



ORO DESIGN PROJECT
STRADA GENERAL DAVID PRAPORGESCU, NR. 1-5,
SECTOR 2 – BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. POSTALIONULUI NR. 32-34
[PUD – P 430/ 2021]

DENUMIRE PROIECT P.U.D. STR. POSTALIONULUI NR. 32-34, SECTOR 4,
BUCURESTI

PROIECT NR. P 430 / 2021

BENEFICIARI S.C. MAREDIAN CONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT ORO DESIGN PROJECT
STRADA GENERAL DAVID PRAPORGESCU NR. 1-5, SECTOR 2,
BUCURESTI
J40/2851/2007, CIF RO 21069560

SPECIALITATE URBANISM

FAZA DE PROIECTARE P.U.D.

DATA IANUARIE 2022





I - PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1. - Prezentare generala;
- 1.2. - Obiectul lucrarii;
- 1.3. - Surse documentare;

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. - Incadrare in localitate;
- 2.2. - Incadrare in zona;
- 2.3.1 - Incadrarea in PUG municipiul Bucuresti;
- 2.3.2 - Incadrarea in PUZ Zona de Sud a Sectorului 4
- 2.4 - Circulatia;
- 2.5. - Ocuparea terenurilor;
- 2.6. - Regim juridic al terenurilor;

3. Propuneri si Reglementari





MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. PREZENTARE GENERALA

Prezenta documentatie serveste la stabilirea edificabilului posibil in relatia cu vecinatatile directe in scopul: construire imobil cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E si bransamente utilitati, pe terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Strada Poștalionului nr. 32-34.**

Pentru acest amplasament a fost eliberat Certificat de Urbanism Nr. 138 / 79104 din 26.02.2021.

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentei documentatii de urbanism la nivel de **Plan Urbanistic de Detaliu** este stabilirea unor conditii optime de construire pentru terenul situat in **Bucuresti - Sector 4, Strada Poștalionului nr. 32-34.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentatie a utilizat ca baza documentara urmatoarele informatii:

- PUG Municipiul Bucuresti
- PUZ Zona de Sud a Sectorului 4
- Actele de proprietate ale proprietarilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

Terenul analizat de PUD are o suprafata de **401,00 mp** si este amplasat in sudul Municipiului Bucuresti.

Principalele repere urbane care pot determina o mai buna localizare a lotului studiat sunt:

- La nord: Grand Arena
- La sud: Limita cu Jud. Ilfov
- La est: Bulevardul Metalurgiei
- La vest: C.E.T. Progresul

2.2. INCADRARE IN ZONA

La nivel de zona, terenul care a generat PUD are urmatoarele vecinatati directe:

- La nord: Drumul Dealul Cucului
- La est: Proprietate privata
- La vest: Proprietate privata
- La sud: Drum de servitute

Zona invecinata lotului studiat are caracter predominant de locuire.



2.3.1. INCADRAREA IN PUG MUNICIPIUL BUCURESTI

Prevederile Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti incadreaza suprafata detaliata prin PUD in:

L1c – Locuințe individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în noile extinderi sau enclave neconstruite.

POT maxim = 45%.

CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC

2.3.2. INCADRAREA IN PUZ Zona de Sud a Sectorului 4

Amplasamentul studiat este cuprins in PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, aprobat prin HCGMB nr. 443 din 26.07.2018 + nr. 67 din 26.02.2021 – suspendat.

Conform PUZ Zona de Sud a Sectorului 4, pentru terenul studiat sunt reglementați următorii indicatori urbanistici:

M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

POT maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii terenului până la 75% cu clădiri maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. (fără a depăși CUT maxim admis);

CUT maxim = 2,5 mp. ADC/mp.teren;

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre alinieri; pot fi adăugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii și indicatorii urbanistici.

2.4. CIRCULATIA

Accesul carosabil catre lotul care a generat documentatia se poate face direct din Drumul Dealul Cucului, din partea de nord a acestuia, si din drumul de servitute din sud.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Ca functiune generala prezenta in zona este cea de locuire. Pe terenul care a generat documentatia de urbanism, nu se afla in prezent nicio constructie, conform cartii funciare nr. 202638 ,Bucuresti, Sector 4.

Primaria Sector 4 a emis in 26.02.2021 Certificatul de Urbanism nr. 138 in scopul elaborarii documentatiei de urbanism P.U.D., pentru construire imobil cu functiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E și branșamente utilități.

2.6. REGIM JURIDIC AL TERENURILOR

Imobilul intravilan care face obiectul prezentului P.U.D. – **Str. Poștalionului nr. 32-34, Sector 4, Bucuresti**, compus din teren in suprafata de **401,00 mp**, este proprietatea S.C. Maredian Construct S.R.L., conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 4058 din 03.12.2019, de notar public Mubera Valentine Elena Schally, la Societatea Profesionala Notariala Tamara Gartig si Asociatii.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice actualizată.



3. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Studiul efectuat pentru lotul ce a generat acest P.U.D. s-a realizat pe o zona care a inclus atat parcela, care face obiectul documentatiei, cat si vecinătățile, în contextul apartenenței terenului la o zona cu o dinamica a evolutiei cu totul particulara.

În urma analizelor efectuate asupra situatiei existente si documentatiilor invecinate, a fost elaborata propunerea si reglementarea lotului studiat. Propunerile au fost direct influentate atat de reglementarile urbanistice aflate în vigoare, cât și de contextul construit existent.

Din punct de vedere functional se propune edificarea unui imobil cu functiunea de locuință colectiva – P+4E.

Constructia propusa se va armoniza gabaritic cu varietatea constructiilor de pe terenurile invecinate.

Coeficienti urbanistici propusi:

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim = 2,23 mp ADC / mp teren

Rh. propus = P+4E

H propus = 18.60m

Intocmit: Urb. Arh. Oana RADULESCU

Oana Radulescu

