
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

"CALIN DUMITRU" T.N.A. 1729

MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

A1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului : **P. U. D locuință individuală Ds+P+1E+M**

Amplasament : **str. Dambului, nr. 90A, sector 4, București**
(fost Urcusului, nr. 32)

Beneficiari: **Olteanu Constantin**

Proiectant Urbanism: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
"CĂLIN DUMITRU"

Data elaborării : **DECEMBRIE 2019 – IANUARIE 2020**

SECTOR 4 - București

A

A.1.1. Obiectivul lucrării:

Propietarul terenului din str Dambului, nr. 90A, dorește să construiască pe acest teren o locuință unifamilială D+P+1E+M.

În acest scop a obținut Certificatul de urbanism nr. 864/344744 din 20.07.2019 care solicită întocmirea și elaborarea PUD.

Prezenta documentație (la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu- P.U.D.) își propune să detalieze Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat și avizat cu HCGMB nr.269/2000, fiind necesară pentru o mai bună organizare în amplasarea și funcționarea construcției.

Prin întocmirea proiectului urbanistic de detaliu rezultă posibilitatea urbanistică pentru executarea lucrărilor de construire a imobilului de locuit Ds+P+1E+M și elaborarea documentației PUD.

A.1.2. Date generale

Imobilul studiat este intravilan compus din teren în suprafața de 199mp, și este situat în zona de cornișă a municipiului București, zona de protecție a siturilor arheologice Dealul Piscului, str Dambului, nr. 90A, sector 4, fiind proprietatea lui Olteanu Constantin, având număr cadastral 207019, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2821/12.12.2011, emis de BNP, Vladica Gheorghe.

Conform regulamentului PUG, s-a întocmit prezentul PUD, pentru terenul în suprafața de 199mp din care rezultă posibilitatea unei construcții Ds+P+1E+M.

Referitor la adresa postală str. Dambului, nr. 90A, pe care o are în prezent terenul studiat precizăm :

- cu ocazia amenajării "Oraselul Copiilor" din zona Vacaresti, au fost demolate și imobilele situate pe cornișa zonei "Martisor", care a cuprins mai multe imobile situate pe strada Dambului și pe intrarea Urcusului.

La data reconstituirii dreptului de proprietate, în zona respectivă, Intrarea Urcusului, nu mai era delimitată, fapt pentru care terenurile din zona acestei străzi, au primit număr postal pe strada Dambului.

În prezent Intrarea Urcusului este bine delimitată și modernizată, cu asfalt, având un carosabil de 6m și trotuar de circa 2m pe partea numerelor pare.

A

Înainte de demolarea zonei, terenul a avut număr postal "32" pe Intrarea Urcusului, așa cum rezultă din titlul de proprietate și din procesul verbal de punere în posesie anexate.

Prin cererea înregistrată la PMB nr. 1808837 din 24.12.2019 a fost solicitată obținerea nr. postal pe str. Urcusului care este singurul acces în prezent la imobilele din zona respectivă.

Beneficiarul PUD-ului este proprietar pe toate cele trei parcele lipite respectiv: Dambului, nr. 90A, str. Dambului nr. 86 și nr. 88, din care una este construită la aliniamentul străzii Dambului.

Terenul situat pe str. Dambului, are adresa "str. Dambului nr. 86" pe care se află o locuință Ds+P+1E+M. Terenul pentru care se va întocmi PUD-ul este lipit de terenul care are adresa pe str. Dambului, nr. 88 și care se află în continuarea imobilului din Dambului nr. 86 aliniat la stradă.

A.1.3.Regimul economic:

Folosința actuală a terenului este: teren viran fără construcții.

Destinația stabilită prin PUG al municipiului București: M2-subzonă mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi de maxim P+14 niveluri cu accente înalte.

Imobilul este cuprins în zona fiscală de tip "A" a municipiului București

A.1.4.Regimul tehnic:

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism (PUG) al municipiului București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015, imobilul este situat în zona M2-subzonă mixtă cu clădiri având regim de construcție continuu sau discontinuu și înălțimi de maxim P+14 niveluri cu accente înalte.

Prin PUD, legea permite în cazuri justificative posibilitatea de organizare a construcției pe terenul studiat față de vecinătăți și modificarea retragerilor față de vecini.

Stabilirea amplasarii constructiei fata de vecinatati a avut in vedere existenta unei constructii P+E+M in str. Dambului, nr. 92 cu calcan amplasat catre terenul studiat, la o distanta de circa 60 cm fata de limita cu terenul din Dambului nr 90A.

In aceasta situatie noua cladire se prevede a fi retrasa fata de aliniamentul strazii Urcusului cu 5,00m, si preluarea retragerii locuintei de la nr.92 la 7,40m cu posibilitatea preluarii printr-un decros a retragerii de 5,00m fata de str. Urcusului.

Terenul are adresa pe str. Dambului, nr. 90A, formeaza un corp comun cu imobilul din str Dambului, nr. 88 si cu imobilul din str.Dambului nr. 86, avand acelasi proprietar Olteanu Constantin.

Retragerea fata de limita posterioara a terenului se prevede de minimum 2,00m pentru care beneficiarul lucrarii anexeaza acordul legalizat al vecinului din str. Dambului, nr. 90.

Retragerea fata de limita din stanga a terenului se prevede a fi de minimum 2,00m cu precizarea ca terenul vecin este tot proprietatea beneficiarului Olteanu C-tin care mai este proprietar si al imobilului amplasat pe str. Dambului nr. 86.

A.1.5. Analiza situatiei existente

Imobilul din str Dambului, nr. 90A, sector 4, terenul este in prezent viran imprejmuit fara constructii.

A.1.6.Regim juridic:

În zona studiată, construcțiile existente sunt de tip locuințe individuale si colective cu loturi **proprietate privată**.

In prezent fosta strada Urcusului este **modernizata, asfaltata** având profilul transversal de circa 8,00m cu un carosabil de 6m si trotuar de circa 2,00m, pe partea imobilelor cu nr. pare, cealalta parte se limiteaza cu o zona neconstruita- teren viran deparcelat, care probabil va ramane zona verde a parcului“Oraselul copiilor”.

A.1.7.Retele edilitare:

In zona terenului studiat strada a fost delimitata si modernizata fara a fi echipata cu utilitatile retelelor publice, in acest caz acest teren va fi racordat la retelele imobilului din str. Dambului , nr. 86 care este tot proprietatea beneficiarului Olteanu C-tin si care afirma ca utilitatile le-a asigurat la vremea construirii locuinte din Dambului nr. 86,

realizand toate utilitatile necesare pentru terenul din str. Dambului, nr 90A pentru care se intocmeste PUD-ul.

A.1.8.Circulații:

Profilul strazii Urcusului, asigură accesul auto și pietonal la imobilul studiat.

A.1.9. Reglementari:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

A fost amplasata conform Certificatului de urbanism si anume retrasa la 5,00m fata de aliniament, si 7,40 m aliniat cu constructia vecina din str. Dambului nr 92.

Retragerea fata de limita din stanga se prevede la o distanta variabila de minimum 2,00m, care este tot acelasi proprietar.

Aliniamentul constructiei fata de limita posterioara catre vecinii din str Dambului nr 90 este variabil cu minimu

m 2,00m, pentru care a fost obtinut acordul acestuia.

Caracteristici :

- regim de înălțime maxim al zonei constituite **P+8E**
- POT maxim **45%**,
- CUT maxim = **0.9 mp. ADC / mp. teren;**
 - **-POT propus 38%**
 - **-CUT propus 1.0**
 - retragerea construcției proiectate față de aliniament 5,00m
 - regim inaltime propus Ds+P+1E+M

- **Accese și parcaje**

Accesul pietonal și auto se fac direct din strada Urcusului. Parcarea celor doua autovehicule se va realiza în incinta terenului aferent locuinței.

- **Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate:**

În zona PUD – executarea lucrarilor de construire a noului imobil, rezultând o locuința Ds+P+1E+M, retragerile vor fi după cum urmează:

- **5.00 m** - retragere față de limita de aliniament cu str. Urcusului;
- **2.00m**- retragere față de limita laterala stanga, teren viran proprietate Olteanu C-tin;

A

-
- **2.00m** - față de limita posterioară cu imobilul din str. Dambului nr 90 pentru care a obținut acordul vecinului;

La realizarea actualei documentații de urbanism au fost studiate condițiile de amplasare a clădirii propuse prin corelarea cu vecinătățile construite existente sau viitoare de pe parcelele imediat învecinate la Str. Dambului.

Proiectul urbanistic de detaliu propus a fost elaborat în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 864/34744 din 26.07.2019 și a legislației în vigoare.

B I L A N T T E R I T O R I A L

- **Indicatori urbanistici**

Propus:

Regim de înălțime propus: Ds+P+1E+M

Suprafața construită propusă.....76.70mp

Suprafața construită desfasurată propusă.....199.1mp

Spații verzi.....72.95mp

Spatii pietonale.....24.17mp

P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului – 38%

C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului – 1.0

Intocmit,

arh. Lupu Alexandra Cristina

Coordonat,

arh. Calin Dumitru

