



MEMORIU JUSTIFICATIV DE URBANISM

DENUMIRE PROIECT:

**INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SP.
COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+4E+5ET
Bd. Constantin Brancoveanu, Nr. 93, Sector 4, BUCUREȘTI**

DATA: Ianuarie 2021

Borderou piese scrise

Borderou piese 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: **INTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SP. COMERCIALE LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+4E+5ET, Bd. Constantin Brancoveanu nr.93, Sector 4, BUCUREȘTI**

BENEFICIAR: **SC KONTIKI SAFETY EXPERT SRL**

PROIECTANT: **SC MHL PROARHIPORD SRL**
arh. urb. Galeru Constantin
arh. urb. Cosmin Bustihan

Data elaborării: **Ianuarie 2021**

Suprafața terenului care a generat PUZ:

S. parcela = 349,00 mp (din acte)

Funcțiunea:

- **Zona mixta, zona M, subzona M3 – zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4E niveluri.**

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+4E+5ET. 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 vestica 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 - teren +construcții cu nr. cad. 206837;
- la sud - teren +construcții cu nr. 230755-232729;
- la est - str. Raul Mara;
- la vest - Bd. Constantin Brancoveanu

Parcela care constituie obiectul prezentului PUD, are numărul cadastral 231527, și este situată adiacent Bd. Constantin Brancoveanu și Str. Raul Mara. Accesul la lotul studiat se face direct din Bd. Constantin Brancoveanu și Str. Raul Mara.

Suprafața terenului pentru care s-a solicitat realizarea planului urbanistic de detaliu este de 349,00 mp, având un front la stradă de 12,50m și 11,40m.

Zona a fost reglementată de principiu prin **PUG municipiul București** ca **zona M, subzona M3 – zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4E niveluri.**

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 in care se va construi si cum se vor realiza accesese.

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+4E+5ET. Actualmente proprietatea nu are nici o funcțiune și este liberă de construcții.

1.2.3. Circulații

Proprietatea este situată adiacent Bd. Constantin Brancoveanu si str. Raul Mara, având acces direct la acestea.

Circulațiile în zonă sunt reprezentate de strada Bd. Constantin Brancoveanu si str. Raul Mara , bulevard si stradă de deservire locală, de categoria I-III care prezintă un profile de cca. 28,00m si 11,00 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

Funcțiunile dominante din zona sunt comerțul, serviciile si locuintele colective mari cu 4-8 niveluri situate in afara perimetrelor de protecție, dispuse în construcții izolate pe parcelă sau în ansambluri. Locuințele din zona se află într-o starea fizică bună. Conform prevederilor PUG-ului în vigoare zona analizată aparține **zona M, subzona M3 – zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de**



construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4E niveluri, dezvoltate in timp prin refaceri succesive, acestea reprezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si al viabilitatii.

1.2.7. Regim juridic

Proprietatea analizată de planul urbanistic zonal aparține proprietății persoanelor fizice și juridice respectiv – societatii **SC KONTIKI SAFETY EXPERT** și are o suprafață de **349,00 mp.**

1.3. REGLEMENTĂRI

1.3.1. Reglementări - zonificare funcțională

Pe parcela analizată beneficiarul dorește să realizeze un imobil cu locuințe colective cu sp. comerciale la parter , parcare la subsol cu un regim de înălțime **Ș+P+4E+5ET,**

Certificatului de Urbanism nr. 243/3941 din 24.03.2021 eliberat de Primăria Sectorului 4 precizează că parcela studiată este situată în subzona **M3** – zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+4E niveluri 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 M3 | PUD Bd. Constantin Brancoveanu nr. 93 |
|----------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| POT | 60% | 60% |
| CUT | 2,50 mp. ADC / mp. teren | 2,50 mp. ADC / mp. teren |
| H. max. | P+4 (16 metri) | S+P+4E+5ET (20 metri) |

Retragerile față de aliniament și limitele de proprietăți ale suprafeței edificabile a etajelor P, E1, E2, M vor fi următoarele:

- 5,00 m - față de front (vest)
- 0,00 m-2,00m - față de limita laterala (nord)
- min 3,00m - față de limita posterioara (est)
- min 0,00 m - față de limita laterală (sud)

Se permite iesirea in consola cu balcoanele cu 1,00 m limitele laterale si 2,00m fata-spate.

Constructia va fi amplasata cuplata la limitele laterale ale parcelei.

1.3.3. Regim juridic și obiective de utilitate publică:

Terenul nu este afectat de existenta rețelilor 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 Bd. Consatntin Brancoveanu si din str. Raul Mara prin prezentul plan urbanistic. Str. Raul Mara are prospect de **9,50 m**, Bd. Constantin Brancoveanu are un prospect de **41,50m**.

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

Necesarul de locuri de parcare este de **20 locuri**, ce vor fi distribuite la subsolul constructiei si la exterior.

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 104,70 mp, adică 30,00 %.

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

Arh. Urb.
Amir Dalbozi

