

**P.U.D. „DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”  
Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, București**



BENEFICIAR:

PROIECTANT:

AMPLASAMENT:

Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, București

ȘEF DE PROIECT:

DATA:

August 2022

P.U.D. „DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”  
Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, București

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

ȘEF DE PROIECT:

COLECTIV PROIECTARE:



urb.  
urb.  
urb.  
urb.  
urb.

VERIFICARE INTERNĂ:

**P.U.D. „DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”**  
*Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, București*

**MEMORIU GENERAL**

**Cuprins:**

1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	4
1.2. Baza legală .....	4
1.3. Obiectivul lucrării.....	5
1.4. Surse documentare.....	6
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	7
2.1. Situația juridică a terenului .....	7
2.2. Evoluția zonei.....	7
2.3. Încadrare în localitate .....	7
2.4. Circulații carosabile și pietonale.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor .....	8
2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate .....	8
2.7. Echiparea edilitară .....	8
2.8. Probleme de mediu.....	9
2.9. Opțiuni ale populației.....	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	9
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare.....	9
3.2. Valorificarea cadrului natural.....	9
3.3. Modernizarea circulației .....	10
3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/ sau condiționări impuse de acestea .....	10
3.5. Asigurarea utilităților .....	10
3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri .....	10
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	11

**P.U.D. „DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”  
Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, București**

**MEMORIU GENERAL**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării: *P.U.D. „DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”  
Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, București*

Amplasament: *Calea Șerban Vodă nr. 225, sector 4, Municipiul București,*

Faza: *P.U.D.*

Beneficiar:

Proiectant:

Data: *August 2022*

**1.2. Baza legală**

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ G M-009-2000.
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01.2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### 1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „DETALIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”, ce servește la

[REDACTED] [REDACTED]

reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 202514 cu o suprafață de 5.314,00 mp. (conform acte), respectiv 5.266,00 mp. (conform măsurători), aflat în proprietatea STRATEGIC LAND S.R.L., pentru care s-a intabulat dreptul de suprafață în favoarea C.N.D. RESIDENCE INVESTMENT S.R.L., conform actului de Încheiere nr. 43580 / 29.07.2016.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui ansamblu rezidențial.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

#### 1.4. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D.

- P.U.G. Municipiul București, aprobat H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit cu nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015 și 877/2018
- P.U.Z. Calea Șerban Vodă nr. 225, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 250/2009

Terenul studiat se află sub incidența P.U.Z. Calea Șerban Vodă nr. 225, aprobat H.C.G.M.B. nr. 250/2009 și conform reglementărilor acestuia este amplasat în subzona funcțională pentru birouri și locuințe, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi variabile între D+P+1 și D+P+12E.

Regimul tehnic al terenului studiat permite realizarea de locuințe colective, birouri, comerț, servicii și alte utilizări funcționale.

Conform documentației P.U.Z., indicatorii urbanistici maximali sunt P.O.T. 50% și C.U.T. 3,5 mp. ADC/mp. teren.

Imobilul are acces direct din Calea Șerban Vodă, cu un profil de 31 metri în zona studiată.

#### Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se prevede o înălțime variabilă de la P+1E în partea din spate a lotului, în relație cu monumentul istoric Ansamblul Cimitirului Șerban Vodă – LMI B-IV-a-B-20118, până la P+12E înspre Calea Șerban Vodă.

#### Spații plantate

- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

[REDACTED]

**Procent maxim de ocupare a terenului – conform P.U.Z. Calea Șerban Vodă nr. 225**

- P.O.T. maxim = 50%

**Coefficient maxim de ocupare a terenului – conform P.U.Z. Calea Șerban Vodă nr. 225**

- C.U.T. maxim = 3,5 mp ADC/mp teren

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul identificat cu N.C. 202514 reprezintă proprietate privată a [REDACTED] pentru care s-a întabulat dreptul de suprafață în favoarea [REDACTED] conform actului de încheiere [REDACTED]

Imobilul se încadrează în categoria de folosință: curți construcții și are suprafața totală de 5.314,00 mp. (conform acte) și 5.266,00 mp. (conform măsurători).

### 2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 950 m față de intersecția Calea Șerban Vodă / Bd. Tineretului / Bd. Dimitrie Cantemir, în vecinătatea Ansamblului Cimitirul Șerban Vodă. Țesutul urban este în curs de constituire, observându-se o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime.

Astfel, în zonă se dezvoltă ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime maxim cuprins între P+12E și P+14E.

### 2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în sectorul 4, în partea nord-vestică a acestuia, ușor accesibilă prin intermediul arterei majore de circulație Calea Șerban Vodă.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord : NC 203847 ;
- la vest : Calea Șerban Vodă ;
- la est : Cimitirul Bellu, Parcul Tineretului ;
- la sud : Cimitirul Bellu.

### 2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat pe una dintre arterele majore de circulație, de importanță majoră atât și la nivel local cât și la nivelul capitalei. De asemenea, prin această arteră, Calea Șerban Vodă, se realizează legătura cu Bd. Dimitrie Cantemir care asigură relația cu centrul Municipiului București, dar și cu Șos. Olteniței și Șos. Giurgiului care asigură legătura cu zona metropolitană.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, terenul este deservit de linia de tramvai 19, de liniile de autobuz 116, 323 și N112 și la o distanță de mers pe jos de 950 m, de stația de metrou Tineretului.

[REDACTED]

Accesul la terenul ce face obiectul prezentei documentații, se face dintr-o circulație publică, arteră de categoria a I-a, Calea Șerban Vodă, cu ampriza existentă de 31 m.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional terenul este liber de construcții. Pe terenurile din zona imediat învecinată terenului studiat, regăsim predominantă funcțiunea de locuire, dar și funcțiunile mixte, inserții dezvoltate recent la inițiativa investitorilor privați.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie, cu regim de înălțime variabil între P+1E și P+14E.

[REDACTED] cturată din punct de vedere funcțional, se poate observa o tendință de [REDACTED] ai multe complexuri rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime în partea de nord a terenului și [REDACTED]

## 2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din apropiere precum Parcul Tineretului, la o distanță de 270 m.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice LMI 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.914/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul se află în raza de protecție a monumentului istoric Ansamblul Cimitirul Șerban Vodă – LMI B-IV-a-B-20118.

## 2.7. Echiparea edilitară

În zonă există trasee ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații.

Imobilul va fi racordat astfel:

- alimentare cu apă – prin racord nou la rețeaua existentă în zonă ;
- canalizare – prin racordare la rețeaua existentă în zonă ;
- alimentare cu energie electrică – prin racord nou la rețeaua existentă în zonă ;
- alimentare cu energie termică – după branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă, încălzirea se va realiza prin centrală comună pentru întreaga construcție ;
- gaze naturale – prin racordare la rețeaua existentă în zonă ;
- rețea de telecomunicații – prin racordare la rețeaua existentă în zonă

Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare precum și de zonele de protecție aferente acestora conform avizelor emise de operatori.

Terenul nu este afectat de traversarea unor rețele edilitare și nici de zonele de protecție aferente acestora.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



## 2.8. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului București cu particularități specifice microclimatului urban.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Extras conform P.U.Z. Calea Șerban Voda nr. 225, aprobat H.C.G.M.B. nr. 250/2009.

Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se află sub incidența P.U.Z. Calea Șerban Voda nr. 225, aprobat H.C.G.M.B. nr. 250/2009, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat în subzona funcțională pentru birouri și locuințe, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi variabile între D+P+1 și D+P+12E.

- Procent maxim de ocupare a terenului  
POT - 50%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului  
CUT - 3.5

### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a

[REDACTED]

solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

### 3.3. Modernizarea circulației

Calea Șerban Voda se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală și municipală de categoria a I-a. Profilul existent și menținut al străzii este de 31,0 m și este constituit din 5,0 m circulații pietonale pe fiecare parte, linii de tramvai centrale, 2 benzi de circulație carosabilă pe fiecare sens.

#### Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă asigură necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.

### 3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea

Terenul se află în raza de protecție a monumentului istoric Ansamblul Cimitirul Șerban Vodă – LMI B-IV-a-B-20118.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior, vor fi precizate toate specificațiile necesare.

### 3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii de rețele.

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

### 3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru “**DETAIERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z. CALEA ȘERBAN VODĂ NR. 225 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 250/30.06.2009 ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**” în municipiul București, sector 4, Calea Șerban Voda nr. 225, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu NC 202514, însumând o suprafață totală de 5.314,00 mp (conform acte), 5.266,00 mp (conform măsurători).

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de locuințe colective, cu un regim de înălțime de S+P+11E (subsol general multietajat pe trei niveluri). Accesul principal va fi realizat din Calea Șerban Vodă.

#### Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 5.314,00 mp (conform acte)

Suprafață construită max. propusă = 2189,55 mp (41,20%)

[REDACTED]

Suprafață desfășurată max. propusă = 18.342,39 mp  
Suprafață min. spații verzi = 1596,1 mp (30,30%)  
P.O.T. max. propus = 41,20%  
C.U.T. max. propus = 3,45  
H max. propus = 41,60 m  
Rh max. propus = S+P+11E (subsol multietajat pe trei niveluri).

**Retrageri față de limitele de proprietate:**

Construcțiile se vor retrage de la limitele terenului astfel:

- Față de limita de Nord: 4,35 m;
- Față de limita de Vest: 15,20 m;
- Față de limita de Sud: 4,30 m;
- Față de limita de Est: 15,00 m.

**Accesuri și parcaje**

Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din Calea Șerban Vodă.

Staționarea și parcarele autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice conform legislației în vigoare.

**4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire și regimul de înălțime mediu mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data  
August 2022



Întocmit,

[REDACTED] proiect

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]