

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

BENEFICIAR:

S.C. BERSER S.A.

ADRESA:

**DRUMUL BINELUI, NR. 51-61, SECTOR 4,
BUCURESTI, N.C. 232886**

PROIECTANT GENERAL:

**ORA DESIGN CONCEPT SRL
RO 34055191
B-DUL PIEPTANARI, NR. 53, SECTOR 5
BUCURESTI**

Beneficiar: S.C. BERSER S.A.
Proiectant general: ORA DESIGN CONCEPT SRL
Faza de proiectare: P.U.D.
Data: Octombrie 2021

BORDEROU

A. Piese scrise

- Memoriu justificativ

B. Piese desenate

- | | |
|--|----------------|
| 1. Incadrare in PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 | - sc. 1: 2.000 |
| Incadrare in zona (extras ANCPI) | - sc. 1: 2.000 |
| Incadrare in PUG Municipiul Bucuresti | - sc. 1: 5.000 |
| 2. Situatia existenta | - sc. 1: 1.000 |
| 3. Reglementari urbanistice | - sc. 1: 1.000 |
| 4. Propunere mobilare | - sc. 1: 1.000 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | - sc. 1: 1.000 |
| 6. Cai de comunicatie | - sc. 1: 1.000 |
| 7. Echipare tehnico-edilitara | - sc. 1: 1.000 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:

PUD – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Proiect nr.: 92 / 2021

Faza: Plan Urbanistic de Detaliu

Amplasament:

Drumul Binelui, nr. 51-61, Sector 4, Bucuresti, N.C. 232886

Beneficiar:

S.C. BERSER S.A.

Proiectant general:

ORA DESIGN CONCEPT S.R.L, cu sediul in Bucuresti, sector 5, B-dul Pieptanari, nr. 53, CUI RO34055191

Data elaborarii:

Octombrie 2021

Obiectul lucrarii:

Imobilul intravilan ce a generat documentatia se afla in zona de sud a Sectorului 4, are o suprafata de 14.375,00mp si este proprietatea S.C. Berser S.A., conform Extrasului de Carte Funciara aferent nr. cad. 232886.

Prezenta documentatie a fost intocmita in vederea detalierii regulilor de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor, respectiv reglementarea retragerilor laterale si posterioare, a acceselor auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si conformarea spatiilor publice.

Beneficiarul doreste realizarea unui ansamblu de locuinte colective cu spatii comerciale si functiuni complementare, avand un regim de inaltime S+P+9E.

In conformitate cu Legea 50/1991, eliberarea Autorizatiei de Construire este conditionata de incadrarea in reglementarile de construire stabilite printr-o documentatie de urbanism aprobata de Consiliul Local al Sectorului 4, prezenta documentatie faza P.U.D. venind sa indeplineasca aceasta conditie a legii.

II. INCADRARE IN ZONA

Incadrare in teritoriu

Zona studiata este amplasata in intravilan, in partea de sud a Sectorului 4 si are in proximitate urmatoarele repere:

- la N-E – Bulevardul Metalurgiei
- la N-V – Drumul Binelui
- la S – Drumul Bisericii

Terenul analizat are deschidere la doua strazi propuse prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, strada Propusa 73 – la S-V si strada Propusa 74 – la S-E, iar in partea de N-E si N-V terenul de invecineaza cu nr. cad. 235963, teren ce are destinatia cale de acces. In prezent imobilul ce face obiectul documentatiei este liber de constructii.

Incadrare in documentatii de urbanism

Conform **PUZ Zona de Sud a Sectorului 4**, aprobat prin HCGMB nr. 443/26.07.2018, terenul cu nr. cad. 232886 ce a generat PUZ este amplasat in intravilan subzona **M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu** si partial afectat de artere de circulatie propusa.

Utilizari admise: - institutii, servicii; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.; lacasuri de cult; comert cu amanuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonala, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate – scuaruri; activitati manufacturiere; locuinte.

Utilizari admise cu conditionari: - spatii verzi, amenajari sportive, spatii verzi de folosinta specializata, spatii verzi pentru agrement, culoare de protectie fata de infrastructura tehnica, paduri de agrement, paduri si plantatii forestiere, paduri si fasii plantate de protectie sanitara, spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa, etc.; amenajarea de functiuni la parterul cladirilor orientate spre strada, care permit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admite conversia locuintelor existente in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza; se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia mentinerii acceselor carosabile si trecerilor pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente; se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat, sa fie compatibile ca functiune si aspect cu zona mixta si sa obtina avizul APM Bucuresti; se admit statii de intretinere auto si spalatorii cu capacitate de pana la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului APM Bucuresti; se admit constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare; se admit statii de alimentare cu carburanti cu conditia obtinerii avizului APM Bucuresti si cu conditia respectarii prevederilor Normativului NP 004/2005 si a HCGMB nr. 120/2021.

Utilizari interzise: - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse sau prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00; depozitare ne gros; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; curatorii chimice; depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

POT maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii terenului pana la 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc.

CUT maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

In cazul parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, CUT se calculeaza avand la baza suprafata terenului inainte de a fi facut transferul catre domeniul public. CUT poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt sau, in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua).

III. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitate, cai de comunicatie

Parcela ce a generat PUD are deschidere la doua strazi propuse prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, strada Propusa 73 – la S-V si strada Propusa 74 – la S-E, iar in partea de N-E si N-V terenul de invecineaza cu nr. cad. 235963, teren ce are destinatia drum de acces, si care face legatura cu b-dul Metalurgiei.

Caracteristicile acestor cai de comunicatie sunt dupa cum urmeaza:

- la S-V - strada Propusa 73, pentru care este prevazut conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, un profil de 12,00m rezultat din carosabil de 7,00m, spatii verzi de 1,00m si trotuare de 1,50m de-o parte si de alta
- la S-E – strada Propusa 74, pentru care este prevazut un profil de 15,00m rezultat din carosabil de 7,00m, spatii verzi de 1,00m de-o parte si de alta si trotuar de 1,50m de-o parte si respectiv 4,50m de-a lungul terenului ce a generat documentatia
- la N-E si N-V - drum de acces cu nr. cad. 235963, cu un profil de 9,00m rezultat din carosabil de 6,00m si trotuare de 1,50m de-o parte si de alta.

Caracterul zonei, vecinatati

Suprafata de 14.375mp ce face obiectul documentatiei, face parte dintr-o zona extinsa de terenuri in marea majoritate libere de constructii, aflata in vecinatatea b-dului Metalurgiei, zona care a fost incadrata conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 in zona mixta si traversata de o serie de drumuri propuse, si care are din punct de vedere al amplasarii, accesului si vecinatatilor toate premisele de dezvoltare.

Terenul ce a generat PUD este in prezent liber de constructii, iar imobilul cu nr. cad. 235963 cu care se invecineaza pe laturile de N-E si N-V are destinatia drum de acces. Prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 atat terenul analizat cat si cele din vecinatatea de S-E si S-V sunt afectate de artere de circulatie propuse prin documentatia aprobata.

Proprietatea asupra terenurilor

Din punct de vedere juridic terenul in suprafata de 14.375mp ce a generat aceasta documentatie este amplasat in intravilan, Sectorul 4 si este proprietate privata a S.C. Berser S.A., conform Extrasului de Carte Funciara aferent numarului cadastral 232886. Imobilul este incadrat in categoria curti-constructii si nu este grevat de sarcini sau servituti. Terenurile din imediata vecinatate sunt de asemenea proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, in zona sau in vecinatate exista amplasate urmatoarele retele:

- Retea electrica
- Retea distributie gaze naturale
- Retea apa si canalizare

IV. REGLEMENTARI

Obiective

Proprietarul terenului intentioneaza sa dezvolte pe amplasament un ansamblu imobile S+P+9E cu destinatia principala de locuinte colective, cu spatii comerciale (showroom) si functiuni complementare. In prezent, tendinta de dezvoltare a zonei studiate este indreptata catre functiunea mixta – institutii, servicii, locuire colectiva si functiuni complementare asa cum se observa si din documentatia de urbanism aprobata – PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, respectiv Autorizatiile de Construire emise de autoritatile locale.

In privinta functiunilor ce se doresc a se dezvolta pe terenul ce au generat PUD, acestea respecta destinatia stabilita prin PUZ aprobat, iar modul de amplasare se va detalia in prezenta documentatie.

Amplasarea si conformarea constructiilor

Conform intentiei beneficiarului, se propune realizarea unui ansamblu locuinte colective S+P+9E cu spatii comerciale (showroom) la parter si functiuni complementare, amplasat dupa cum urmeaza:

Amplasarea fata de drumurile publice:

- conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, terenul ce a generat documentatia este afectat de strada propusa 73 aliniamentul fiind stabilit la 6,00m fata de axul propus al drumului.

- fata de strada Propusa 74, aliniamentul este stabilit pe limita de proprietate din S-E a terenului, la o distanta de 9,00m fata de axul propus al drumului.

Amplasarea cladirilor:

- se face cu respectarea urmatoarelor prevederi din RLU PUZ Zona de Sud a Sectorului 4: capitolul X Generalitati, punctul X.4., art. 9, punctul X.5. art. 1, art. 2, respectiv:
- la S-V:
 - o fata de axul strazii Propuse 73 – la o distanta de minim 15,50m
 - o propunere mobilare: retragere fata de axul strazii Propuse 73 – 16,50m; retragere fata de aliniament propus – 10,50m, retragere fata de limita de proprietate – 17,70m
- la S-E:
 - o fata de axul strazii Propuse 74 – la o distanta de 15,50m
 - o propunere mobilare: retragere fata de axul strazii Propuse 74 – 19,90m; retragere fata de aliniament propus / limita de proprietate – 10,90m
- la N-E:
 - o fata de limita de proprietate retragere minim 10,00m
 - o propunere mobilare: retragere fata de axul drumului de acces (nr. cad. 235963) – 15,00m; retragere fata de limita de proprietate – 10,40m
- la N-V:
 - o fata de limita de proprietate retragere minim 10,00m
 - o propunere mobilare: retragere fata de axul drumului de acces (nr. cad. 235963) – 15,50m; retragere fata de limita de proprietate – 11,00m

Circulatii si accese

Terenul ce a generat documentatia are asigurat accesul atat prin intermediul strazilor propuse prin PUZ aprobat, cat si prin intermediul drumului de acces (imobilul cu nr. cad. 235963), drum ce face legatura cu b-dul Metalurgiei si permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, avand un profil de 9,00m.

Pentru ansamblul de locuinte colective propus au fost prevazute accese auto si pietonale dupa cum urmeaza:

- din str. Propusa 73 – doua accese auto catre locurile de parcare prevazute la sol
- din str. Propusa 74 – un acces auto catre locurile de parcare prevazute la sol
- din drumul de acces (nr. cad. 235963), pe latura de N-V a terenului – un acces auto catre locurile de parcare prevazute la sol
- din drumul de acces (nr. cad. 235963), pe latura de N-E a terenului – patru accese auto catre locurile de parcare prevazute la subsol cladirilor
- accesul pietonal catre cladirile propuse se realizeaza prin intermediul aleilor pietonale din incinta, alei ce fac legatura cu trotuarele aferente cailor de circulatie
- circulatiile pietonale vor fi concepute astfel incat sa permita accesul si circulatia persoanelor cu dizabilitati.

Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in incinta prin amenajarea de locuri de parcare atat la sol cat si la subsolul constructiilor.

Numarul de locuri de parcare prevazut pentru ansamblul propus a fost calculat in conformitate cu normele in vigoare privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, in functie de destinatia acestora, astfel:

Locuinte colective – 405 apartamente

Necesar locuri de parcare – 405

Spatiu comercial (showroom) – $S_c = 3.446\text{mp}$

Necesar locuri de parcare – 45

Total locuri de parcare asigurate – 450, dintre care 329 in subsol si 121 locuri de parcare la sol.

Inaltimea maxima a constructiilor

Regimul de inaltime pentru ansamblul de locuinte colective propus este de S+P+9E, cu amplasarea de spatii comerciale (showroom) la parter.

Inaltimea maxima – 31,00m.

Echipare edilitara

Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele modern de telecomunicatii bazate pe cabluri din fibra optica. Se propune extinderea retelor de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale existente in zona, in baza unor proiecte de specialitate intocmite conform cerintelor fiecarui avizator in parte.

Spatii plantate

Necesarul de spatii verzi amenajate in interiorul parcelei va fi asigurat in proportie de minim 30% din suprafata terenului ramasa dupa cedarea catre domeniul public a suprafetei de teren afectate de caile de circulatie propuse prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4.

Din suprafata totala de spatii verzi asigurate (30%), 20% vor fi amenajate pe sol natural si 10% vor fi amenajate pe placa cu o grosime a solului de 60-80cm, specifica pentru cresterea arbustilor si vegetatiei de mici dimensiuni.

Bilant teritorial, indicatori urbanistici propusi

Suprafata totala teren = 14.375 mp

S teren afectata de circulatii propuse prin PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 = 1.486mp

S teren ramasa dupa cedare = 12.889mp

S construita = 5.027mp

S desfasurata = 43.047mp

S accese, circulatii auto/pietonale = 2.435mp

S parcare inierbate = 1.411mp

S spatii verzi = 4.016mp (31% din suprafata terenului neafectata de circulatiile propuse prin PUZ)

Suprafata spații verzi - 30%, din care 20% pe sol natural si 10% spatiu verde pe placa cu o grosime a solului de 60-80 cm, specifica pentru cresterea arbustilor si vegetatiei de mici dimensiuni.

Nr. apartamente - 405

Nr. locuri de parcare asigurate: 450 din care 329 la subsol si 121 la sol

POT maxim = 35%

CUT maxim - 3 mp ACD/mp teren

RH maxim = S+P+9E

H maxim - 31,00m

V. CONCLUZII

Ansamblul de locuinte colective, spatii comerciale si functiuni complementare propus, cu regim de inaltime S+P+9E se inscrie in reglementarile PUZ Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat prin HCGMB nr. 443/26.07.2018 cat si in tendinta de dezvoltare a zonei.

Prezenta documentatie a fost elaborata la solicitarea beneficiarului si a fost executata conform temei program.

Intocmit,
Urb. R.Tampa