



ORO DESIGN PROIECT
STRADA GENERAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 1-5,
SECTOR 2 – BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CALEA SERBAN VODA NR. 31-31A, SECTORUL 4, BUCURESTI
[PUD – P 401/ 2020]

DENUMIRE PROIECT P.U.D. CALEA SERBAN VODA NR. 31-31A, SECTOR 4,
BUCURESTI

PROIECT NR. P 401 / 2020

BENEFICIARI PAROHIA SFANTUL SPIRIDON NOU

PROIECTANT ORO DESIGN PROIECT
STRADA GENERAL DAVID PRAPORGESCU NR. 1-5, SECTOR 2,
BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

SPECIALITATE URBANISM

FAZA DE PROIECTARE P.U.D.

DATA IUNIE 2020





I - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1. – Prezentare generala;
- 1.2. - Obiectul lucrarii;
- 1.3. - Surse documentare;

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. - Incadrare in localitate;
- 2.2. - Incadrare in zona;
- 2.3.1 - Incadrarea in PUG municipiul Bucuresti;
- 2.3.2 - Incadrarea in PUZ Zona de Nord a Sectorului 4
- 2.4 - Circulatia;
- 2.5. - Ocuparea terenurilor;
- 2.6. - Regim juridic al terenurilor;

3. Propuneri si Reglementari





ORO DESIGN PROIECT
STRADA GENERAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 1-5,
SECTOR 2 – BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

II – PIESE DESENATE

1. Incadrare in oras	fara scara	U01
2. Incadrare in PUG Municipiul Bucuresti	fara scara	U02
3. Incadrare in documentatii de urbanism	1:2000	U03
4. Monumente istorice in proximitate	1:2000	U04
5. Incadrare in zona	1:2000	U05
6. Imagine din satelit - nivel macro	fara scara	U06
7. Imagine din satelit - nivel micro	fara scara	U07
8. Documentar foto	fara scara	U08
9. Analiza situatiei existente	1:500	U09
10. Regimul juridic al terenurilor	1:500	U10
11. Reglementari urbanistice	1:500	U11
12. Ilustrare de tema	1:500	IT01





ORO DESIGN PROIECT
STRADA GENERAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 1-5,
SECTOR 2 – BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

FOAIE DE SEMNATURI:



SEF PROIECT:

arh. Oana RADULESCU

PROIECTAT:

urb. Alexandra Nicoleta BUCUR

VERIFICAT:

arh. Gilda CIOBOTARASU



MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. PREZENTARE GENERALA

Prezenta documentatie serveste la stabilirea edificabilului posibil in relatia cu vecinatatile directe in scopul: construire "Casa Sarbatoarea" – Hotel D+P+3E, pe terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Calea Serban Voda Nr. 31-31A.**

Pentru acest amplasament a fost eliberat Certificat de Urbanism Nr. 527 / 84170 din 05.05.2020

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentatii de urbanism la nivel de **Plan Urbanistic de Detaliu** este stabilirea unor conditii optime de construire pentru terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Calea Serban Voda nr. 31-31A.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentatie a utilizat ca baza documentara urmatoarele informatii:

- PUG Municipiul Bucuresti
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbana
- PUZ Zona de Nord a Sectorului 4
- Actele de proprietate ale proprietarilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul analizat de PUD are o suprafata de **1377 mp** si este amplasat in zona centrala a Municipiului Bucuresti, pe o strada de referinta a Bucurestiului, Calea Serban Voda.

Principalele repere urbane care pot determina o mai buna localizare a lotului studiat sunt:

- La nord: Biserica Sfantul Spiridon Nou
- La sud: Biserica Slobozia, Bulevardul Marasesti
- La est: Bulevardul Dimitrie Cantemir
- La vest: Str. Ienachita Vacarescu

2.2. INCADRARE IN ZONA

La nivel de zona, terenul care a generat PUD are urmatoarele vecinatati directe:

- La nord: Proprietate privata - Proprietatea Parohiei Sfantul Spiridon Nou
- La est: Imobile locuinte colective Bulevardul Dimitrie Cantemir
- La vest: Calea Serban Voda
- La sud: Proprietate privata



Zona invecinata lotului studiat are caracter predominant de locuire si servicii.

2.3.1. INCADRAREA IN PUG MUNICIPIUL BUCURESTI

Prevederile Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti incadreaza suprafata detaliata prin PUD in:

Ca2 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, inalta si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu;

POT maxim = 70% pentru cladiri P+6 si peste;

POT maxim = 60% pentru cladiri sub P+6.

CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp.teren pentru cladiri P+6 si peste;

CUT maxim = 2,5 mp. ADC/mp.teren pentru cladiri sub P+6.

Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente.

2.3.2. INCADRAREA IN PUZ Zona de Nord Sector 4

Amplasamentul studiat este cuprins in PUZ Zona de Nord Sector 4, aflat in etapa de Elaborare a propunerilor (05.09.2019-30.09.2019).

Conform PUZ Zona de Nord Sector 4, pentru terenul studiat sunt reglementati urmatoorii indicatori urbanistici:

Ca2 - subzona centrala cu functiuni complexe, cu cladiri de inaltime medie, inalta si cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu

2.4. CIRCULATIA

Accesul carosabil catre lotul care a generat documentatia se poate face direct din Calea Serban Voda, din partea de vest a acestuia, conform adresei postale si de pe latura de est, din aleea carosabila din spatele blocurilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Ca functiune generala prezenta in zona este cea de locuire si servicii. Pe terenul care a generat documentatia de urbanism, se afla in prezent, 2 constructii anexa: C1 – pubela si C2 – cabina poarta

Primaria Sector 4 a emis in 05.05.2020 Certificatul de Urbanism nr. 527 in scopul autorizarii lucrarilor de desfiintare constructii existente si construire "Casa Sarbatoarea" – Hotel, in baza unei documentatii de urbanism PUD.

2.6. REGIM JURIDIC AL TERENURILOR

Imobilul intravilan care face obiectul prezentului P.U.D. – **Calea Serban Voda nr. 31-31A, Sector 4, Bucuresti**, compus din teren in suprafata de 1377 mp si doua constructii existente pe teren, este proprietatea Parohiei Sfantul Spiridon Nou, conform Deciziei nr. 1579 din 27.12.2007 emisa de Comisia Speciala de Retrocedare din cadrul Guvernului Romaniei.



ORO DESIGN PROIECT
STRADA GENERAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 1-5,
SECTOR 2 – BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

Imobilul se afla in zona de protectie a urmatoarelor monumente:

- Biserica "Sfantul Spiridon Nou", Calea Serban Voda nr. 29 – cod LMI B-II-m-A-19750, pozitia 2091 pe lista
- "Casa de targovet", Calea Serban Voda nr. 33 – cod LMI B-II-m-A-19751, pozitia 2092 pe lista
- Biserica "Sfantul Dumitru" Slobozia, str. Leon Voda nr. 3 – cod LMI B-II-m-B-19014, pozitia 1298 pe lista

3. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Terenul pe care se realizeaza investitia provine dintr-o dezmembrare astfel incat cladirea care se va realiza va fi considerata o extindere a ansamblului existent cu care se afla in relatie de covizibilitate.

Din punct de vedere functional se propune realizarea unei constructii „Casa Sărbătoarea” – Hotel cu D+P+3E.

Constructia propusa se va armoniza gabaritic cu varietatea constructiilor de pe terenurile invecinate.

Coefficienti urbanistici propusi:

P.O.T. max. = 60%

C.U.T. max . = 2,5 mp ADC / mp teren

Rh. propus = D+P+3E

Intocmit: Urb. Arh. Oana RADULESCU

