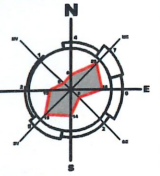


LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CALEA GIULESTI, NR. 241

U-07



COORDONATELE PUNCTELOR DE CURSUR

Nr. pct.	X	Y
1	330084.500	582624.297
2	330082.836	582623.368
3	330054.540	582608.444
4	330041.966	582628.185
5	330039.030	582633.119
6	330036.094	582638.073
7	330036.014	582638.197
8	330043.240	582642.854
9	330053.205	582628.050
10	330060.838	582632.723
11	330066.956	582636.283
12	330073.438	582639.985

Suprafata = 774.31 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI :

S parcela = 774 mp (suprafata de regulament) din care 180,00 mp afectati de extindere profil stradal - Calea Giulesti:

S parcela = 594 mp

ZONA UTR M3 - ZONA MIXTA

Rh = S+P+4E+5Er Hmax = 20,00ml
 POT max. = 60% Sc = max. 365 mp
 CUT max. = 2,5 Sd = max. 1520 mp

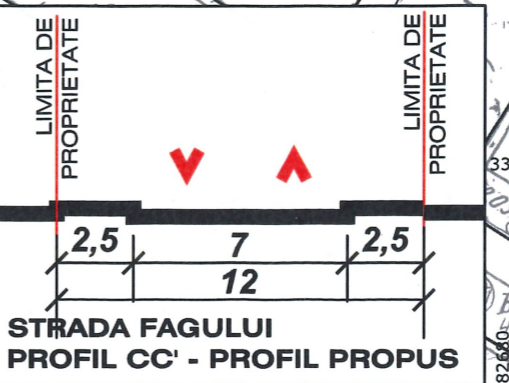
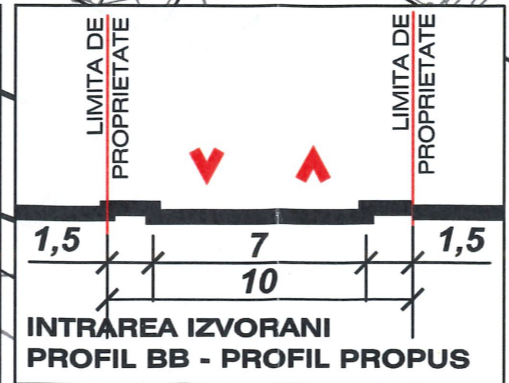
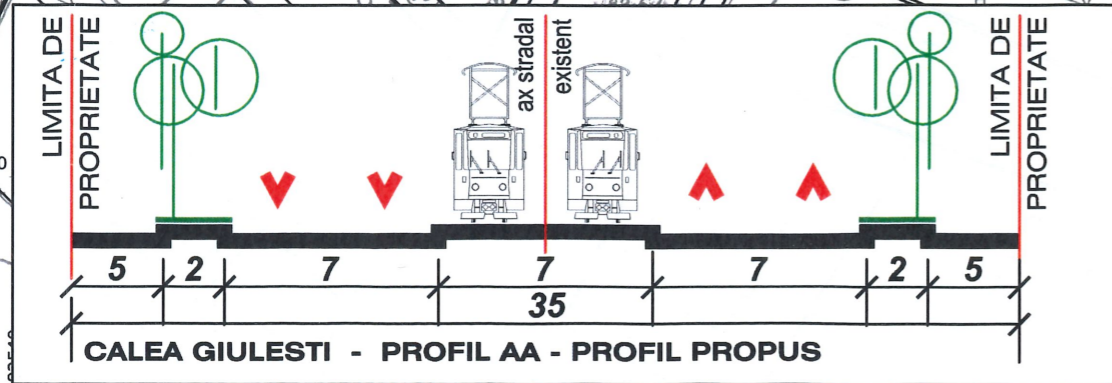
Nr. apartamente: 13 apartamente - 13 parcaje la nivelul subsolului
 Spatiu multifunctional: S = 100 mp - 2 parcaje la nivelul solului
 Vizitatori : 3 parcaje la nivelul solului

LEGENDA:

- LIMITE**
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA DELIMITARE UTR
- CIRCULATII SI ACCESE**
 - CIRCULATIE PIETONALA
 - CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
 - ZONA LOCUINTE UTR - L1a
 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE M3 - SERVICII, COMERT, LOCUIRE
 - CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE COMERT SI DEPOZITARE
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE
- REGLEMENTARI**
 - ALINIAMENT
 - RETRAGERE FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA
 - CONTUR BALCOANE - PROPUSE
 - CALCAN EXISTENT / PROPUȘ
 - EDIFICABIL PROPUȘ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL S+P+4E+5Er
 - RETRAGERI PROPUȘ
 - EDIFICABIL ORIENTATIV DE PERSPECTIVA PENTRU AMPLASAMENT VECIN
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL - CALEA GIULEȘT

BILANT TERITORIAL

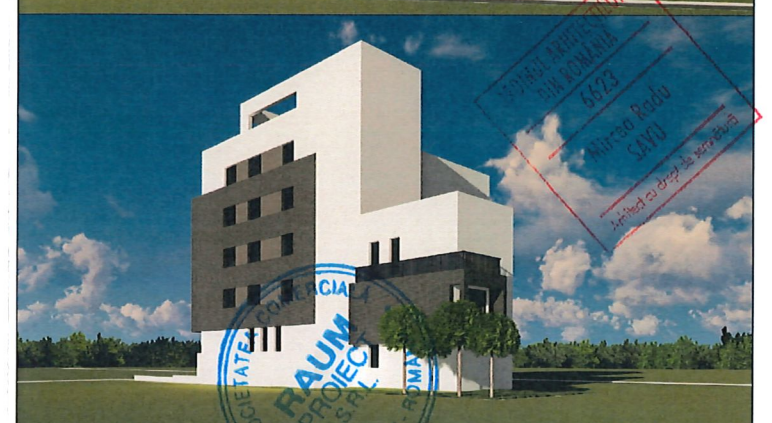
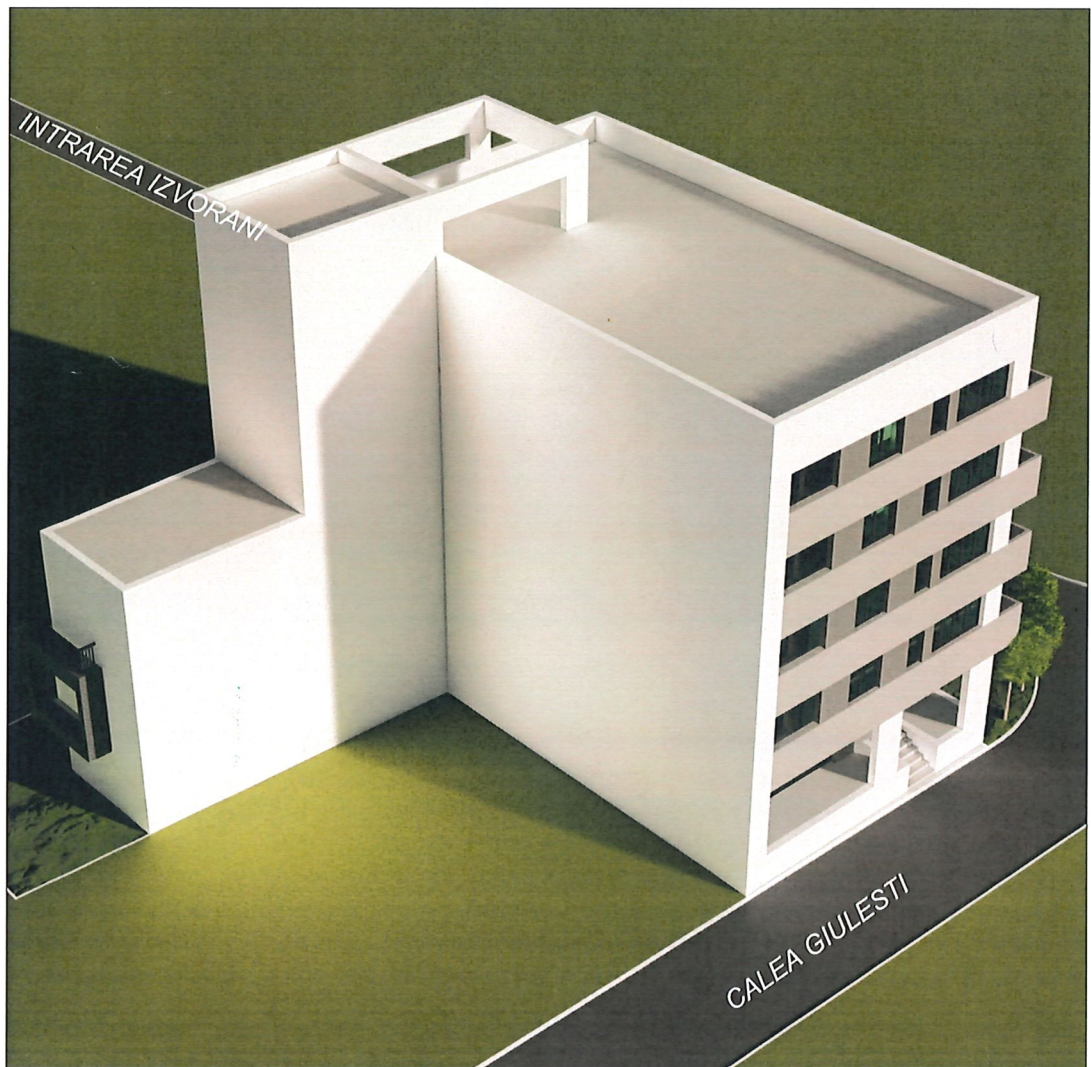
NR. CRT.	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CIRCULATII / PLATFORME	95 mp	15,93 %
2.	LOCUINTE COLECTIVA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	356 mp	60%
3.	SPATII VERZI	143 mp	24,07%
4.	SUPRAFATA PARCELA REZULTATA DUPA EXTINDERE PROFILUL STRADAL	594 mp	100%
5.	SUPRAFATA REZERVATA EXTINDERII PROFILULUI STRADAL	180 mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA PARCELA	774 mp	





str. Vilcoarei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
 tel. 0723-653.900, tel./fax 021-6502712
 Nr. Reg. Com. J40/338/2003
 cod fiscal R15127453

RAUM PROJECT
 SOCIETATE COMERCIALA
 S.R.L.
 ROMANIA

Desenat: urb. I. Ochiana	Cod: U 318 / 2022
Proiectat: urb. I. Ochiana	Contract: 601 / 2022
Sef proiect: arh. M. Savu	
Beneficiar: SC TOP IMONVEST SRL	
Proiect: LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Calea Giulesti, Nr. 241, Sector 6, Bucuresti	Faza: P.U.D.
Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Data: 11. 2022
	Scara: 1 : 500
	Plansa nr. U-07



			
Desenat:	arch. M. Savu		
Proiectat:	arch. M. Savu		
Sef proiect:	arch. M. Savu		
Beneficiar:	SC TOP IMOINVEST SRL		Cod: U 318 / 2022
Proiect:	LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Calea Giulesti Nr. 241, Sector 6, Bucuresti		Contract: 601 / 2022
Plansa:	ILUSTRARE ARHITECTURA VOLUMETRIE		Faza: P.U.D. Data: 11. 2022 Scara: Plansa nr. U-10'

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4002/100G din 26.10.2022

ÎN SCOPUL: construire clădire locuințe colective cu funcțiuni complementare, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. TOP IMOINVEST S.R.L. reprezentată** _____
cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **1**, cod poștal _____, str. **Ion Slătineanu** nr. **21**, bloc _____, scara _____, etaj **subsol**, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **43990** din **27.09.2022**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, calea **Giulești** nr. **241**, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public Andreea Dana Rădulescu sub nr. 1822/10.08.2022, S.C. TOP IMOINVEST S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 832 mp - suprafața măsurată de 774 mp, număr cadastral 239406) situat în calea Giulești nr. 241. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 239406 cu Încheierile nr. 46658/27.04.2021 (notare actualizare informații tehnice - radiere construcție) și nr. 90752/12.08.2022 (convenție).

Cu Încheierea nr. 90752/12.08.2022 se intabulează un drept de ipotecă legală în favoarea S.C. ANDRE GREENPLACE S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 832 mp - suprafața măsurată de 774 mp.

Se solicită: construire clădire locuințe colective cu funcțiuni complementare, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 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 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

Nr. înreg. **43990** din **27.09.2022**

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;

- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

• **Notă:** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea execuției de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta notifică acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - D.T.A.C.
 - D.T.O.E.
 - D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1. *avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*
 - alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
 - canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
 - alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
 - alimentare cu energie termică
 - gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 - telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
 - salubritate - operator autorizat
 - transport urban
 - d.2. *avize și acorduri privind:*
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
 - d.3. *avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):* certificat de atestare fiscală;
 - d.4. *studiul de specialitate (1 exemplar original):* P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu de însorire; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARC GHEORGHE / ARH. GEORGE-VALENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit – 2 ex: arh. George-Valentin

Achitat taxa de 13,00 lei, conform Chitanței nr. 78701 din 27.09.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /-prin poștă la data de 02.11.2022

Nr. înreg. 43990 din 27.09.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2022

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 43990 din 27.09.2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL

Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr 241

Beneficiar:

SC TOP IMOINVEST SRL

Bucuresti, Sector 1, Str. Ion Slatineanu, nr. 21, bl. 90, sc. A, et .2, ap. 12

Denumire investiție:

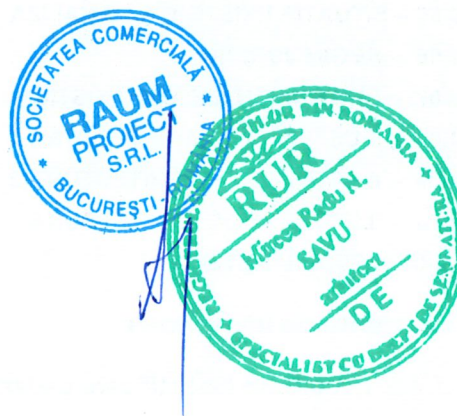
LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

Strada Viisoarei, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu



noiembrie 2022

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **832mp – suprafata masurata 774mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr 241**. Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza construirea unui imobil locuinte colective cu functiuni complementare, pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei. Prezentul memoriu este însoțit de REGULAMENT si de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI	
U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6	scara 1/2000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – SATELIT	scara 1 / 500
U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500
U-08 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA 1	scara 1 / 200
U-09 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA 2	scara 1 / 200
U-10 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA 2	scara 1 / 200
SR-01 – STUDIU RETELE	scara 1 / 500

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr 241**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. Cf 239406** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL** următoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- **N: Calea Giulesti**
- **S: proprietate privata – nr. 1 din strada Intrarea Izvorani**
- **E: proprietate privata – nr. 239 si nr. 237 din Calea Giulesti**
- **V: strada Intrarea Izvorani**

Suprafața astfel delimitată acoperă **774 mp (din masuratori)** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6 cat si PUG Bucuresti, imobilul este situat in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu**. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majora este mixta – locuire si servicii comert. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume incoerență a tructurării cadrului construit. Zona este destul de destructurata , interventiile cu constructii noi fiind necesare.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: **U-05 – Analiza situatie existenta**.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** este situată în intravilanul Municipiului București, adiacent Căii Giulești. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE ÎN PUG și 02 – ÎNCADRARE ÎN ZONA / PUZ SECTOR 6**. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Calea Giulești, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat, având în vedere și apropierea de Bulevardul Constructorilor.

3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **832mp – suprafața măsurată 774mp**. Parcela din punct de vedere juridic se află în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice și juridice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructură.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Relieful dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al localității București făcând parte din întinsa Câmpie a Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Vlășiei. Suprafața terenului este relativ plană.

Clima: Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive. Vara însumează în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternanțe variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zăpezi abundente și viscole. În regimul vânturilor, pe teritoriul localității București, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Direcțiile nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmate de direcția est 3.2-3.3 m/sec.).

Surse de poluare: Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoză. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier.

Confort urban: Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizajat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de locuire, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa în sistemul public de colectare a apelor meteorice.

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe individuale și colective cât și de spații comerciale. Rezultă că funcțiunea de locuire și comerț este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa **U05 – Analiza situație existentă**.

3.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesustenute (imagine urbană necontrolată); sociologie - criză de identitate a zonei.

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării a unui imobil de IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu funcțiuni complementare. În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentație va asigura, prin **regulamentul de urbanism aferent**, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiunilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica fațadei care să ofere o imagine urbană aptă va conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zona.

Astfel, construcțiile se vor înscrie într-un edificabil regulat și paralel cu latura terenului studiat. Edificabilul va fi amplasat pe aliniament de la viitoarea limită de proprietate la Calea Giulești, retras 5m de la limita de proprietate spre strada Intrarea Izvorani, se va amplasa la calcan față de limita laterală stângă și se va amplasa față de limita posterioară: retras minim 3m și 3,5m – conform planșei de Reglementări Urbanistice U07.

4.2.1.b. Zonificare funcțională

În zona studiată mixitatea funcțională există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE / SUBZONA CIRCULAȚII / SUBZONA SPAȚII VERZI**.

4.2.1.c. Organizare funcțională

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici vor fi:

POT: propus 60 %

CUT: propus 2,5

Indicatorii urbanistici sunt raportați la următorul scenariu :

- Aria parcelei: suprafața măsurată 774 mp
- Suprafața construită: propus max. 365 mp;
- Suprafața desfasurată: propus max. 1520 mp;

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, în suprafața de 832mp – **suprafața măsurată 774mp**, a fost împărțită în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULAȚII AUTO / PIETONALE PLATFORME SI TERASE	100	16,44
SUBZONA IMOBIL LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL	365	60
SUBZONA SPATII PLANTATE	143	23,56
TOTAL SUPRAFATA NEAFECTATA DE EXTINDEREA de profil stradal a Căii Giulești la care se calculează indicatori urbanistici	608	100
SUPRAFATA TEREN AFECTATA DE EXTINDEREA DE PROFIL STADAL	166	
TOTAL SUPRAFATA PARCELA DETALIATA	774	

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă la intersecția străzilor: Calea Giulești și Str. Intrarea Izvorani. Calea Giulești reprezentând principala arteră de penetrație în zona amplasamentului. **Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul incintei fiind prevăzute două zone de parcaje una la nivelul solului ce va deservi spațiul comercial (5 parcaje) și una ce ocupă nivelul subsolului ea are o intrare din exterior (15 parcaje).**

Se propune accesul auto și un acces pietonal din Strada Intrarea Izvorani și un acces pietonal din Calea Giulești.

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică**4.2.3.a. Regimul de construcție**

Regimul de construcție este: **CUPLAT LA CALCAN**

Regimul de înălțime : $R_h = S+P+4E+5E_r$ și $S+P+2E$ Hmax = 20,00m

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile față de limite vor fi următoarele:

- N: Calea Giulești – *pe viitorul aliniament*
- S: proprietate privată – nr. 1 din strada Intrarea Izvorani – *retras minim 3m – 3,5m*
- E: proprietate privată – nr. 239 și nr. 237 din Calea Giulești – *cuplat la calcan*
- V: strada Intrarea Izvorani – *retras minim 5m*

4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor păstra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism

POT propus: 60% ; CUT propus: 2,5

4.2.3.d. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă foarte lină, fiind aproape plat, care cade de la nord est către sud vest, facilitând evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5÷2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcarea intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe Calea Giulesti .

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiată este proprietate privată SC TOP IMOINVEST SRL . Amplasamentul este în deplină proprietate, nefiind grevată de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**,

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe înălțime, alinieri și retrageri în plan.

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitară

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat în intravilanul localității **București, Sector 6, Calea Giulesti nr 241** și beneficiază de toate echipamentele tehnico-edilitare existente în zonă. Zona este în prezent echipată edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltările urbanistice ulterioare. În prezent, în lungul Căii Giulesti există toată gama de rețele tehnico edilitare necesare racordării unor clădiri cu funcțiunea de locuință, respectiv: rețea alimentare cu apă / rețea canalizare ; rețea energie electrică de joasă tensiune ; rețea telefonie ; rețea alimentare cu gaze
Odată cu această dezvoltare a zonei, noul imobil se va racorda la utilitățile existente în proximitate, cu respectarea condițiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate în planșele U-01 și U-10.

Intocmit - arh. Mircea Savu

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.

