



**astragal**

ALEEA TIBLES NR. 26, SECTOR 6  
BUCURESTI - J40/8232/2003

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE BIROURI, SPATII**  
**COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII**  
**SOSEAUA OLTENITEI NR. 388, LOT 50/1**  
**[PUD – P 315/ 2021]**

DENUMIRE PROIECT P.U.D. CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCTIUNEA DE BIROURI,  
SPATII COMERCIALE SI PRESTARI SERVICII, SOSEAUA  
OLTENITEI NR. 388, LOT 50/1, SECTOR 4, BUCURESTI

PROIECT NR. P 315 / 2021

BENEFICIARI RESTA REAL ESTATE INVESTMENT SRL

PROIECTANT ASTRAGAL S.R.L.  
ALEEA TIBLES , NR. 26,  
SECTOR 6, BUCUREȘTI  
J40/8232/2003, CIF RO 15521929

SPECIALITATE URBANISM

FAZA DE PROIECTARE P.U.D.

DATA SEPTEMBRIE 2021





# astragal

ALEEA TIBLES NR. 26, SECTOR 6  
BUCURESTI - J40/8232/2003

## 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 Sud a Sectorului 4
- 2.4 - Circulatia;
- 2.5. - Ocuparea terenurilor;
- 2.6. - Regim juridic al terenurilor;

#### 3. Propuneri si Reglementari





## **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 imobile cu functiunea de birouri, spatii comerciale si prestari servicii, cu regim de inaltime S+P+4E-S+P+6E, amenajare put forjat, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile din zona, pe terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Soseaua Oltenitei Nr.388, Lot 50/1.**

Pentru acest amplasament a fost eliberat Certificat de Urbanism Nr. 145 / 3071 din 26.02.2021

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

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, Soseaua Oltenitei Nr.388, Lot 50/1.**

#### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Prezenta documentatie a utilizat ca baza documentara urmatoarele informatii:

- PUG Municipiul Bucuresti
- PUZ Zona de Sud a Sectorului 4
- PUZ Construire Canal Cheile Turzii
- Actele de proprietate ale proprietarilor

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI**

### **2.1. INCADRARE IN LOCALITATE**

Terenul analizat de PUD are o suprafata de **2 064,00 mp** si este amplasat in sud-estul Municipiului Bucuresti, pe o strada de referinta a Bucurestiului, Soseaua Oltenitei.

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

- La nord: Soseaua Oltenitei
- La sud: Hipermarket, Soseaua Oltenitei
- La est: Romprim S.A.
- La vest: Str. Sergent Ion Iriceanu

### **2.2. INCADRARE IN ZONA**

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

- La nord: Soseaua Oltenitei
- La est: Drum acces Hipermarket
- La vest: Str. Sergent Ion Iriceanu
- La sud: Imobile locuinte colective, Soseaua Oltenitei

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:

**A2a - subzona activitati industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale), avand in general marimi mari si mijlocii.**

**POT maxim = 80%.**

**CUT maxim = 15 mp. ADC**

**H maxim = 20,00 m**

### **2.3.2. INCADRAREA IN PUZ Zona de Sud a Sectorului 4**

Amplasamentul studiat este cuprins in PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat prin HCGMB nr. 443 din 26.07.2018 + nr. 67 din 26.02.2021 – suspendat.

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, pentru terenul studiat sunt reglementati urmatoorii indicatori urbanistici:

**CB1 - subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.**

**POT maxim = 50%.**

**CUT maxim = 3,0 mp. ADC/mp.teren; CUT maxim = 2,4 mp/ADC/mp teren pentru cladiri cu 6 si mai multe niveluri si CUT maxim = 2,2 pentru cladiri cu 3-4 niveluri.**

**Nu se limiteaza inaltimea cladirilor.**

**A2b – subzona activitatilor industriale si de servicii.**

**POT maxim = 75%**

**C.U.T. maxim volumetric = 15 mc./mp. teren, pentru H maxim = 20,00 m**

**H maxim = 20,00 m**

### **2.4. CIRCULATIA**

Accesul carosabil catre lotul care a generat documentatia se poate face direct din Soseaua Oltenitei, din partea de nord a acestuia, conform adresei postale.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Ca functiune generala prezenta in zona este cea de locuire si servicii. Pe terenul care a generat documentatia de urbanism, nu se afla in prezent nicio constructie, conform cartii funciare nr. 232304 Bucuresti, Sector 4.

Primaria Sector 4 a emis in 26.02.2021 Certificatul de Urbanism nr. 145 in scopul elaborarii documentatiei de urbanism P.U.D., pentru construire imobile cu functiunea de birouri, spatii comerciale si prestari servicii cu regim de inaltime S+P+4E – S+P+6E, amenajare put forjat, refacere imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitatile din zona.



# astragal

ALEEA TIBLES NR. 26, SECTOR 6  
BUCURESTI - J40/8232/2003

## 2.6. REGIM JURIDIC AL TERENURILOR

Imobilul intravilan care face obiectul prezentului P.U.D. – Soseaua Oltenitei nr.388, Lot 50/1, Sector 4, Bucuresti, teren in suprafata de 2 064,00 mp, este proprietatea Resta Real Estate Investments SRL, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1386 din 12.05.2021, de notar public Zorila Razvan-Stefan, la Societatea Profesionala Notariala Aequitas Cotroceni.

Imobilul se afla in zona de protectie a C.E.T. (Centrala Electrica de Termoficare).

## 3. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Studiul efectuat pentru lotul ce a generat acest P.U.D. s-a realizat pe o zona care a inclus atat parcela, care face obiectul documentatiei, cat si intersectia dintre Soseaua Oltenitei-Soseaua Vitan Barzesti-Str. Sergent Ion Iriceanu. In urma analizelor efectuate asupra situatiei existente si documentatiilor invecinate, a fost elaborata propunerea si reglementarea lotului studiat. Propunerile au fost direct influentate atat de reglementarile urbanistice aflate in vigoare, cat si de dezvoltarea intersectiei Soseaua Oltenitei-Soseaua Vitan Barzesti-Str.Sergent Ion Iriceanu, conform P.U.Z. Canal Cheile Turzii aprobat prin HCGMB nr. 131/27.04.2013.

**Din punct de vedere functional se propune edificarea unui imobil cu functiunea de birouri, spatii comerciale, prestari servicii si locuinte de serviciu – 2S+P+3E-6E.**

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

### **Coeficienti urbanistici propusi:**

Suprafata teren = 2064mp, din care:

CB1 = 1543mp (din care se cedeaza domeniului public – 348mp)

Ac propus = 665mp (P.O.T. = 43%)

AD propus = 4051mp (C.U.T. 2,4 + 348mp)

Rh. Propus = 2S+P+3E-6E

A2b = 521mp (din care se cedeaza domeniului public – 145mp)

Ac propus = 265mp (P.O.T. = 51%)

AD propus = 265mp distribuiti pe H = 16.50m; V = 265 x 16.50 = 4372.5 mc (C.U.T. volumetric = 8.49)

Rh. Propus = 2S+P+3E

Intocmit: Urb. Arh. Oana RADULESCU

