

MEMORIU JUSTIFICATIV

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 219,
SECTOR 4, MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

Întocmit: Asist. dr. urb. Matei Coheci

Data: Mai 2020

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic de Detaliu Calea Șerban Vodă nr. 219.

Inițiator (beneficiar): Patronatul Național Român.

Elaborator (proiectant): SC ARHECO ARHITECTURA ECONOMICA SRL.

Data elaborării: Decembrie 2018

Obiectul lucrării:

Construire imobil de locuințe cu regim de înălțime S+P+4E.

2. Încadrarea în zonă

Parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism (Plan Urbanistic de Detaliu) se află situată în zona central-sudică a municipiului București, în interiorul primului inel de circulație, la sud de Parcul Carol și la vest de Parcul Tineretului, având accesul principal din Calea Șerban Vodă.

Parcela se află într-un țesut relativ destructurat, cu o diversitate mare de funcțiuni (locuințe individuale, servicii, locuințe colective, foste zone industriale), situat între aleea vestică de acces în Parcul Tineretului (la nord) și Cimitirul Eroilor la sud. Pe frontul vestic al Căii Șerban Vodă, în dreptul imobilului se află un bloc de locuințe colective realizat în perioada comunistă, cu un regim de înălțime de P+10 niveluri.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului București, parcela se află situată, conform Certificatului de Urbanism nr. 1030 / 52512 / 05.10.2018, în zona de reglementare M3 - zonă mixtă cu regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Delimitarea zonei de studiu PUD s-a făcut astfel încât să fie luate în considerare parcelele care se învecinează cu parcela studiată la est și sud, precum și vis-a-vis-ul de pe Calea Șerban Vodă (către vest) și alea de acces către Parcul Tineretului (la nord).

Regim de înălțime maxim prevăzut: P+4 (16 m la cornișă). Volumetria caracteristică Căii Șerban Vodă permite adăugarea suplimentară a două niveluri, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade.

POT maxim: 60 % (cu posibilitatea ocupării până la 75 % cu clădiri de maxim P+2E - 8 m - înălțime).

CUT maxim: 2,5 mp ADC/mp teren.

Localizarea față de monumente istorice

Imobilul din Calea Șerban Vodă nr. 219, sector 4, București, nu se află înscris în Lista Monumentelor Istorice, iar în conformitate cu HCGMB nr. 279/2000 nu se află în interiorul niciunei zone construite protejate, așa cum acestea sunt definite de dispozițiile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

În ceea ce privește relația cu Parcul Carol, acesta este clasat ca monument istoric înscris în LMI - B la poziția 1300, având codul B-II-a-A-19016, iar pentru instituirea zonei sale de protecție a fost aprobat prin HCGMB nr. 279/2000 PUZcp nr. 82. În acest sens, dispozițiile art. 59 din Legea nr. 422/2001 nu sunt aplicabile întrucât pentru monumentul istoric Parcul Carol a fost instituită zona sa de protecție prin documentația de urbanism PUZcp nr. 82, conform prevederilor art. 9 din aceeași lege. Astfel, asupra imobilelor aflate în imediata vecinătate a Parcului Carol, dar care sunt situate în afara limitelor PUZcp nr. 82, nu se instituie regim de protecție și intervențiile asupra acestora nu intră sub incidența avizării de către Ministerul Culturii și Identității Naționale.

Cu toate acestea, imobilul din Calea Șerban Vodă nr. 219 se află în zona de protecție (100 m) a Ansamblului Cimitirul Șerban Vodă - Bellu, înscris în LMI - B la poziția 2469, având codul B-IV-a-B-20118. Imobilul nu se află însă în relație de vizibilitate directă cu ansamblul cimitirului, după cum se poate observa din documentarul fotografic anexat prezentului memoriu. În concluzie, se poate considera că propunerea de realizare a unui ansamblu de locuințe S+P+4E nu afectează monumentul istoric, noul ansamblu nefiind vizibil din interiorul cimitirului și având, de altfel, un regim de înălțime mai scăzut decât alte clădiri din jur (tot de pe calea Șerban Vodă)

3. Situația existentă

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUD are o suprafață de 997 mp, conform extras CF nr. 219470 și o deschidere la stradă de circa 20 m (la Calea Șerban Vodă) și circa 40 m la aleea de acces situată la nord. Pe teren se află trei corpuri de clădire, cu o suprafață construită totală de 269 m.

Pe lângă acest teren, beneficiarul mai are în folosință un teren cu suprafață de 431 mp situat la est. Acest teren este neconstruibil (lipsă acces auto).

Parcela are accesul principal din Calea Șerban Vodă, având un acces secundar și din aleea de acces situată la nordul parcelei. În prezent Calea Șerban Vodă are un profil de 33 m în dreptul parcelei studiate, cu 3 m trotuar pe partea estică, două benzi de circulație pe sens și cale de rulare tramvai.

Parcelele situate la est și sud de teren sunt construite, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire. Pe terenul situat pe Calea Șerban Vodă nr. 221 se află o locuință individuală P+2E+M, amplasată la circa 0,60 m de limita de proprietate a parcelei studiate. Pe terenul de pe Calea Șerban Vodă nr. 223 se află un imobil de locuințe P+2E. La est de parcela studiată se află două locuințe cuplate cu regim de înălțime P+2E.

Se remarcă faptul că nu există o aliniere constantă de-a lungul frontului estic al Căii Șerban Vodă. Având în vedere propunerile de lărgire a Căii Șerban Vodă până la 36,00 m (conform Aviz tehnic de consultanță preliminară de circulație nr. 768 N / 22.10.2018), propunerile viitoare de construire pe parcela studiată vor trebui să țină cont de necesitatea de a lărgi Calea Șerban Vodă (3 benzi de circulație pe sens, cale de rulare tramvai - carosabil 26 m și trotuare de minim 5 m lățime pe fiecare parte).

Din punct de vedere al zonării seismice, parcela studiată se află în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului de 0.30 m/s², conform normativului P100-1/2013.

Parcela beneficiază de prezența, pe calea Șerban Vodă, a rețelelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, termoficare. Având în vedere lărgirea propusă pentru Calea Șerban Vodă, considerăm că soluția urbanistică propusă prin acest PUD nu va afecta rețeaua primară de termoficare ce traversează, în acest moment, parcela beneficiarului.

În ceea ce privește regimul juridic, parcela este încadrată ca proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Bilanț teritorial existent:

Utilizare teren	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
Suprafață construită la sol	269 mp	26,98 %
Suprafață parcelă	997 mp	100,00 %
Suprafață aflată în folosința beneficiarului	431 mp	-

4. Reglementări

Se propune demolarea construcțiilor existente pe parcelă și realizarea unui imobil de locuințe cu regim de înălțime S+P+4E, cu o suprafață la sol de maxim 598,20 mp (încadrare în POT maxim reglementat pentru zona M3 - 60 %).

Soluția propusă se încadrează astfel în prevederile Regulamentului Local de Urbanism - PUG Municipiul București în ceea ce privește înălțimea maximă admisibilă (P+4E, cu posibilitatea suplimentării cu două niveluri retrase), POT maxim (60 %) și CUT maxim (2,5 mp ADC/mp teren).

Retragerile minime propuse față de limitele parcelei sunt următoarele:

- Limita posterioară (est): 0,60 m (conform planșei de reglementări urbanistice anexate).
- Limita laterală (nord - alee acces): 0,60 m (conform planșei de reglementări urbanistice anexate).
- Limita laterală (sud): retragere 3,00 m față de parcela situată pe Calea Șerban Vodă nr. 221 la nivelul parter și la nivelul etajului 4, amplasare pe calcan la nivelul etajelor 1-3 (se va prelua forma calcanului construcției de pe Calea Șerban Vodă nr. 221, în vederea acoperirii acestuia); 5,00 m față de parcela situată pe Calea Șerban Vodă nr. 223 (conform planșei de reglementări urbanistice anexate).
- Retrageri față de aliniament: 7,70 m (preluare aliniere construcție de pe Calea Șerban Vodă nr. 221) până la 2,50 m (parcelă situată pe colț - racordare cu alea de acces - conform planșei de reglementări urbanistice anexate).

Se preconizează că în cadrul imobilului vor fi realizate 32 apartamente, toate având suprafețe sub 100 mp. Astfel, conform HCGMB nr. 66/2006 se va avea în vedere asigurarea unui minim de 32 locuri de parcare + 7 locuri de parcare pentru vizitatori. Aceste locuri de parcare vor fi asigurate parțial în subteran (22 locuri), parțial pe terenul aflat în folosința beneficiarului situat la est de parcela studiată (18 locuri la suprafață). În afara platformelor propuse pentru accesul și staționarea autovehiculelor, se va avea în vedere asigurarea a minim 30 % spații plantate pe parcelă (din care minim 20 % pe sol natural).

Retragerea față de aliniament propusă permite lărgirea Căii Șerban Vodă până la un profil stradal de 36,00 m (5,00 m trotuare și 26,00 m carosabil), în cazul în care această investiție va fi propusă de către primărie. Circulațiile carosabile și pietonale propuse în planșa de reglementări au însă caracter orientativ, fiind necesară detalierea lor la nivel de Plan Urbanistic Zonal pentru a produce efecte juridice.

Se va avea în vedere racordarea obiectivelor propuse la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale, termoficare). Proprietatea va fi

împrejmuită către spațiul public, cu un gard care să se încadreze în caracteristicile zonei. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 m. Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător, conform cerințelor urbanistice și arhitecturale actuale. Scurgerea și colectarea apelor pluviale se va face în incinta proprietății.

Se vor folosi finisaje de calitate superioară cu aspect corespunzător, conform cerințelor urbanistice și arhitecturale actuale. Scurgerea și colectarea apelor pluviale se va face în incinta proprietății.

Bilanț teritorial propus:

Utilizare teren	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
Suprafață construită la sol	598,20 mp	60,00 %
Circulații carosabile și pietonale Platforme și parcaje auto	99,70 mp	10,00 %
Spații verzi plantate	299,10 mp	30,00 %
TOTAL	997,00 mp	100,00 %

Hmax propus = 16.0 m (S+P+4E)

POT propus = 60,00 %

CUT propus = 2,50

Suprafață construită la sol: 598,20 mp

5. Concluzii

În continuarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu, se recomandă realizarea unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC), în vederea realizării obiectivului vizat.

Mai 2020

Șef proiect,
Asist. dr. urb. Cocheci Radu-Matei