

# MEMORIUL DE PREZENTARE

al Planului Urbanistic de Detaliu  
Str. SOLD. BARBU NICOLAE nr.6A  
Sector 4, București

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE  
CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E**
- Beneficiar: **S.C. CAVAR L&I IMPEX S.R.L.**
- Amplasament: **Str. SOLD. BARBU NICOLAE nr.6A  
Sector 4, București**
- Proiectant general și de arhitectură: **S.C. ARHIPELARG STUDIO S.R.L.  
Tel. 0747.329.518**
- Proiectant urbanism: **S.C. TELLURIS PROIECT S.R.L.  
Tel. 0723.485.546**
- Data elaborării: **IUNIE 2021**

### 1.2 – Obiectul PUD:

Prezenta documentație are ca temă stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției propuse și de realizare a amenajărilor aferente pentru funcțiunea propusă **IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6E**, amplasament situat în Municipiul București, Str. Sold. Barbu Nicolae nr.6A, Sector 4.

### 1.3 – Justificare PUD:

Având în vedere particularitatea amplasamentului, se permite construirea unui imobil cu funcțiune locuințe colective, cu regim maxim de înălțime S+P+6E în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate; retragerile față de limitele laterale și posterioară a parcelei; procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare al terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice.

### 1.4 – Surse documentare:

#### Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUD:

- Plan Urbanistic General al Municipiului București – aprobat de către Consiliul General al Municipiului București prin HCGMB nr.269/2000 și prelungit cu HCGMB nr.324/2010, nr.241/2011, nr.232/2012, nr.224/2015 și nr.877/2018.



**Baza topografică:**

- Planul topografic a fost întocmit în sistem de referință stereo 70 nivelment Marea Neagră de către inginer autorizat – MARIAN ROȘCA și avizat de OJCIPI împreună cu planurile anexă.

**Surse de informații utilizate, date statistice:**

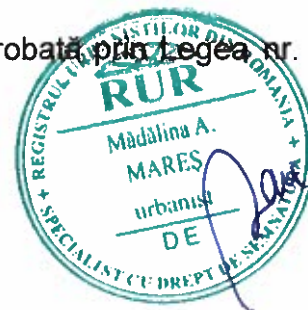
- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Sectorului 4;
- Date culese de proiectant din teren.

**Metodologia utilizată:**

- Metodologia utilizată este în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborarea și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu" aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.37/08.06.2000;

**Baza legală întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu:**

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată prin O.G. nr.69/2004;
- Ordonanța nr. 69 din 13 august 2004;
- Legea nr. 289 din 7 iulie 2006;
- Ordonanța nr. 18 din 31 ianuarie 2007;
- Legea nr. 168 din 12 iunie 2007;
- Ordonanța nr. 27 din 27 august 2008;
- Ordonanța de urgență nr. 10 din 25 februarie 2009;
- Legea nr. 183 din 26 mai 2009;
- Legea nr. 242 din 23 iunie 2009;
- Legea nr. 345 din 11 noiembrie 2009;
- Ordonanța de urgență nr. 7 din 2 februarie 2011;
- Legea nr. 162 din 11 iulie 2011;
- Legea nr. 221 din 29 noiembrie 2011;
- Ordonanța de urgență nr. 81 din 28 septembrie 2011 aprobată prin Legea nr. 219 din 19 noiembrie 2012;
- Ordonanța de urgență nr. 85 din 12 decembrie 2012;
- Legea nr. 190 din 26 iunie 2013;
- Legea nr. 229 din 15 iulie 2013;
- Legea nr. 302 din 27 noiembrie 2015;
- Legea nr. 303 din 27 noiembrie 2015;
- Legea nr. 324 din 16 decembrie 2015;
- Ordonanța de urgență nr. 7 din 16 martie 2016;
- Legea nr. 197 din 31 octombrie 2016;
- Legea nr. 86 din 28 aprilie 2017;
- Ordonanța de urgență nr. 51 din 21 iunie 2018;



- Legea nr. 151 din 24 iulie 2019;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- H.G.R. nr.525/1996 modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr.855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr.525/1996;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1 – Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul care a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu având ca obiectiv realizarea unui IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6E cu amenajările exterioare necesare, este situat în Municipiul București, Str. Sold. Barbu Nicolae nr.6A, Sector 4, în zona Pieței Sudului, într-o zonă situată între Parcul Natural Văcărești și parte din zona de locuințe colective dezvoltată de-a lungul Șoselei Olteniței.

Pricipalele *caracteristici ale amplasamentului* studiat sunt: enclavă situată între locuințe colective cu regim de P+4E (cele vechi) și P+4E+M (cele recente), situarea lui în interiorul unei zone constituite din punct de vedere urbanistic, situarea într-o zonă liniștită (fiind amplasată în planul II față de Șoseaua Olteniței), amplasament corespunzător unei funcțiuni rezidențiale, suprafața terenului fiind conformă realizării unui imobil de locuințe colective, teren liber de construcții, infrastructură existentă.

Conform actelor de proprietate și a datelor prezentate în Certificatul de Urbanism nr.1094/64551 din 03.12.2020 emis de Primăria Sectorului 4 având ca scop realizarea obiectivului “**IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6E**” în Municipiul București, Str. Sold. Barbu Nicolae nr.6A, Sector 4, terenul supus studiului:

- se află în **INTRAVILANUL** Municipiului București;
- are o suprafață de **2.100,00 mp** conform actelor de proprietate, respectiv 2.117,00mp conform măsurătorilor cadastrale;
- are **Numărul Cadastral 205290**;
- este înscris în **Cartea Funciară nr.205290** – UAT București;
- este în proprietatea **S.C. CAVAR L&I IMPEX S.R.L.** Extrasului de Carte Funciară nr.64264/21.09.2020 eliberat de O.C.P.I. București, sector 4, cu drept de ipotecă în favoarea **NANU ILEANA DANIELA** și **NANU IOANA VICTORIA** conform Încheierii nr.46788/16.07.2020.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizată conform Certificatului de Urbanism nr.1094/64551 din 03.12.2020 emis de Primăria Sectorului 4



Conform P.U.G. al municipiului București, aprobat cu HCGMB nr.269/2000, nr.324/2010, nr.241/2011, nr.232/2012 și nr.224/2015 (pentru prelungirea valabilității P.U.G.), Terenul studiat se încadrează în:

**L4a – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderant rezidențiale, situate în afara zonei protejate, având POT maxim = 20%, CUT maxim = 1,4;**

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L2 și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă având POT maxim = 45%, CUT maxim = 1,3.

## **2.2 – Situația existentă**

Accesibilitatea în zonă este asigurată prin Șoseaua Olteniței, arteră de categoria a I-a iar deservirea în zona învecinată este asigurată de străzi de categoria a III-a și a IV-a.

Prin poziția sa, terenul beneficiază de avantajele situației în zona polului urban – Piața Sudului prin accesibilitatea facilă în zonă, funcțiunile și dotările existente, dar și de avantajele unei zone liniștite (zgomot și poluare diminuate de amplasarea în planul II al arterei importante - Șos. Olteniței).

Terenul care face obiectul prezentei documentații are acces direct pe trei laturi, după cum urmează:

- str. Sold. Barbu Nicolae – stradă de categoria a IVa de deservire locală cu profil de 7,50m (carosabil 5,50m și trotuare de 1,00m);
- str.Sold.Florea Ionescu - stradă de categoria a IVa de deservire locală cu profil de 6,10m (carosabil 3,50m și trotuare de 1,30m);
- drum de acces.

Conform actelor de proprietate și documentației cadastrale terenul din Mun. București, sector 4, Sold. Barbu Nicolae nr.6A, Nr. cadastral 205290, în suprafață de **2.100 mp** conform actelor de proprietate, respectiv **2.117 mp** conform măsurătorilor cadastrale, are următoarele vecinătăți:

- |                              |                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| > la <b><u>NORD-EST</u></b>  | lungime <b>30,89 m</b> : str. Sold. Florea Ionescu; |
| > la <b><u>SUD-EST</u></b>   | lungime <b>65,00 m</b> : drum acces;                |
| > la <b><u>SUD-VEST</u></b>  | lungime <b>30,61 m</b> : str. Sold. Barbu Nicolae;  |
| > la <b><u>NORD-VEST</u></b> | lungime <b>65,15 m</b> : drum acces, parcare.       |

La data întocmirii prezentei documentații terenul studiat este liber de construcții și este împrejmuit cu gard de beton.

Din punct de vedere al echipării tehnico – edilitare terenul studiat și zona învecinată beneficiază de toate rețelele edilitare urbane: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale.



Parametrii de fundare, natura terenului, adâncimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonali se vor stabili prin studiu geotehnic.

Regimul juridic existent al zonei este:

- Domeniu public al Municipiului București – străzile care deserveșc zona – str. Sold. Barbu Nicolae, str. Sold Florea Ionescu, drum de acces
- Proprietate privată a persoanelor fizice/juridice – majoritatea terenurilor care au făcut obiectul punerilor în posesie și/sau altor operațiuni imobiliare.

Analiza situației existente pentru terenul care a generat P.U.D.-ul (în Municipiul București, Str. Sold. Barbu Nicolae nr.6A, Sector 4) precum și pentru zona adiacentă este cuprinsă în Planșa nr.3 – Analiza situației existente (sc.1:500).

### 3. REGLEMENTĂRI – PROPUNERE URBANISTICĂ

Prin prezenta documentație se propune realizarea obiectivului “**IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6E**” în Municipiul București, Str. Sold. Barbu Nicolae nr.6A, Sector 4.

#### 3.1 – Descrierea investiției

Propunerea se încadrează în prescripțiile urbanistice ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. MUN. BUCUREȘTI, aprobat cu HCGMB nr.269/2000, prelungit cu HCGMB nr.324/2010, nr.241/2011, nr.232/2012, nr.224/2015 și nr.877/2018, propunând reglementarea accesului și derogări cu privire la retragerile laterale ale imobilului.

Clădirea propusă va avea un regim de înălțime Subsol + Parter + 6 Etaje și va cuprinde în incinta sa circulații pietonale, circulații carosabile și locuri de parcare, un loc de joacă amenajat (conform Art.4 alin b) – din Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătatea publică privind mediul de viață al populației), precum și acces la parcare subterană.

#### BILANȚ FUNCȚIONAL

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ(mp)	PROCENT (%)
Construcție	423,4	20,0
Circulații, parcaje	1058,5	50,0
Spații verzi	635,1*	30,0
TOTAL	2117,0	100,0
Locuri de parcare	40	

\*din care cel puțin 2/3 din suprafața spațiilor verzi vor fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talie arbuștilor și de condiții de drenare a excesului de umiditate (conform Anexă HCGMB nr.234/2010)





### **3.2 – Amplasarea construcției**

Terenul beneficiază de acces direct din Domeniu Public pe trei laturi, dar accesul carosabil se va realiza din strada Sold. Florea Ionescu (de unde va fi și accesul la subsol) și Sold. Barbu Nicolae.

Accesul pietonal principal se va realiza din drumul de acces situat pe latura Sud-Estică a amplasamentului.

Imobilul propus se va înscrie într-un edificabil maxim având următoarele retrageri minime conform Planșei nr.4 – Reglementări urbanistice – scara 1:500:

- retragere minimă de **5,00m** față de aliniamentul existent la str. Sold Florea Ionescu;
- retragere minimă de **5,00m** față de aliniamentul existent la str. Sold Barbu Nicolae;
- retragere minimă de **3,00m** față de latura Nord-Vest a terenului pentru Rh maxim S+P+6E pe lungimea vecinătății cu zona de parcare, respectiv **9,30m** pentru Rh maxim S+P+4E pe lungimea vecinătății cu drum acces și Blocul de locuințe din Sold. Barbu Nicolae nr.6;
- retragere minimă de **10,50m** față de latura Sud-Est a terenului pentru Rh maxim S+P+6E, respectiv de 9,60m pentru Rh maxim S+P+4E.

Între clădirile existente și cele propuse se va respecta distanța minimă egală cu înălțimea celei mai înalte. Pentru respectarea acestei reguli se pot realiza (dacă este necesar) retrageri succesive ale etajelor superioare astfel încât să se respecte ca distanța minimă dintre construcții să fie egală cu înălțimea celei mai înalte.

Ca excepție de la această regulă se pot realiza balcoane și ieșiri în consolă de maxim 1,20m lățime care să reprezinte cumulat maxim 30% din suprafața fațadei.

### **3.3 – Staționarea autovehiculelor**

Imobilul studiat va avea asigurate 40 de locuri de parcare, atât la nivelul solului, cât și la nivelul subsolului.

**Aspectul exterior al clădirilor** va ține cont de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cele cu care se află în relație de co-vizibilitate.

### **3.4 – Protecția mediului**

**Spațiile neconstruite și neocupate** de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

Activitățile din clădire nu sunt generatoare de noxe, în afara deșeurilor menajere și apelor uzate.

Se va asigura un procent minim de 30% spații verzi din care cel puțin 2/3 din suprafața spațiilor verzi vor fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și de condiții de drenare a excesului de umiditate (conform Anexă HCGMB nr.234/2010).



### 3.5 – Echiparea edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele edilitare urbane existente în zonă: alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, energie electrică și telecomunicații, cu acordul deținătorilor acestora.

## 4. CONCLUZII

---

Propunerea participă alături de celelalte construcții învecinate noi realizate la creșterea imaginii urbane a zonei rezidențiale din Sectorul 4, situate în planul II al arterelor importante din zonă (Șoseaua Olteniței), care va asigura un confort corespunzător funcțiunii de locuire prin calitățile mediului înconjurător, funcțiunilor și dotărilor învecinate, poziției în oraș și accesibilității facile la toate acestea.

Intocmit,

Proiectant specialitate URBANISM

S.C. TELLURIS PROIECT S.R.L.

Urb. Mădălina Mares

