



MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT:

**INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE S+P+2E+M CU FUNCTIUNE DE
LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER**

Str. Pictor Stefan Dimitrescu, Nr. 81-83, Sector 4, BUCUREȘTI

DATA: aprilie 2020

Borderou piese scrise

Borderou piese desenate

U 01. Incadrare in zona	sc.	1:2000
U 02. Încadrare în PUG	sc.	1:10000
U 03. Situatrice existenta	sc.	1:500
U 04. Reglementari urbanistice	sc.	1:500
U 05. Reglementari juridice	sc.	1:500
U 06. Reglementări functionale	sc.	1:500



A. MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE CLADIRE S+P+2E+M
CU FUNCTIUNE DE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE TEREN,
ORGANIZARE DE SANTIER, Sector IV, BUCUREȘTI**

BENEFICIAR: SC RADO RESIDENCE SRL

PROIECTANT: SC MHL PROARHIPORD SRL
arh. urb. Amir Dalbozi
arh. urb. Cosmin Bustihan

Data elaborării: aprilie 2020

Suprafața terenului care a generat PUZ:

S. parcela = 482,00 mp (din acte)

Funcțiunea:

• Locuinta colectiva, zona L, subzona L1a – locuinte individuale si colective mici cu P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Documentații care reglementază zona analizată:

• Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism ale Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 224/15.12.2015 si 877/12.12.2018



1.1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de **Plan urbanistic de detaliu** își propune detalierea prevederilor PUG municipiul București în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil cu un regim de înălțime S+P+2E+M. Documentația de față va prezenta modul concret de amplasare a imobilului respectând reglementările în vigoare, păstrând astfel funcțiunea, retragerile și indicatorii urbanistici (POT, CUT, RH) stabilite **prin PUG municipiul București**, aflat în vigoare. Prin prezenta documentație se va reglementa accesul la imobilul propus precum și la lotul studiat.

1.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

1.2.1. Amplasarea în oraș și în documentații de urbanism aprobate în zonă

Proprietatea care constituie obiectul prezentului PUD este situată în intravilanul municipiul București, în sectorul 4, în partea central a acestuia, într-o zonă aflată în constituire. Dezvoltarea acestei zone a fost reglementată prin **Planul Urbanistic General ale Municipiului București**, aprobat prin **HCGMB nr. 269/2000**, prelungit cu **HCGMB nr. 224/15.12.2015 si 877/12.12.2018**. De asemenea, zona a fost reglementată de-a lungului ultimilor ani de mai multe documentații urbanistice.

În ceea ce privește vecinătățile amplasamentului studiat acestea sunt următoarele:

- la nord-est - teren cu constructii NC neidentificat;
- la nord-vest - teren cu constructii NC 203630;
- la sud-est - teren cu constructii NC neidentificat;
- la sud-vest - str. Pictor Stefan Dimitrescu

Parcela care constituie obiectul prezentului PUD are numărul cadastral 226226, și este situată adiacent Strazii Pictor Stefan Dimitrescu. Accesul la lotul studiat se face direct din Str. Pictor Stefan Dimitrescu.

Suprafața terenului pentru care s-a solicitat realizarea planului urbanistic de detaliu este de 482,00 mp, având un front la stradă de 17,80 m.



Zona a fost reglementată de principiu prin **PUG municipiul București ca zona L, subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).**

Prezenta documentație ține cont de prevederile PUG-ului aflat în vigoare pe care le detaliază și cu care nu vine în contradicție, propunându-și a detalia modul concret în care se va construi și cum se vor realiza accesele.

Proprietatea care a generat obiectul prezentului plan urbanistic se intenționează a fi utilizată pentru realizarea unui imobil cu un regim de înălțime de S+P+2E+M. Actualmente proprietatea nu are nici o funcțiune și este ocupată de o locuință individuală cu anexe.

1.2.3. Circulații

Proprietatea este situată adiacent Strazii Pictor Stefan Dimitrescu, având acces direct la aceasta.

Circulațiile în zonă sunt reprezentate de strada **Str. Pictor Stefan Dimitrescu**, stradă de deservire locală, de categoria III care prezintă un profil de cca. **12,00 m**.

1.2.4. Rețele tehnico-edilitare

Zona analizată este echipată, actualmente cu următoarele rețele tehnico-edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare;
- rețea de gaze naturale.

1.2.5. Elemente de mediu

Terenul prezintă vegetație spontană de mică înălțime, având un aspect îngrijit.

1.2.6. Funcțiuni



Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, formată din locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, dispuse în construcții izolate pe parcelă sau în ansambluri. Regimul mic de înălțime este până la P + 2 etaje. Locuințele din zona se află într-o stare fizică bună. Conform prevederilor PUG-ului în vigoare zona analizată aparține **zona L, subzona L1a** – locuințe individuale și colective mici cu P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea reprezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

1.2.7. Regim juridic

Proprietatea analizată de planul urbanistic zonal aparține proprietății persoanelor fizice respectiv –PETRESCU NICUSOR DANIEL și PETRESCU DANIELA-CLAUDIA prin SC RADO RESIDENCE SRL și are o suprafață de **482,00 mp**.

1.3. REGLEMENTĂRI

1.3.1. Reglementări - zonificare funcțională

Pe parcela analizată beneficiarul dorește să realizeze un imobil cu locuințe colective cu un regim de înălțime S+P+2E+M,

Certificatul de Urbanism nr. 197/87213 din 19.02.2020 eliberat de Primăria Sectorului 4 precizează că parcela studiată este situată în subzona **L1a** – subzonă care permite construirea de noi clădiri pe baza unui plan urbanistic de detaliu.

Astfel soluția propusă pentru parcela analizată propune realizarea accesului pentru parcela analizată cât și prezentarea modului concret de amplasare a construcției. În ceea ce privește amplasarea clădirilor, aceasta va respecta prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG-ului aflat în vigoare. Totodată noile imobile vor respecta și indicatori urbanistici aflați actualmente în vigoare (POT, CUT, RH). Prin prezenta documentație se va stabili retragerile față de limitele parcelei.



1.3.2. Mod de utilizare al terenului:

Pe lotul care a generat documentația de PUD se solicită următorul mod de utilizare al terenului în conformitate cu subzona funcțională **L1a**:

Indicator urbanistic	Subzona L1a	PUD Str. Pictor Stefan Dimitrescu nr. 81-83
POT	45%	43,40%
CUT	1,30 mp. ADC / mp. teren	1,30 mp. ADC / mp. teren
H. max.	P+2 (10 metri)	P+2E+M (10 metri)

În cazul mansardelor, se permite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Retragerile față de aliniament și limitele de proprietăți ale suprafeței edificabile vor fi următoarele:

- 4,00 m - față de front (sud-vest) aliniat la balcon
- min 0,00 m - față de limita laterală (sud-est)
- min 5,00m - față de limita posterioară (nord-est)
- min 0,00 m - față de limita laterală (nord-vest)

Se permite ieșirea în consola cu balcoanele cu 1,50 m la strada și pe limita posterioară.

Construcția va fi amplasată la calcan pe limitele laterale.

1.3.3. Regim juridic și obiective de utilitate publică:

Terenul nu este afectat de existența rețelelor edilitare din zona și nici de de supralargirea străzii adiacente acestuia.

1.3.4. Accese și parcaje:

Accesele pietonale și cele auto se vor realiza direct din Str. Pictor Stefan Dimitrescu prin prezentul plan urbanistic. Drumul de acces are prospect de **12,00 metri**, din care carosabilul va fi de **7,00 metri** iar tortuarele de câte **2,50 metri** fiecare.



Din acest drum se va asigura accesul la lotul studiat, de asemenea, s-a prevăzut o rampa auto ce face accesul in parcare de la subsolul cladirii.

Necesarul de locuri de parcare este de **10 locuri**, ce vor fi distribuite la subsolul constructiei si la nivelul solului.

1.3.5. Rețele tehnico-edilitare

Noua construcție se va racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă. Astfel se va racorda la rețeaua de energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare.

1.3.5. Spații verzi și împrejuriri:

Suprafața ocupată de spații verzi este de 181,95 mp, adică 37,75 %.

Împrejmuirea va avea o înălțime de 2,00 m pe toate limitele parcelei cu aspect opac.

Arh. Urb. Amir Dalbozi