

MEMORIUL DE PREZENTARE

al Planului Urbanistic de Detaliu
Str. GIOVANNI BOCCACCIO nr.32
Sector 4, București

1. INTRODUCERE

1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+2E
PISCINĂ, ÎMPREJMUIRE**
- Beneficiar: **BACIU LAURA MIHAELA**
- Amplasament: **Str. GIOVANNI BOCCACCIO nr.32
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 **LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+2E**, amplasament situat în Municipiul București, Str. Giovanni Boccaccio nr.32, Sector 4.

1.3 – Justificare PUD:

Având în vedere particularitatea amplasamentului (unei parcele de minim 350mp – îi corespunde un front de minim 14m), documentația pentru emiterea Autorizației de Construire pentru edificare clădire în regim cuplat cu funcțiunea locuință unifamilială cu Rh = Sp+P+2E cu piscină, va fi întocmită în baza prevederilor planului de reglementări aferent unui P.U.D. aprobat în vederea stabilirii edificabilului, în baza documentației tehnice și a avizelor legale.

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 – VASILE GRUIA și avizat de OJCPÎ împreună cu planurile anexă.

Surse de informații utilizate, date statistice:

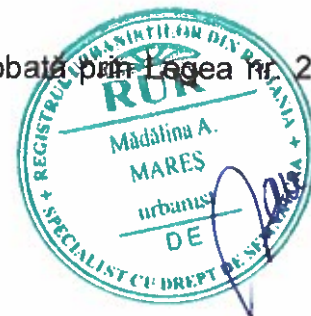
- Documentațiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informații obținute de proiectant de la Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Sectorului 4;
- Date culese de proiectant din teren.

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 unei **LOCUINȚE UNIFAMILIALE Sp+P+2E** cu piscină și amenajările exterioare necesare, este situat în Municipiul București, Str. Giovanni Boccaccio nr.32, Sector 4, în zona intersecției dintre Șoseaua Olteniței și Bulevardul Constantin Brâncoveanu, într-o zonă de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, având construcții preponderent în stare bună și foarte bună.

Pricipalele *caracteristici ale amplasamentului* studiat sunt: amplasarea terenului în interiorul inelului central al Municipiului București (funcțiuni și dotări în imediata proximitate), situarea lui în interiorul unei zone constituite din punct de vedere urbanistic, situarea într-o zonă liniștită (fiind amplasată în planul II față de arterele importante din zonă, bordate de blocuri având regim de înălțime înalt), corespunzătoare unei funcțiuni rezidențiale, suprafața terenului fiind conformă realizării unei locuințe individuale, teren ocupat de două construcții propuse spre desființare.

Conform actelor de proprietate și a datelor prezentate în Certificatul de Urbanism nr.89/85.318 din 17.02.2021 emis de Primăria Sectorului 4 având ca scop realizarea obiectivului "**LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+2E**" în Municipiul București, Str. Giovanni Boccaccio nr.32, Sector 4, terenul supus studiului:

- se află în **INTRAVILANUL** Municipiului București;
- are o suprafață de **426 mp** conform actelor de proprietate, respectiv 378mp conform măsurătorilor cadastrale;
- are **Numărul Cadastral 219498**;
- este înscris în **Cartea Funciară nr.219498** – UAT București;
- este în proprietatea **BACIU LAURA MIHAELA** conform Contractului de Vânzare – Cumpărare nr.1297/11.08.2020 încheiat de către N.P. Horgea Cristian - Octavian;
- folosință actuală: teren din categoria curți – construcții.

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. 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, terenul studiat se află în:

UTR L1a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

P.O.T. MAXIM = 45%

C.U.T. MAXIM = 0,9 mp ADC/ mp teren pentru înălțimi P+1

C.U.T. MAXIM = 1,3 mp ADC/ mp teren pentru înălțimi P+2

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC.

2.2 – Situația existentă

Accesibilitatea în zonă este asigurată prin Șoseaua Olteniței și Bulevardul Constantin Brâncoveanu, artere de categoria a I-a și a II-a iar în zona învecinată este asigurată de străzi de categoria a III-a – străzi colectoare.

Prin poziția sa, terenul beneficiază de avantajele situării în zona interioară inelului central al municipiului București 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 la arterele importante).

Terenul care face obiectul prezentei documentații are acces direct din strada Giovanni Boccaccio (stradă de categoria a III-a colectoare):

- Profil total 12,00m: carosabil de 7,00m (1 bandă pe sens), spații verzi 1,00m și trotuare 1,50m echipate cu casete pentru rețele edilitare pe ambele sensuri.

Conform documentației cadastrale, terenul studiat are următoarele vecinătăți:

- › la **SUD-EST** lungime 10,04 m: Domeniu Public – str. Giovanni Boccaccio;
- › la **NORD-EST** lungime 35,88 m: imobil str. Giovanni Boccaccio nr.30;
- › la **NORD-VEST** lungime 11,07 m: imobil str. Duminicii nr.31, nr.33;
- › la **SUD-VEST** lungime 36,01 m: imobil str. Giovanni Boccaccio nr.34.

La data întocmirii prezentei documentații terenul studiat este ocupat de două construcții cu funcțiunile: locuință în suprafață de 81mp și anexă în suprafață construită de 4mp, propuse spre desființare.

S teren = 378mp

S construcții existente = 85mp

Indicatori urbanistici existenți:

P.O.T. existent = 22%

C.U.T. existent = 0,2



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 deservesc zona – str. Giovanni Boccaccio
- 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. Giovanni Boccaccio nr.32, 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 “CLĂDIRE ÎN REGIM CUPLAT CU FUNCȚIUNEA LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+2E, CU PISCINĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE” în Municipiul București, Str. Giovanni Boccaccio nr.32, 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 va fi compusă din două corpuri de clădire, cel dinspre strada Giovanni Boccaccio având Rh = P+1E continuat cu cel dinspre limita posterioară având Rh = P+2E.

În zona de mijloc a terenului este amplasată piscina (la nivelul Parterului).

Camerele sunt orientate majoritar către stradă (direcția Sud) iar organizarea incintei a ținut cont de calcanele existente la imobilul din str. Giovanni Boccaccio nr.30, realizând alipirea clădirilor pe latura Nord-Estică, rămânând pe partea Sud-Vestică a terenului zona verde și circulație pietonală pentru accesibilitate corp P+2E.

BILANȚ FUNCȚIONAL

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ(mp)	PROCENT (%)
Construcție	170,1	45,0
Circulații, parcaje, spații verzi	209,7	55,0
TOTAL	378,0	100,0
Locuri de parcare	2	



3.2 – Amplasarea construcției

Accesul pietonal se va asigura direct din strada Giovanni Boccaccio.

Accesul carosabil va fi direct din strada Giovanni Boccaccio având lățime 5,50m cu bordura coborâtă.

Imobilul propus are un contur care se înscrie într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri conform Planșei 4 Reglementări urbanistice – scara 1:500, astfel:

- Aliniere construcții la **5,00m** față de aliniamentul existent la str. Giovanni Boccaccio;
- Retrageri minimă de **2,00m** față de limita laterală Sud-Vest (comună cu imobilul din str. Giovanni Boccaccio nr.34);
- Alipire la limita de proprietate laterală Nord-Est (comună cu imobilul din str. Giovanni Boccaccio nr.30) și retrageri de minim **2,00m** față de aceasta pentru realizarea unei curți de lumină;
- Alipire la limita de proprietate posterioară Nord-Vest (comună cu imobilul din str. Duminicii nr.31).

Pentru preluare calcan și aliniere stradală existentă se propune realizarea unui element arhitectural (Parter).

3.3 – Staționarea autovehiculelor

Imobilul studiat va avea asigurate două locuri de parcare organizate în incintă pe platformă betonată în exteriorul clădirii.

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.

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 la creșterea imaginii urbane a zonei rezidențiale din Sectorul 4, situate în planul II al arterelor importante din zonă (Șoseaua Olteniței și Bulevardul Constantin Brâncoveanu), 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

