, Sector 4, Blv. Metalurgiei, nr. 78.**

#### **A. Piese scrise**

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare P.U.D.

#### **B. Piese desenate**

- 1. Incadrare in zona [sc.1:2000]
- 2. Incadrare in PUZ [sc.1:1000]
- 3. Situatia existenta [sc.1:500]
- 4. Reglementari urbanistice [sc.1:500]
- 5. Reglementari edilitare [sc.1:500]
- 6. Obiective de utilitate publica [sc.1:500]
- 7. Posibilitati de mobilare urbanistica [sc.1:500]
- 8. Parcaj [sc.1:500]

**Memoriu tehnic de prezentare – PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
„CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+11E SI A IMPREJMUIRII „  
Municipiul Bucuresti, Sector 4, Blv. Metalurgiei, nr. 78.**

**CUPRINS:**

<b>1. INTRODUCERE.....</b>	<b>3</b>
1.1. <i>Date de recunoastere a documentatiei .....</i>	<b>3</b>
1.2. <i>Obiectul lucrarii .....</i>	<b>5</b>
1.3. <i>Surse de documentare .....</i>	<b>5</b>
<b>2. INCADRAREA IN ZONA.....</b>	<b>6</b>
<b>3. SITUATIA EXISTENTA.....</b>	<b>8</b>
<b>4. REGLEMENTARI.....</b>	<b>10</b>
<b>5. CONCLUZII.....</b>	<b>13</b>

## **1. INTRODUCERE**

Documentatia prezenta a fost intocmita in faza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Sectorului 4, Municipiului Bucuresti nr. **725** din **28.06.2019** in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza: P.U.G. (Plan Urbanistic General) al Municipiului Bucuresti, aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 269/2000 si Hotararile Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 si nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.) si faza P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 443/26.07.2018.

### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

#### **• Denumirea lucrarii:**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+11E SI A IMPREJMUIRII”**

#### **• Amplasament:**

- Intravilan, Sector 4, Municipiul Bucuresti
- Blv. Metalurgiei, nr. 78
- Numarul cadastral 201074
- Carte Funciara 201074 Municipiul Bucuresti, Sector 4

#### **• Beneficiari / Proprietari:**

**- sotii SAIFI MOJTABA si SAIFI MIHAELA-STEFANIA**

#### **• Initiator / Imputernicit:**

**- SAIFI MOJTABA**



• **Proiectant general:**

- **S.C. RUBRICK ENGINEERING S.R.L.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 6, str. Economu Cezarescu, nr. 52, et. 5, ap. 4503.
- Date de contact: tel.: 0724770123; e-mail: office@rubrick.ro;
- C.U.I. 41057276, J40/5933/2019.



• **Proiectant arhitectura:**

- **S.C. RUBRICK STUDIO S.R.L.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. Plantelor, nr. 16.
- Date de contact: tel.: 0748013304; e-mail: office@rubrick.ro;
- C.U.I. 35412926, J40/362/2016.

• **Proiectant de specialitate - Urbanism:**

- **S.C. N & G DECOR ART S.R.L. Urbanist – Veturia Bulie, membru R.U.R.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. prof. dr. MIHAIL GEORGESCU 19E
- Date de contact: tel.: 0721 960 283; e-mail: [bulie.veturia@gmail.com](mailto:bulie.veturia@gmail.com);
- C.U.I. :19746037

• **Data elaborarii:**

- Noiembrie 2020.

• **Proiect:**

- Proiect nr. 08/2019

### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta documentatie solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. **725** din **28.06.2019** eliberat de Primaria Sectorului 4, Municipiul Bucuresti, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarilor de a construi un imobil de locuinte colectiva cu regimul de inaltime S+P+11E.

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de aliniament si limitele de proprietate;
- Stabilirea regimului maxim de inaltime admisibil;
- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Determinarea aspectului arhitectural.

### **1.3. Surse de documentare**

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- P.U.G. Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB n.r 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015 si nr. 877/2018).
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015 si nr. 877/2018)
- P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 443/26.07.2018
- Ridicare topografica intocmita de Ing. Valentin Filipoiu.

De asemenea, prezenta documentatie urbanistica a fost intocmita in baza urmatoarelor acte de informare puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiari:



- Certificat de Urbanism nr. **725** din **28.06.2019** eliberat de Primaria Sectorului 4, Municipiul Bucuresti,;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 201074, Municipiul Bucuresti, sectorul 4 din data de 03.03.2021;
- Contracului de Vanzare-Cumparare nr. 2688 din 12.09.2016.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

Terenul studiat, in suprafata masurata de 4133mp, identificat prin numarul cadastral 201074, se afla in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sectorul 4.

Situat pe Bulevardul Metalurgiei la numarul 78, terenul este pozitionat aproape de centrul Municipiului Bucuresti. Imobilul analizat are acces carosabil si pietonal din Bulevardul Metalurgiei. Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti imobilul este **situat subzona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate**, conform P.U.G. Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015) si faza P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 443/26.07.2018.

Imobilul studiat este proprietatea privata a persoanelor fizice: sotii SAIFI MOJTABA si SAIFI MIHAELA-STEFANIA conform Contracului de Vanzare-Cumaprare cu Incheierea nr. 2688 din 12.09.2016.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si P.U.Z Zona de Sud a Sectorului 4 utilizarile functionale admise / admise cu conditionari / interzise aferente subzonei functionale **subzona "CB 1" - subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate**, sunt urmatoarele:

### UTILIZARI ADMISE:

-institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

-locuinte in proportie de 50% din suprafata desfasurata propusa pentru fiecare teren, cu respectarea prevederilor legale privind elaborarea proiectelor de locuinte;

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

-extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate

**UTILIZARI INTERZISE:**

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglementat sunt:

**P.O.T.<sub>maxim</sub> = 50%**

**C.U.T.<sub>maxim</sub> = 3 pentru S+P+11E**

**H.<sub>maxim</sub> la cornisa = nu se limiteaza**



### 3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a terenului ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice se prezinta astfel:

<i>Numar cadastral</i>	<b>201074</b>
<i>Date de identificare</i>	<b>Blv. Metalurgiei, nr. 78</b>
<i>Proprietari</i>	<b>sotii SAIFI MOJTABA si SAIFI MIHAELA-STEFANIA</b>
<i>Suprafata teren masurata</i>	<b>4133 mp</b>
<i>Suprafata teren din acte</i>	<b>4133 mp</b>
<i>Regim tehnic</i>	<b>Intravilan</b>
<i>Categorie de folosinta</i>	<b>Curti si constructii</b>
<i>Zona functionala</i>	<b>zona institutiilor si serviciilor publice supramunicipale si municipale, sediilor unor organisme extrateritoriale</b>
<i>Subzona functionala</i>	<b>subzona "CB 1" - subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate</b>
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	<b>Blv. Metalurgiei</b>
<i>Vecinatati nord</i>	<b>Blv. Metalurgiei NC 220282</b>
<i>Vecinatati est</i>	<b>Proprietate privata NC 228857</b>
<i>Vecinatati sud</i>	<b>Proprietate privata NC 228857</b>
<i>Vecinatati vest</i>	<b>Proprietate privata NC 200197</b>

Conform P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Sector 4 Zona de Sud, Municipiul Bucuresti aprobat prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 443/26.07.2018, Bulevardul Metalurgiei va fi afectat de o supralargire a profilului stradal ce va ocupa o parte din suprafata terenului studiat, creandu-se un nou aliniament stradal la care se raporteaza edificabilul propus.

Accesul auto si pietonal in incinta terenului studiat se face din Bulevardul Metalurgiei, artera de circulatie tip magistrala de categoria I ( conform P.U.Z. Zona de Sud a Sectorului 4).

Terenul a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare a imobilului:

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X (m)	Y (m)
<b>1</b>	<b>319084.104</b>	<b>590155.566</b>
<b>2</b>	<b>319134.390</b>	<b>590244.798</b>
<b>3</b>	<b>319099.513</b>	<b>590264.454</b>
<b>4</b>	<b>319092.998</b>	<b>590253.092</b>
<b>5</b>	<b>319061.669</b>	<b>590198.449</b>
<b>6</b>	<b>319060.032</b>	<b>590195.596</b>
<b>7</b>	<b>319048.727</b>	<b>590175.877</b>

In prezent terenul este ocupat de constructii. In conformitate cu Regulamentul Serviciului de Salubritate al Sectorului 4 Bucuresti, documentatia tehnica necesara in vederea emiterii autorizatiei de constructie (DTAC) va cuprinde contractul de prestari servicii avand ca obiect colectarea, transportul, sortarea si neutralizarea tuturor deseurilor de constructii.

Pe lotul invecinat, identificat la nr. 78 pe Blv. Metalurgiei NC 228857, este edificata o constructie cu regimul de inaltime P+2E.

Conform situatiei prezente din teren, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent:

	EXISTENT (conform situatiei din teren)	
	S(mp)	P(%)
Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii)	887 mp	21.4%
Platforme pietonale	0 mp	0%
Spatii plantate	0 mp	0%
Platforme carosabile	3246 mp	78.6%
<b>TOTAL</b>	<b>4133 mp</b>	<b>100%</b>

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil care este inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Zona are o buna accesibilitate auto si acces la transportul public. Exista statie de autobuz pe Bulevardul Metalurgiei.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrica si telecomunicatii.

Geomorfologic, perimetrul studiat este amplasat pe marea unitate de relief a Campiei Romane, Compartimentul Campia Vlasiei, subcompartimentul Campia Bucurestilor.

Terenul studiat prezinta o suprafata plana.

Perimetrul face parte din provincia hidrogeologica geto-danubiana, regiunea Campiei Interne. Hidrografic, perimetrul face parte din sistemul Argesului.

Conditiiile geotehnice sunt considerate normale, necesitand solutii obisnuite de fundare; apele freatice sunt prezente in apropiere de suprafata.

Perimetrul studiat este afectat de doua tipuri de cutremure:

- a) Intermediare;
- b) Normale.

Conform codului de proiectare seismica partea I, indicativ P100 – 1/2013, valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare sunt  $a_g$  cu  $IMR=225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani este 0,30g, iar perioada de control (colt) este  $T_c=1,6$  sec (cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 50$  ani).

Conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m.

Din punct de vedere climatic, zona studiata apartine sectorului cu clima continentala si se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad sub forme de adverse, si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire care provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetate cicluri de inghet-dezghet.

#### **4. REGLEMENTARI**

Prin prezenta documentatie se solicita „**CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+11E SI A IMPREJMUIRII**” pentru terenul identificat cu numarul cadastral **201074**, aflat in Municipiul Bucuresti, Sector 4, Blv. Metalurgiei, nr. 78.

Nu va fi necesara imprejmuirea terenului spre domeniul public, date fiind dimensiunile acestuia si posibilitatilor tehnice de executie. Se va opta pentru o constructie racordata prin jardiniere si accese libere catre trotuarele din dreptul proprietatii.

Din punct de vedere functional „CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+11E SI A IMPREJMUIRII” se incadreaza in cerintele specificate prin Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 (prelungit valabilitate P.U.G. cu HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011, HCGMB nr. 232/2012 si HCGMB nr. 224/2015 si nr. 887/2018) si faza P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Zona de Sud a Sectorului 4, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 443/26.07.2018.

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.

Accesul auto se va realiza din partea nordica prin Bulevardul Metalurgiei, iar parcare autoturismelor se va realiza atat la subsolul constructiei noi cat si pe teren la nivelul solului. Accesul auto si pietonale vor fi dimensionate si conformate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap, respectandu-se normele specificate prin Ordinul MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Se va asigura acces carosabil cu latime totala de minim 5.50 metri latime din circulatiile publice in mod direct.

Deasemenea, stationarea autovehiculelor se admite si va fi asigurata numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localitatii si conform P.U.Z. Zona de Sud se reglementeaza urmatoorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat, identificat cu numarul cadastral 201074, aflat in proprietatea privata a sotilor SAIFI MOJTABA si SAIFI MIHAELA-STEFANIA.

**P.O.T.<sub>maxim</sub> = 50%**

**C.U.T.<sub>maxim</sub> = 3 pentru S+P+11E**

**H<sub>maxim</sub> la cornisa nu se limiteaza**

Imprejmuirea spre strada va fi constituita din jardiniere cu inaltimea de 60 cm, ce vor racorda cladirea cu trotuarul.

In dreptul acceselor auto nu se va face imprejmuire.

Astfel, conform indicatorilor urbanistici propusi, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent/propus:

	EXISTENT		PROPOS	
	S(mp)	P(%)	S(mp)	P(%)
<b>OCUPAT DE CONSTRUCTII</b>	<b>887</b>	<b>21.4%</b>	<b>1404</b>	<b>34.00%</b>
<b>PLATFORME CAROSABILE</b>	<b>3246</b>	<b>78.6%</b>	<b>852.69</b>	<b>20.60%</b>
<b>PLATFORME PIETONALE</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>636.51</b>	<b>15.40%</b>
<b>SPATII PLANTATE (sol permeabil)</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>826.6</b>	<b>20%</b>
<b>JARDINIERE (terasa/balcoane/dale inierbate)</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>413.3</b>	<b>10%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4133mp</b>	<b>100%</b>	<b>4133mp</b>	<b>100%</b>

\* Spatii verzi amenajate peste placa subsol jardiniere (terase verzi/balcoane/dale inierbate)  
= 413,30 mp (10%)

Total spatii verzi = 1239.9 mp (30%)

Pentru reglementarea constructibilului (zonei edificabile) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distantelor de protectie fata de vecinatati.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- Fata de limita de nord (Bulevardul Metalurgiei – profil stradal propus prin PUZ Sector 4 Zona de Sud Bucuresti) – 5.00 m
- Fata de limita laterala dreapta, de est – 0,00 m (alipire la cladirea existenta pe teren)
- Fata de limita de sud – cca. 3.00 m
- Fata de limita laterala stanga, de vest – min. 3.00 m

Interventia preconizata nu genereaza servituti sau obligativitatea realizarii de Obiective de Utilitate Publica.

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Solutia de mobilare a terenului analizat a fost realizata urmarind urmatoarele principii:

- respectarea distantelor fata de vecinatati si a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;

- respectarea Procentului de Ocupare al Terenului si a Coeficientului de Utilizare al Terenului reglementati, pentru terenul analizat, reglementat prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti.

- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele carosabile si pietonale, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

## 5. CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv „CONSTRUIREA UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+11E SI A IMPREJMUIRII”, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare si conformare specificate.

***Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.***

INTOCMIT:

Arh. urb. VETURIA BULIE

