



MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT:

**ELABORARE DOCUMENTATIE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE DS+P+6E, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER**

Drumul Jilavei, Nr. 105 A-107 A, Sector 4, BUCUREȘTI

DATA: August 2021

Borderou piесе scrise

Borderou piесе desenate

U 01. Situatia existenta	sc.	1:500
U 02. Încadrare în PUG	sc.	1:20000
U 03. Reglementari urbanistice	sc.	1:500
U 04. Reglementari juridice	sc.	1:500
U 05. Reglementari edilitare	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: **ELABORARE DOCUMENTATIE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE DS+P+6E, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, Sector 4, BUCUREȘTI**

BENEFICIAR: SC SILFLOR & MOVE IMPEX SRL

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

Data elaborării: August 2021

Suprafața terenului care a generat PUZ:

S. parcela = 2199,00 mp

Funcțiunea:

- **Subzona M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte , cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu.**

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**
- **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) –Zona de Sud a Sectorului 4 ,aprobat prin HCGMB nr. 443/2018**

1.1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de **Plan urbanistic de detaliu** își propune detalierea prevederilor PUG-PUZ a municipiului București și a Sectorului 4 în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil locuințe colective cu un regim de înălțime DS+P+6E. 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 PUZ -PUG**, 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 municipiului București, în sectorul 4, în partea sud-estică a acestuia, într-o zonă aflată în construcție. Dezvoltarea acestei zone a fost reglementată prin Planul Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit cu HCGMB nr. 224/15.12.2015 și prin Plan Urbanistic Zonal (PUZ) –Zona de Sud a Sectorului 4 aprobat prin HCGMB nr. 443/2018

De asemenea, zona a fost reglementată de-a lungul ultimilor ani de mai multe documentații urbanistice.

În ceea ce privește vecinătățile amplasamentului studiat acestea sunt următoarele:

- la nord-est - teren cu NC 230369-imobile locuințe colective DS+P+6E;
- la nord-vest - teren cu NC 228099-211247, locuința P+1E;
- la sud-est - teren cu NC 227853-227855, locuința P+1E
- la sud-vest - teren cu NC 211936, LIBER DE CONSTRUCȚII

Parcela care constituie obiectul prezentului PUD, are numărul cadastral 236020, și este situată adiacent Strazii Alunusului. Accesul la lotul studiat se face direct din drumul creat prin convenție care face legătura cu Drumul Jilavei.

Suprafața terenului pentru care s-a solicitat realizarea planului urbanistic de detaliu este de 2199,00 mp, având un front la stradă de 81,00 m.

Zona a fost reglementată de principiu prin **PUZ zona de Sud S4-Subzona M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte , cu accente, avand regim de construire continuu sau discontinuu.**

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

Proprietatea care a generat obiectul prezentului plan urbanistic se intenționează a fi utilizată pentru realizarea unui imobil cu un regim de înălțime de DS+P+6E. Actualmente pe proprietatea sunt 4 construcții.

1.2.3. Circulații

Proprietatea este situată adiacent drumul creat prin conventie care face legatura cu Drumul Jilavei., având acces direct la aceasta.

Circulațiile în zonă sunt reprezentate de Drumul Jilavei , stradă de deservire locală, de categoria III care prezintă un profil de cca. **14,00 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 neîngrijit.

1.2.6. Funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, formată din locuințe individuale si colective cu maxim P+6 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, dispuse în construcții izolate pe parcelă sau în ansambluri. Locuințele din zona se află într-o starea fizică bună. Conform prevederilor PUZ-ului în vigoare zona analizată aparține **zona M, subzona M2 .**

1.2.7. Regim juridic

Proprietatea analizată de planul urbanistic zonal aparține proprietății persoanelor fizice și juridice respectiv – societatii **SC SILFLOR & MOVE IMPEX SRL** și are o suprafață de **2199,00 mp.**

1.3. REGLEMENTĂRI

1.3.1. Reglementări - zonificare funcțională

Pe parcela analizată beneficiarul dorește să realizeze un imobil cu locuinte colective cu un regim de înălțime DS+P+6E.

Certificatului de Urbanism nr. 186/13587 din 28.02.2021 eliberat de Primăria Sectorului 4 precizează că parcela studiată este situată în subzona **M2**.

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 **M2**:

Indicator urbanistic	Subzona M2	PUD Dr. Jilavei nr. 105A-107A
POT	70%	35%
CUT	3,00mp. ADC / mp. teren	2,80 mp. ADC / mp. teren
H. max.	P+15(50 metri)	DS+P+6E (23 metri)

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

- 7,00 m - față de front (nord-est)
- 7,50 m - față de limita laterala (nord-est)
- 7,57m - față de limita posterioara (sud-cest)
- 7,50 m - față de limita laterală (sud-est)

Se permite iesirea in consola cu balcoanele cu 1,70 m.

Constructia va fi amplasata izolat pe parcela.

1.3.3. Regim juridic și obiective de utilitate publică:

Terenul nu este afectat de existenta rețelelor edilitare din zona si nici de de supralargirea strazii adiacente acestuia.

1.3.4. Accese și parcaje:

Accesele pietonale și cele auto se vor realiza direct din Str. Alunisului prin prezentul plan urbanistic. Drumul de acces (Str. Alunisului) are prospect de **14,00 metri**, din care carosabilul va fi de **7,00 metri** iar tortuarele de câte **2,00 metri** fiecare si spatii verzi cate **1,50m**.

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 demisolul cladirii.

Necesarul de locuri de parcare este de **84 locuri**, ce vor fi distribuite la demisolul constructiei si la sol

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 659,70 mp, adică 30,00 %.

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

Arh. Urb. Cosmin Bustihan

