

Titlu proiect | Project Title:

Plan Urbanistic de Detaliu Strada Poterași nr. 23-25, Construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime S+P+5E

Adresa | Address:

Str. Poterași nr.23-25, Sector 4, București

Cliant | Client:

Denumire piesă scrisă

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS

Titlu piese scrise:

	Pag
CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE	2
1.1 Date de recunoaștere a documentației	2
1.2 Obiectul lucrării	2
CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	3
2.1 Concluzii din documentații elaborate anterior	3
2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	3
CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ	3
3.1 Accesibilitate la căile de comunicație	3
3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	3
3.3 Suprafața de teren construită și suprafața de teren liberă	4
3.4 Caracterul și istoricul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	4
3.5 Destinația clădirilor	4
3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor	4
3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	4
3.8 Parametri seismici caracteristici zonei	4
3.9 Analiza fondului construit existent	5
3.10 Rețele și utilități existente în zonă	5
CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI	5
4.1 Tema program	5
4.2 Încadrarea în reglementările preluate din documentațiile de rang superior	5
4.2.1. Utilizarea funcțională	5
4.2.2. Amplasarea față de aliniament	5
4.2.3. Înălțimea maximă admisibilă	5
4.2.4. Ocuparea terenului	6
4.3 Reglementări specifice PUD	6
4.3.1 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	6
4.3.2 Accese	6
4.3.3 Spații verzi	6
4.3.4 Echipare edilitare	6
4.3.5 Bilanțul suprafețelor existent/ propus	7
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII	7
5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse	7
5.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.	7
5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției	7

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

OBIECTUL LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA POTERAȘI NR. 23-25, CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5E
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
AMPLASAMENT	STRADA POTERAȘI, NR. 23-25, SECTOR 4, BUCUREȘTI
BENEFICIAR	

PROIECTANT GENERAL	
COLABORATOR URBANISM	
NUMĂR PROIECT	2020-119U
DATA ELABORARE	Decembrie 2021

1.2 Obiectul lucrării

Terenul studiat este amplasat în București, sectorul 4, Strada Poterași, nr. 23-25, având suprafața de 483,00 metri pătrați. Parcela are numărul cadastral 233967.

Pe această parcelă se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim de înălțime S+P+5E niveluri, cu următoarele funcțiuni: comerț și locuințe colective, parcaje și spații verzi.

La nivelul subsolului și al parterului se vor amenaja spațiile tehnice și numărul de locuri de parcare necesare conform Anexei la HCGMB nr. 66/2006 raportat la numărul de apartamente propuse.

În acest scop s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 605/23415 din 29.05.2020 – „Elaborare documentație P.U.D., desființare construcții existente C1, C2, C3 și construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime S+P+5E, împrejmuire teren și bransamente utilități”.

Prin prezenta documentație de urbanism P.U.D. se reglementează, în limita indicatorilor urbanistici impuși de documentațiile de urbanism de rang superior P.U.G. București, condițiile urbanistice specifice de amplasare ale construcțiilor pe parcela vizată în relație cu vecinătățile.

Conform art.32, alin.5, lit. B din legea 350/2001 cu modificările ulterioare prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la:

- accesurile auto și pietonale,
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,
- conformarea arhitectural - volumetrică,
- modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz,
- reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu prezentat cuprinde reglementările urbanistice conform Ordinului MDRAP 233/2016, Norme metodologice de aplicare a legii 350/2001:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv;
- b) racordarea la rețelele edilitare existente/ propuse;
- c) permisivități și/ sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- d) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- e) designul spațiilor publice;
- f) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- g) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- h) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații elaborate anterior

Pentru această zonă se aplică regulamentul de local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB 269/2000 și prelungit prin HCGMB 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, 877/2018. Conform regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. București, terenul este situat în UTR CA2 – subzona centrală cu funcțiuni complexe, situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri de înălțime medie, mare și cu accente peste 45 metri, cu regim de construire continuu sau discontinuu.

Funcțiunile admise sunt: instituții și servicii, funcțiuni culturale, spații comerciale, hoteluri, restaurante, sport și recreere în spații acoperite, locuințe colective care pot include spații pentru profesii liberale, parcaje multietajate, spații libere pietonale, spații plantate – scuaruri, grădini de cartier.

Funcțiunile admise cu condiționări sunt: funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca frontul spre stradă al parterului și mezaninului să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective; se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință cu partiu special adaptat zonei centrale de afaceri.

Terenul nu este afectat de servituți de utilitate publică. Lucrările de construire, inclusiv împrejmui, parcaje, rețele interioare și echipamente aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict la limita parcelei, spre interiorul proprietății.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Terenul studiat prin actualul P.U.D. este inclus în „Planul Urbanistic Zonal, Zona de Nord Sector 4”, aflat în etapa de elaborare a propunerilor.

În zona terenului studiat prin actualul P.U.D., la adresa Strada Poterași nr. 24-26 (vis-a-vis de terenul studiat) se află în faza de anunț de intenție „Planul Urbanistic Zonal Strada Poterași nr. 24-26” care propune un imobil de locuințe colective cu același regim de înălțime, respectiv S+P+5E.

Având în vedere poziția terenului în raport cu vecinătățile, precum și necesitatea detalierei acceselor carosabile și pietonale, prin documentația prezentă se vor stabili condițiile de amplasare pe teren, distanțele față de limitele laterale și posterioare și amplasarea față de aliniament.

CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitate la căile de comunicație

Zona studiată prin P.U.D. este poziționată în sudul zonei centrale a Municipiului București.

Parcela este accesibilă pietonal și carosabil din strada Poterași. De asemenea, parcela are și un acces suplimentar auto bulevardul Dimitrie Cantemir prin aleea carosabilă și parcare auto situate pe latura de nord și vest a parcelei.

Amplasamentul are acces facil la mijloacele de transport în comun care deservesc zona: stația de autobuze Bd. Mărășești (autobuzele 116, 312, 313, 381, N106, N112 și troleibuzele 73, 74 și 76) se află la 180 metri, 2 minute de mers pe jos; stația de tramvaie Bd. Dimitrie Cantemir (tramvaiele 23 și 27) se află la 350 metri, 5 minute de mers pe jos; stațiile de metrou Tineretului (metrou M2) se află la metri 550 de metri, 7 minute de mers pe jos și Piața Unirii1 (metrou M1 și M3) se află la 850 de metri, 12 minute de mers pe jos.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Conform actului de alipire nr. 525 din 02.03.2020, terenul reglementat are o suprafață de 483,00. Parcela are numărul cadastral 233967, iar vecinătățile sunt:

- La Nord – alee carosabilă și parcare auto, accesibilă din B-dul Dimitrie Cantemir și spațiu verde aflat în administrația publică;
- La Vest – alee carosabilă și parcare auto, accesibilă din B-dul Dimitrie Cantemir și spațiu verde aflat în administrația publică;
- La Sud – strada Poterași;
- La Est – proprietate privată cu nr. cad. 218937 și proprietate privată cu nr. cad. 206450.

3.3 Suprafața de teren construită și suprafața de teren liberă

În prezent terenul în suprafață de 483,00 mp este ocupat cu construcții conform actului de alipire nr. 525 din 2 martie 2020 emis de N.P. Mone Gabriela Olga și a extrasului de Carte Funciară nr. 233967. Pe teren se află trei construcții propuse spre demolare, aflate într-o stare avansată de degradare. Acestea sunt: 233967-C1 cu suprafața construită de 75 mp, 233967-C2 cu suprafața construită de 28 mp și 233967-C3 cu suprafața construită de 47 mp, toate cu regim de înălțime parter. Construcțiile existente, care urmează a fi demolate, sunt dispuse în general în adâncimea lotului, spre limita nordică și estică a acestuia.

În zona studiată, loturile au o configurație neomogena rezultată din dezmembrări și comasări de parcele. Imobilele sunt amplasate de regulă pe aliniament, în regim cuplat sau înșiruit, rareori în regim izolat, atât pe latura nordică cât și pe cea sudică a străzii Poterași.

Procentul de ocupare al terenurilor din zona analizată în P.U.D. variază între 40-70%.

3.4 Caracterul și istoricul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Așa cum se observă în planurile de la 1911, parcelarul este aproape în totalitate constituit și asemănător cu cel de astăzi. Terenul studiat era alcătuit din două proprietăți, care au aparținut lui Zinca Bogdan și M. Petrescu. Limitele nordică, estică și sudică ale terenului s-au păstrat până astăzi, înspre vest a fost constituit bulevardul Dimitrie Cantemir și blocurile de locuințe colective adiacente laturilor acestui bulevard. Fosta stradă a Călăreților se suprapune parțial cu traseul bulevardului Dimitrie Cantemir în partea nordică.

Actuala proprietate, formată din comasarea a două parcele mai vechi, se afla la intersecția străzii Călăreților cu strada Poterași, împreună cu imobilul de la numărul 27. Fiind desființată strada Călăreților, imobilele de la numerele 23 și 25 au rămas cu accesul prin aleea carosabilă care se află până în prezent, fosta stradă Călăreților.

Astăzi, aspectul arhitectural al zonei este contrastant între bulevardul Dimitrie Cantemir și insulele de case situate la est de acesta.

3.5 Destinația clădirilor

Zona studiată este caracterizată prin funcțiuni mixte care includ servicii, comerț, dotări urbane, locașuri de cult, locuințe colective și servicii conexe locuirii.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile din zonă sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și în proprietatea privată a statului sau a unităților administrative-teritoriale, având funcțiunea de servicii, comerț și locuințe.

Terenurile aferente circulațiilor aparțin domeniului public al Municipiului București.

Terenul reglementat este în proprietatea Biter Georgeta, Gheorghiu Florin, Hornea Mihaela-Cristina, Homea Dan-Petru, conform actului de alipire nr. 525 din 2 martie 2020 emis de N.P. Mone Gabriela Olga și a extrasului de Carte Funciară nr. 233967.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat este situat în Lunca Dâmbovița. Structura geologică are în componență depozite aluviale specifice luncii.

Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul cercetat este situat în cadrul mării unități structurale cunoscute sub denumirea de Depresiunea Valahă. Clima este de tip temperat-continentală cu temperaturi medii anuale de 10,5 grade Celsius. Media cantităților anuale a precipitațiilor este de 590 mm.

Adâncimea de îngheț este 80-90cm (conform STAS 6054-77).

Conform normativului NP 074/2014 terenul de fundare al viitoarelor construcții se încadrează în categoria geotehnică 15, cu risc geotehnic major. La forajul executat, nivelul apei subterane a fost întâlnit la 2,50 metri adâncime cu posibile variații de +/- 1,50 metri în funcție de condițiile locale. Terenul de fundare este constituit din nisipuri argiloase și pietrișuri.

3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în macro zona de intensitate seismică B₁ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93.

Conform normativului P 100-1/2013, se va lua în calcul pentru zona de hazard seismic ce corespunde unui interval mediu de recurență a magnitudinii (IMR) de referință de 225 ani a valorii accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,30g$ și condiții locale de teren date de o valoare a perioadei de control (colț) $T_c = 1,6$ sec.

3.9 Analiza fondului construit existent

Fondul construit este neomogen din punct de vedere al înălțimii clădirilor și al modului de așezare pe lot, așa cum rezultă din planșele anexate care prezintă situația existentă.

Regimul de înălțime la frontul străzii Poterași este între P și P+7E, predominând P+3E și P+4E.

Structura clădirilor variază de la zidărie portantă din cărămidă care este preponderentă, la structuri de beton armat.

Frontul stradal are un aspect omogen, cu clădiri amplasate pe aliniament în regim izolat, cuplat sau înșiruit și înălțimi medii de P+3E.

Starea clădirilor este neomogenă, variind de la stare proastă a clădirilor vechi, la clădirile noi în stare bună.

3.10 Rețele și utilități existente în zonă

Zona dispune de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, telefonie precum și racordare la rețeaua de canalizare a orașului.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

4.1 Tema program

Prin tema de proiectare se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu spațiu comercial la parter, cu regim de înălțime S+P+5E.

Construcția propusă se va integra atmosferei și cadrului arhitectural existent în zonă.

Prin prezenta documentație de urbanism P.U.D. se reglementează, în limita indicatorilor urbanistici impuși de documentațiile de urbanism de rang superior (P.U.G. Municipiul București), condițiile urbanistice specifice de amplasare a construcției pe parcela vizată în relație cu vecinătățile.

4.2 Încadrarea în reglementările preluate din documentațiile de rang superior

4.2.1. Utilizarea funcțională

Se propune realizarea unei construcții cu următoarele funcțiuni dispuse orientativ astfel:

În subsol – locuri de parcare, spații tehnice, circulații și acces auto și adăpost A.L.A.

Parter – către aliniament parterul va fi destinat comerțului și accesului principal auto și pietonal în clădire, iar către spate acesta va fi amenajat pentru locuri de parcare, acces auto secundar și spații tehnice,

Etajele 1-3 – 4 apartamente pe nivel,

Etajele 4-5 – 3 apartamente pe nivel.

Astfel, propunerea de dezvoltare funcțională se încadrează în reglementările P.U.G. al Municipiul București atât prin tipurile de funcțiuni cât și prin dispunerea lor. Toate funcțiunile propuse se regăsesc între cele admise de P.U.G. București. De asemenea, se respectă recomandarea ca la stradă să se amenajeze funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare.

Propunerea răspunde, în același timp, politicii urbane de încurajare a construcției de parcare prin amenajarea de parcaje atât în subsol cât și la parterul imobilului.

4.2.2. Amplasarea față de aliniament

Clădirea propusă va fi retrasă de la aliniament, pentru a crea o zonă confortabilă de acces în clădire și pentru a se racorda cu volumul principal. Retragerea este variabilă, fiind de maxim 6,6 metri spre limita estică a parcelei.

4.2.3. Înălțimea maximă admisibilă

Planul Urbanistic General al Municipiului București stabilește pentru subzona de reglementare CA2 că înălțimea maximă admisibilă a clădirilor în planul fațadei este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 de grade.

În cazul parcelei studiate care a rezultat dintr-o stradă existentă anterior, distanța între aliniamente în dreptul terenului este de 23 de metri, cum se poate vedea din planșa de reglementări, profil stradal. Astfel, regimul de înălțime propus este de S+P+5E (subsol, parter și cinci etaje) și înălțimea maximă propusă este de 20 de metri.

4.2.4. Ocuparea terenului

Procent de ocupare al terenului

Se propune un procent de ocupare a terenului de 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc. conform P.U.G. Municipiul București și certificatului de urbanism nr. 605/ 23415 din 29.05.2020.

Coefficientul de utilizare al terenului

Coefficientul de utilizare maxim propus de P.U.G. Municipiul București și de certificatul de urbanism nr. 605/ 23415 din 29.05.2020 este de 3,0 mp ADC/ mp teren.

4.3 Reglementări specifice PUD

4.3.1 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Clădirea propusă este o construcție amplasată pe calcan pe limita estică, acoperind calcanul existent aflat la adresa strada Poterași nr. 27.

Retragerile propuse față de limitele laterale și posterioare sunt:

- **La est** – către parcela cu nr. cad. 218937 aflată la adresa strada Poterași nr. 27, se propune acoperirea calcanului pe o lungime de 17,5 metri și retragerea de la limita de proprietate în partea posterioară cu retrageri variabile.
- **La nord** – retragere față de limita posterioară a parcelei este de minim 2,2 metri, însă conformarea parcelei în această zonă conduce la o distanțare de până la 7 m față de limita posterioară.
- **La vest** – clădirea este amplasată pe limita de proprietate.

Pe limita laterală vestică și pe limita posterioară (nordică), clădirea propusă păstrează o distanță de minim 10,0 metri față de clădirile de locuințe colective existente.

4.3.2 Accese

Parcela este accesibilă atât pietonal cât și auto din strada Poterași. Suplimentar, se va face un acces auto din bulevardul Dimitrie Cantemir prin aleea carosabila de pe latura vestică a terenului.

La nivelul subsolului și parțial la nivelul parterului se vor amenaja spațiile tehnice și numărul de locuri de parcare necesare conform Anexei la HCGMB nr. 66/2006 raportat la numărul de apartamente. Se asigură câte un loc de parcare pentru fiecare dintre cele 18 apartamente, astfel:

- Subsol – 10 locuri în sistem mecanizat, parcări independente 2+2, 2+2, 1+1;
- Parter – 7 locuri;
- 1 loc concesionat la 3m de proprietate – Contract de închiriere loc parcare reședință nr. 9874 din 29.10.2018, loc 7, utilizator Biter Georgeta, coproprietară Poterași 23-25.

Pentru a permite accesul auto se va realiza o coborâre a bordurii trotuarului în dreptul accesului.

4.3.3 Spații verzi

Spațiul verde ocupă tot spațiul neconstruit și neamenajat ca alei de circulație din cadrul parcelei.

Proiectul va asigura 27% spații verzi amenajate, adică 130 de metri pătrați.

Aleile carosabile și pietonale sunt în procent de 16% din suprafața terenului, adică 78 de metri pătrați. Acestea vor fi realizate din materiale permeabile, dale de pavaj sau pietriș. Se va urmări pe cât posibil reducerea impermeabilizării solului.

4.3.4 Echipare edilitare

Zona este echipată edilitar complet. Clădirea va fi racordată la toate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, cu acordul regiilor respective.

4.3.5 Bilanțul suprafețelor existent/ propus

Construcția și amenajările propuse sunt detaliate în planșa de reglementări urbanistice. Acestea respectă Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului București, aprobat prin HCGMB 269/2000 și prelungit prin HCGMB 324/2010, 241/2011, 232/2012, 224/2015, 877/2018, precum și prevederile Certificatului de Urbanism nr. 605/ 23415 din 29.05.2020, în scopul „Elaborare P.U.D., desființare construcții existente C1, C2, C3 și construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime S+P+5E, împrejmuire teren și bransamente utilități”.

Rezultă următorul bilanț teritorial, prezentat comparativ cu situația existentă:

	SUPRAFAȚĂ TEREN	EXISTENT		PROPUS		TOTAL
		MP	%	MP	%	
1.	Teren în proprietate	483	100	-	-	-
2.	Suprafața construită	-	-	275	60	P.O.T. = 60%
3.	Suprafața desfășurată	-	-	1435	-	C.U.T. = 3
4.	Alei pietonale și carosabile	-	-	78	20	20 %
5.	Spații verzi amenajate	-	-	130	20	20 %
	TOTAL	483	100	483	100	100%

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Obiectivul propus se înscrie din punct de vedere funcțional în zonă, respectând caracterul mixt de locuințe colective, comerț și servicii. Gabaritul construcției se va încadra în caracterul zonei iar configurația geometrică a acesteia va respecta aliniamentele și retragerile de la limitele de proprietate.

Se apreciază că impactul asupra zonei va fi unul pozitiv, prin creșterea calității locuirii, creșterea calității vizuale a zonei eterogene studiate, susținerea diversității funcționale și atragerea de noi investiții.

5.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu de către Consiliul Local al Sectorului 4, se va întocmi documentația tehnică D.T.A.D. pentru desființarea construcțiilor existente, iar ulterior, documentația tehnică D.T.A.C. pentru obținerea autorizației de construire.

În elaborarea acestora se va ține cont de condițiile impuse prin avize și acorduri.

În faza de construire se va respecta proiectul tehnic autorizat și se va consulta proiectantul la fazele determinante conform normativelor în vigoare.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectul urmărește valorificarea la maximum a terenului prin ocuparea acestuia cu o clădire complexă care adăpostește un mix de funcțiuni specifice zonei: comerț amplasat la parter și locuințe colective la nivelurile superioare. Terenul are accesul principal pietonal și auto din strada Poteași, cât și un acces auto secundar din bulevardul Dimitrie Cantemir prin aleea carosabila aflată pe latura vestică a parcelei.

Locurile de parcare necesare sunt asigurate în subsol și parțial la nivelul parterului.

Întocmit:

Șet proiect:

