



EUROBUILDING IDEEA S.R.L.  
BUCURESTI  
1407/2017/20  
Protectare, Consultanta si Asistenta in Constructii

Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.

**ROAD  
CONSTRUCT**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAP. I – INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA PROIECTULUI:**  
AMENAJARE PARC, CENTRU CULTURAL MULTIFUNCTIONAL SI PARCARE SUPRATERANA
- **PROIECTANT GENERAL:**  
ASOCIEREA  
S.C. CONCRETE & DESIGN SOLUTION S.R.L.  
S.C. BAU STARK S.R.L.  
S.C. YARDMAN S.R.L.  
S.C. EUROBUILDING IDEEA S.R.L.
- **PROIECTANT DE SPECIALITATE:**  
S.C. ROADCONSTRUCT S.R.L.
- **PROIECT NR.:**  
01/2021 din ianuarie 2021
- **BENEFICIARUL LUCRARILOR:**  
PRIMARIA SECTORULUI 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **OBIECTIVUL INVESTITIEI:**  
CONSTRUIRE/AMENAJARE PARC;  
CONSTRUIRE CENTRU CULTURAL MULTIFUNCTIONAL;  
CONSTRUIRE PARACARE SUPRATERANA.
- **AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI SI ADRESA:**  
BD. METALURGIEI, SECTOR 4, MUN.BUCURESTI  
Nr.100-118 (CF.Nr. 208527, Nr.CADASTRAL 208527),  
Nr.124 (CF.Nr. 201506, Nr.CADASTRAL 208506),  
Nr.128-130 (CF.Nr. 208526, Nr.CADASTRAL 208526).

La comanda beneficiarului s-a întocmit documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENAJARE PARC, CENTRU CULTURAL MULTIFUNCTIONAL SI PARCARE SUPRATERANA -**



Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.

**ROAD  
CONSTRUCT**

BD. METALURGIEI, SECTOR 4, MUN.BUCURESTI, Nr.100-118 (CF.Nr. 208527, Nr.CADASTRAL 208527), Nr.124 (CF.Nr. 201506, Nr.CADASTRAL 208506), Nr.128-130 (CF.Nr. 208526, Nr.CADASTRAL 208526).

Propunerile PUD sunt următoarele:

- dimensionarea, funcționalitatea și amplasarea față de vecinătăți;
- rezolvarea circulației pietonale și a garării în incintă;
- echiparea tehnico – edilitară a obiectivului

### 1.3. GENERALITĂȚI

Documentația de față este elaborată în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – PUD, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37N din 08.06.2000.

PUD-ul reprezintă documentația de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv pe o parcelă.

PUD-ul are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PUG/PUZ corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 1142/78939 din 08.12.2020 emis de Primăria Sectorului 4 a Municipiului București.

Dintre scopurile și obiectivele urmărite prin PUD amintim:

- corelarea intereselor generale ale colectivității locale cu interesele particulare în valorificarea terenurilor din intravilan
- utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin P.U.G. sau P.U.Z.

PUD-ul trebuie să abordeze și să cuprindă reglementări cu privire la:

- regimul juridic al terenului
- compatibilitatea funcțiunilor
- relații funcționale și estetice
- accesibilitatea și racordarea la rețele.

În vederea proiectării a fost realizată o ridicare topografică de către SC GENERAL SURVEY CORPORATION SRL C.A. seria RO-B-J nr.0794/2016 respectiv de către BULETE Florina-Madalina C.A. seria RO-MB-F nr. 0585, fiind folosită ca suport în prezenta documentație.

Punctele necesare întocmirii planului topografic au fost determinate prin măsurători GPS RTK prin sistemul național de poziționare satelitară ROMPOS. Lucrarea a fost executată în sistemul de proiecție STEREO 70 sistem de cote MAREA NEAGRA 1975. Pentru aflarea suprafeței s-a utilizat metoda calculului analitic, luându-se în considerare coordonatele punctelor de pe conturul imobilului.

## CAP. II – ÎNCADRAREA ÎN ZONA

### SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN LOCALITATE

Terenul analizat se află în intravilan, în partea de Sud a Sectorului 4 a Municipiului București.



Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.



## 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG al Municipiului Bucuresti, aprobata prin HCGMB nr. 269/2000, prelungita succesiv prin HCGMB: nr. 324/2010, 241/2011, nr.232/2012, nr.224/2015 si 877/2018; modificata prin HCHMB nr. 341/2018 precum si in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUZ: Zona de Sud a Sectorului 4, aprobata prin HCGMB nr. 443/26.07.2018, imobilele terenuri sunt incadrate in M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu si discontinuu, P.O.T.max.= 60%, C.U.T. max.=2,5.

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu exista alte documentatii elaborate concomitent cu PUD

## CAP. III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

- Bd. Metalurgiei nr.100-118, terenul intravilan in suprafata de 15.000mp conform actelor si de 15.024mp conform masuratorilor cadastrale, se afla in proprietatea SC ALROM COMIMPEX SRL conform extrasului de Carte Funciara eliberat la cererea nr.84198 din 24.11.2020 de catre OCPI Bucuresti.

Imobilul teren este inscris in CF.nr.208527, avand nr.cadastral 208527.

- Bd. Metalurgiei nr.124, terenul intravilan in suprafata de 2.002mp se afla in proprietatea lui BRATULESCU CRISTINA MARIA conform extrasului de Carte Funciara eliberat la cererea nr.84196 din 24.11.2020 de catre OCPI Bucuresti.

Conform extrasului, in Cartea Funciara este inscris un drept de ipoteca legala in favoarea BRD-GSG-Agentia Pantelimon.

Imobilul teren este inscris in CF.nr.201506, avand nr.cadastral 201506.

- Bd. Metalurgiei nr.128-130, terenul intravilan in suprafata de 9.980mp conform actelor si de 9.979mp conform masuratorilor cadastrale, se afla in proprietatea SC ALROM COMIMPEX SRL conform extrasului de Carte Funciara eliberat la cererea nr.84197 din 24.11.2020 de catre OCPI Bucuresti.

Imobilul teren este inscris in CF.nr.208526, avand nr.cadastral 208526.

Imobilele se afla in procedura de expropriere conform HCGMB nr.20/29.01.2020.

Imobilele nu se afla pe lista monumentelor istorice, actualizata.

VECINATATIILE amplasamentului sunt urmatoarele:

- la Nord-Est: Bd. Metalurgiei;
- la Nord-Vest: proprietati private (nr.cadastral 220941, nr.cadastral 231634);
- la Sud-Est : str. Drumul Dealul Bisericii;
- la Sud-Vest: proprietate privata nr.cadastral 209801.



Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.

**ROAD  
CONSTRUCT**

Amplasamentul este situat in zona de protectie sanitara a cimitirului "Metalurgiei. (se va obtine avizul Directiei de Sanatate Publica a Municipiului Bucuresti).

### 3.2. ACCESIBILITATE

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza dinspre Bd.Metalurgiei si str.Drumul Dealul Bisericii. Amplasamentul este posibil a fi afectat de circulatiile prevazute a se realiza in zona: strada propusa nr.2, str.propusa nr.86, str.propusa nr.74, gradul de afectare urmand a fi stabilit prin avizul Primariei Municipiului Bucuresti - Directia Generala Urbanism si Amenajarea Teritoriului - Serviciul Proiecte Urbane si al Comisiei Tehnice de Circulatie, corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

### 3.3. OCUPAREA TERENULUI

Terenul analizat este liber de constructii.

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL – URBANISTIC

Zona în care se află amplasat terenul analizat este o zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri inalte si foarte inalte, cu accente, avand regim de construire continuu si discontinuu. Având în vedere caracterul zonei si din punctul de vedere funcțional, o completare a fondului construit cu un parc, centru cultural multifunctional si parcare, intr-o zona destructurata, va ajuta la dezvoltarea si unicitatea acesteia.

### 3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

CERCETAREA GEOTEHNICA a fost realizata de catre S.C. ARGECO NETWORKIN S.R.L.:

Din punct de vedere geologic amplasamentul se afla in perimetrul marii unitati denumita "Platforma Moesica" care reprezinta fundamentul cutat, aflat sub 2000 m adancime si pe care s-au depus depozitele argilo-nisipoase si loessoide ce alcatuiesc "cuvertura sedimentara".

Pentru studiul de fata prezinta interes direct numai depozitele cuaternare din ciclul de sedimentare Pleistocen superior, nivelul inalt al acestuia, constituit din depozitele loessoide apartinand Campului Vlasiei si pietrisuri aluvionare ale terasei Dambovitei (qp3).

In amplasament au fost interceptate, sub stratul de umplutura heterogena cu grosimea medie de 0.50 m, un strat de argile slab nisipoase, de culoare cafeniu inchis, cu rare diseminari calcaroase, plastic virtoase; sub acest complex se dezvolta un alt complex coeziv, format din argila nisipoasa cafeniu galbuie si galbuie, cu diseminari si concretiuni calcaroase, plastic virtoase.

Caracterizand amplasamentul din punct de vedere hidrogeologic, conform hartii hidrogeologice a Romaniei (Foaia Bucuresti, sc. 1:100.000 – Fig. 2.2), acesta este situat in depozite cuaternare – Pleistocen superior - Holocen (qp33-qp) constituite din depozite loessoide ce stau peste nisipuri si pietrisuri.

Stratul acvifer zonal este caracterizat prin hidroizobata situata la 10 – 15 m.



Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.



La data executiei forajului geotehnic (decembrie 2020) a fost interceptat un prim nivel hidrostatic stabilizat la – 8.60 m.

Caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare sunt prezentate in fisa geotehnica a forajului si in diagramele anexate .

In amplasament, in limita adincimii de 10.00 m a fost evidentiata urmatoarea structura litologica:

- 0.00-0.30 m – sol vegetal cu resturi de radacini;
- 0.30-1.20 m – complex argilos cafeniu plastic tare;
- 1.20-6.80 m - complex coeziv format din argila prafoasa, cafeniu galbuie, cu vinisoare, diseminari si concretiuni calcaroase, macroporica, plastic tare, complex ce va constitui si terenul de fundare pentru viitoarele constructii;
- 6.80-7.70 m – complex coeziv format din prafuri argilos nisipoase galbui, plastic consistente;
- 7.70-9.10 m – complex coeziv format din prafuri nisipos argiloase galbui, plastic consistente, saturate;
- 9.10-10.00 m – complex necoeziv, format din nisip fin, mediu indosat la indosat, saturat.

La data executiei forajelor geotehnice (decembrie 2020), in forajul cu adincimea de 10.00 m a fost deschis un prim nivel al apei subterane, la adincimea de 8.80 m, nivel usor ascensional, stabilizat la 8.60 m.

### 3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit al zonei este nou si destructurat, cu multe terenuri libere, datorita faptului ca este localizat intr-o extindere noua a orasului.

### 3.7. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat în PUD se afla in procedura de expropriere conform HCGMB nr.20/29.01.2020.

### 3.8. ECHIPARE EDILITARĂ

Amplasamentul este afectat de linia electrica aeriana existenta. (se va obtine avizul detinatarului retelei pentru stabilirea zonei de protectie si siguranta a acesteia) sau acordul pentru relocarea acesteia.

## CAP. IV – REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE

La comanda beneficiarului s-a întocmit documentația **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENAJARE PARC, CENTRU CULTURAL MULTIFUNCTIONAL SI PARCARE SUPRATERANA - BD. METALURGIEI, SECTOR 4, MUN.BUCURESTI, Nr.100-118 (CF.Nr. 208527,**



Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.



Nr.CADASTRAL 208527), Nr.124 (CF.Nr. 201506, Nr.CADASTRAL 208506), Nr.128-130 (CF.Nr. 208526, Nr.CADASTRAL 208526).

Propunerile PUD sunt următoarele:

- Realizarea unui parc ce va cuprinde spatii verzi, zone destinate circulației pietonale (inclusiv pavilioane și chioscuri) și zone destinate sportului și jocului (teren sportiv multifuncțional, skate park, locuri de joacă etc.).
- Realizarea unui „Centru Cultural Multifuncțional” este o clădire mixta cu sala de spectacole, sali de conferințe, zona birouri
- Realizarea unei parcuri supraetajate.

Terenul expropriat va cuprinde următoarele 4 zone:

1. Zona de Parc;
2. Zona de Parcare;
3. Zona cu Dotare Culturală;
4. Zona de Parc Sportiv – Skatepark

Dintre cele 4 zone, zona de parc va ocupa cea mai mare parte din întregul ansamblu și totodată aceasta va menține un cadru vegetal nealterat cu suprafața de minimum 10.000,00 mp (1ha), suprafața pe care se va interzice impermeabilizarea terenului cu platforme, alei sau orice alte amenajări și care va rămâne spațiu verde pe toată durata existenței sale. De asemenea, în această zonă se va permite amenajarea doar cu suprafețe permeabile de tip pietris, scoarta de copac, tartan etc.

Cele 4 zone vor funcționa ca un tot unitar și împreună vor găzdui locuri de joacă pentru copii, spații special amenajate pentru activități sportive, o pistă de alergare și spații verzi plantate cu o varietate de specii de arbori.

Parcul sportiv va reprezenta cel mai mare skatepark din București și va fi special amenajat cu platforme și circuite pentru activități sportive care necesită echiparea cu articole sportive precum: role, biciclete, trotinete, skateboard-uri, BMX-uri și altele asemenea.

Zona de parcare va găzdui o parcare supraetajată cu regim de înălțime P+1E+Terasă circulabilă cu parcare auto, a cărei capacitate va deservi toți utilizatorii ansamblului.

De asemenea, zona cu dotare culturală va găzdui un centru multicultural cu regim de înălțime P+2E+Terasă circulabilă. Acesta va cuprinde o sală mare și două săli mici a căror destinație va deservi o varietate de activități socio-culturale precum: evenimente educative și/sau recreative pentru elevii din ciclurile gimnaziale și liceale, spectacole, teatru pentru copii și/sau adulți, galerii expoziționale, centru de adunări pentru comunitate etc.

#### 4.2. CAPACITATE, SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ

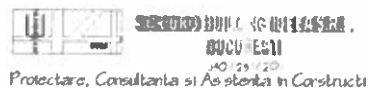
Suprafața terenului amenajat cu funcțiunea de parc va fi de 24239.1 mp, din care suprafața construită propusă va avea o amprentă de 1866.95mp și suprafața desfășurată de 4754.47mp.

Terenul expropriat va cuprinde .

În urma propunerii vor rezulta următoarele valori pentru indicatorii urbanistici:

**P.O.T.= 6.91% (raportat la suprafața terenului conform măsurătorilor cadastrale)**  
**C.U.T.= 0.18 ADC/mp.teren (raportat la suprafața terenului conform măsurătorilor cadastrale)**





Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.

**ROAD  
CONSTRUCT**

#### 4.3. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII, INTERVENȚII ASUPRA CLĂDIRILOR EXISTENTE

Noile amenajări propuse nu vor afecta în mod negativ aspectul arhitectural urbanistic al zonei.

#### 4.4. CIRCULAȚIILE CAROSABILE ȘI PIETONALE

Amplasamentul este posibil a fi afectat de circulațiile prevăzute a se realiza în zona: strada propusă nr.2, str. propusă nr.86, str. propusă nr.74, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Primăriei Municipiului București - Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Serviciul Proiecte Urbane și al Comisiei Tehnice de Circulație, corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Accesul pe lot se va face din Bld Metalurgiei și din strada propusă nr.2, str. propusă nr.86, str. propusă nr.74.

Bld Metalurgiei este propus prin PUZ: Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat prin HCGMB nr. 443/26.07.2018, spre supralargire la un profil de 38m, respectiv trotuar de 5m, spațiu verde de 2m, câte trei benzi de circulație pe sens și un spațiu verde între sensuri de 4m.

#### 4.5. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă, gaz și electricitate se va face prin racord la rețeaua existentă în zonă.

Canalizarea menajeră se va face prin rețea de canalizare racordată la rețeaua existentă a orașului.

#### 4.6. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Suprafața terenului conform actelor, compus din: nr.cad. 208527 în suprafața de 15.000mp, nr.cadastral 201506 în suprafața de 2.002mp și nr.cadastral 208526 în suprafața de 9.980mp, rezultând o suprafață totală de:

$$15.000\text{mp} + 2.002\text{mp} + 9.980\text{mp} = 26982 \text{ mp}$$

Suprafața terenului conform măsurătorilor cadastrale: compus din: nr.cad. 208527 în suprafața de 15.024mp, nr.cadastral 201506 în suprafața de 2.002mp și nr.cadastral 208526 în suprafața de 9.979mp rezultând o suprafață totală de:

$$15.024\text{mp} + 2.002\text{mp} + 9.979\text{mp} = 27005 \text{ mp}$$

S. Teren (conform măsurătorilor cadastrale)	= 27005 mp
S. Teren amenajat cu funcțiunea de parc	= 24239,1 mp
S. Teren afectat de viitoarele artere de circulație	= 2765,9 mp
S.C. la sol (Centru Cultural Multifuncțional + Parcare Supraterană)	= 1866,95 mp
S. Teren amenajări sportive	= 3306,60 mp
S. Teren amenajat cu locuri de joacă	= 1724,70 mp
S. Alei Pietonale	= 9977,35 mp



SOCIETATEA COMERCIALA  
EURO BUILDING IDEEA S.R.L.  
BUCURESTI  
19/19-120

Proiectare, Consultanta si Asistenta in Constructii

Proiectant de specialitate: S. C. ROAD CONSTRUCT S.R.L.

**ROAD  
CONSTRUCT**

S. Alee carosabila (asfaltata)	= 455,65 mp
S. Alee pietinala ocazional carosabila	= 1319,55 mp
S. Spatii verzi amenajate	= 5588,3 mp

P.O.T.= 6.91% (raportat la suprafata terenului conform masuratorilor cadastrale)  
C.U.T.= 0.18 ADC/mp.teren (raportat la suprafata terenului conform masuratorilor cadastrale)

## CAP. V - CONCLUZII

Investitia propusa respectiv, realizarea unui parc, centru cultural multifunctional si a unei parcuri supraterane, va aduce un beneficiu comunitatii si orasului, datorita faptului ca in zona respectiva accentul a fost pus pe functiuni rezidentiale, comerciale si de servicii.

Intocmit:

arh. Andrei Moldoveanu



arh. Violeta Frîncu

