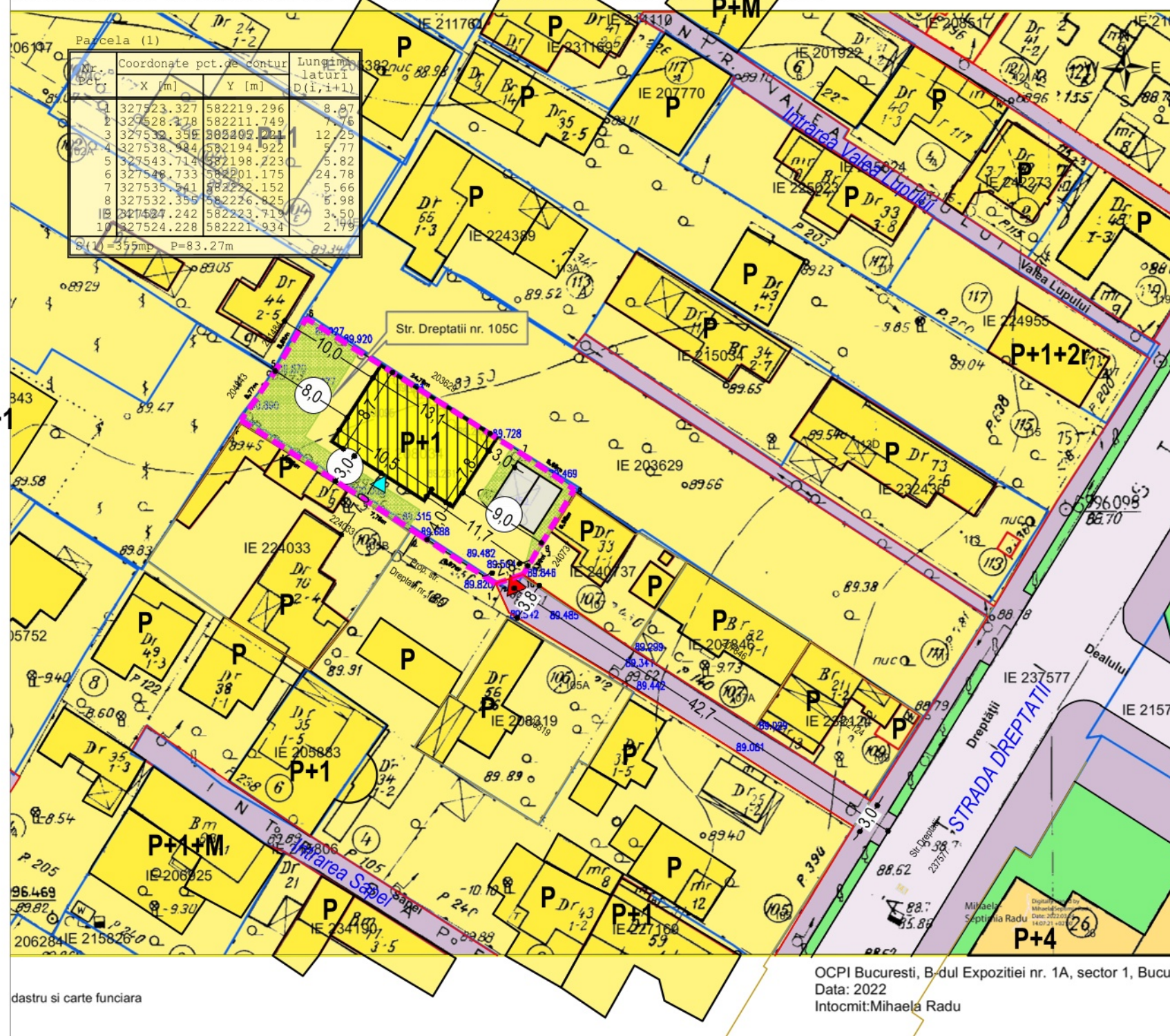


Plan Urbanistic de Detaliu

"Construire locuință unifamilială P+1E"

str. Dreptății nr.105C, sector 6, Bucuresti

Plan Urbanistic de Detaliu scara 1:500 aferent imobilului situat in Str. Dreptatii nr. 105C, sector 6, Bucuresti



REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita teren reglementat prin PUD
- Limita imobile cu geometrii inscrise in baza de date e-Terra
- Aliniament existent
- Fond construit si utilizari functionale existente**
 - Carosabil
 - Trotuar / alei tip fundatura
 - Spatiu verde
 - Locuire individuala sau semicolectiva
 - Locuire colectiva
- Reglementari propuse prin PUD**
 - Arie edificabila propusa pe teren reglementat - locuire individuala P+1
 - Suprafata spatiu verde minim 30% = 106 mp
 - Zona parcare la sol = 2 locuri
 - Ordin de marime in metri a retragerii minime obligatorii a edificabilului fata de limitele de proprietate si aliniament propus prin PUZ Sector 6 aprobat
 - Deschidere acces auto pe teren reglementat prin PUD = minim 2,5 m
 - Zona acces pietonal in imobil

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
Data: 2022
Intocmit: Mihaela Radu

BILANT TERITORIAL

INDICATORI	Conform PUZ Sector 6		EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere
REGIM INALTIME	P+2+M		0		P+1	
Arie construita la sol	154 mp	45%	- mp	-	137 mp	40%
Arie Desfasurata Construita	308 mp	0,9 ADC/S teren	- mp	-	308 mp	0,9 ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	133 mp	35%	- mp	-	103 mp	30%
Spatiu verde pe teren natural	55 mp	20%	- mp	-	103 mp	30%
S totala teren	342 mp	100%	342 mp	100%	342 mp	100%

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- S teren = 342mp, 355 mp (conf. masuratori)
- POT propus = 40%
- CUT propus = 0,9 mp ADC/ S teren
- RH propus = P+1
- H maxim propus = 11,0 m (8,0 m la cornisă)
- UTILIZARE FUNCTIONALA: locuire individuala
- Suprafață spațiu verde (30%) ≈ 103 mp

Locurile de parcare se vor amenaja conform prevederilor din HCGMB nr. 66/2006, in functie de capacitatea si de destinatia constructiei - 2 locuri la sol.

TITLU PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

ADRESA: Str. Dreptatii nr. 105C, sector 6, Bucuresti

BENEFICIAR :

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

UGMA landform concept

Str. Slt. Cristescu Dima, nr. 3B, Bucuresti
CUI: 41441659 J40/9784/2019
Tel: 0747591908

Sef proiect: Urb. Mariana UGLEA
Proiectat: Urb. Mariana UGLEA
Proiectat:

TITLU PLANSĂ:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. Proiect
11/2022

Data
2022

Scara
1/500

Nr. plansa
U04



Plan Urbanistic de Detaliu
"Construire locuință unifamilială P+1E"
str. Dreptății nr.105C, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cad. 208034

ILUSTRARE VOLUMETRICA



TITLU PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

ADRESA: Str. Dreptatii nr. 105C, sector 6, Bucuresti
 Teren cu nr. cadastral 208034

BENEFICIAR

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

UGMA landform concept

Str. Slt. Cristescu Dima, nr. 3B, Bucuresti
 CUI: 41441659 J40/9784/2019
 Tel: 0747591908



Sef proiect	Urb. Mariana UGLEA
Proiectat	Urb. Mariana UGLEA
Proiectat	

Semnatura

TITLU PLANSA:
ILUSTRARE VOLUMETRICA

Nr. Proiect
 11/2022

Data
 2022

Scara

Nr. plansa
 U08

acordului/autorizația administratorului drumului.

• **Notă (2):** 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. (dacă este cazul) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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 96/61/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 opiniilor 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 administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ 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.

Alte avize / acorduri:

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

aviz I.S.U. „Dealul Spirii” București - Ilfov

alimentare cu energie termică

(pentru acces mai mic de 4,00 m)

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; adresă de la O.C.P.I. București că imobilul nu se suprapune cu imobilele învecinate, în cazul suprapunerii - reglementare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare (dacă este cazul);

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 salubritate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARH. _____ ȘEF,

ARH. MARC _____ RENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Popescu

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 78235 din 25.07.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 1.09.2022

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. 32432 din 25.07.2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1^E, BRANȘARE
ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI"

Str. Dreptății nr. 105C
Sector 6, Municipiul București
Teren cu nr. cad. 208034

BENEFICIAR:

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

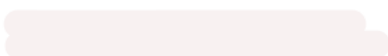
”CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1^E, BRANȘARE
ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI”

Adresă amplasament:

Str. Dreptății nr. 105C
Sector 6, Municipiul București

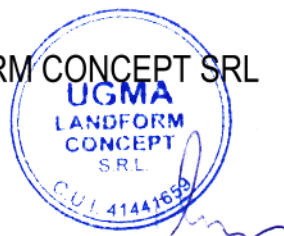
MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:



PROIECTANT:

SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL



NUMĂR CONTRACT:

11/2022

DATA:

2022

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL
Proiect nr. 11/2022
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, BRANȘARE ȘI
RACORDARE LA UTILITĂȚI"
Str. Dreptății nr.105C
Sector 6, Municipiul București
BENEFICIAR: ZĂINESCU ADRIANA

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef proiect : urb. Uglea Mariana

Proiectat : urb. Uglea Mariana



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Mariana I. Uglea", written over the bottom part of the professional stamp.

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL
Proiect nr. 11/2022
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, BRANȘARE ȘI
RACORDARE LA UTILITĂȚI"
Str. Dreptății nr.105C
Sector 6, Municipiul București
BENEFICIAR: ZĂINESCU ADRIANA

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare în zonă	SC. 1:2000
U02. Plan de încadrare în PUZ Coordonator Sector 6	SC. 1:5000
U03. Situație existență-utilizare funcțională	SC. 1: 500
U04. Reglementări urbanistice	SC. 1: 500
U05. Reglementări-echipare edilitară	SC. 1: 500
U06. Tipuri de proprietate – circulația terenurilor	SC. 1: 500
U07. Ilustrare Mobilare Urbanistică	SC. 1: 200
U08. Ilustrare Volumetrică	
U09. Documentare fotografică	

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL
Proiect nr. 11/2022
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, BRANȘARE ȘI
RACORDARE LA UTILITĂȚI"
Str. Dreptății nr.105C
Sector 6, Municipiul București
BENEFICIAR: ZĂINESCU ADRIANA

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. - "Construire locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E, branșare și racordare la utilități", Str. Dreptății nr.105C, Sector 6, Municipiul București (teren cu nr. cad. 208034)**

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar: **ZĂINESCU ADRIANA**

Data: **2022**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentatiei P.U.D. în vederea stabilirii ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate și construcțiile de pe terenurile învecinate - în vederea construirii unei locuințe individuale P+1.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale terenului
- PUZ " Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB nr.2/2016.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

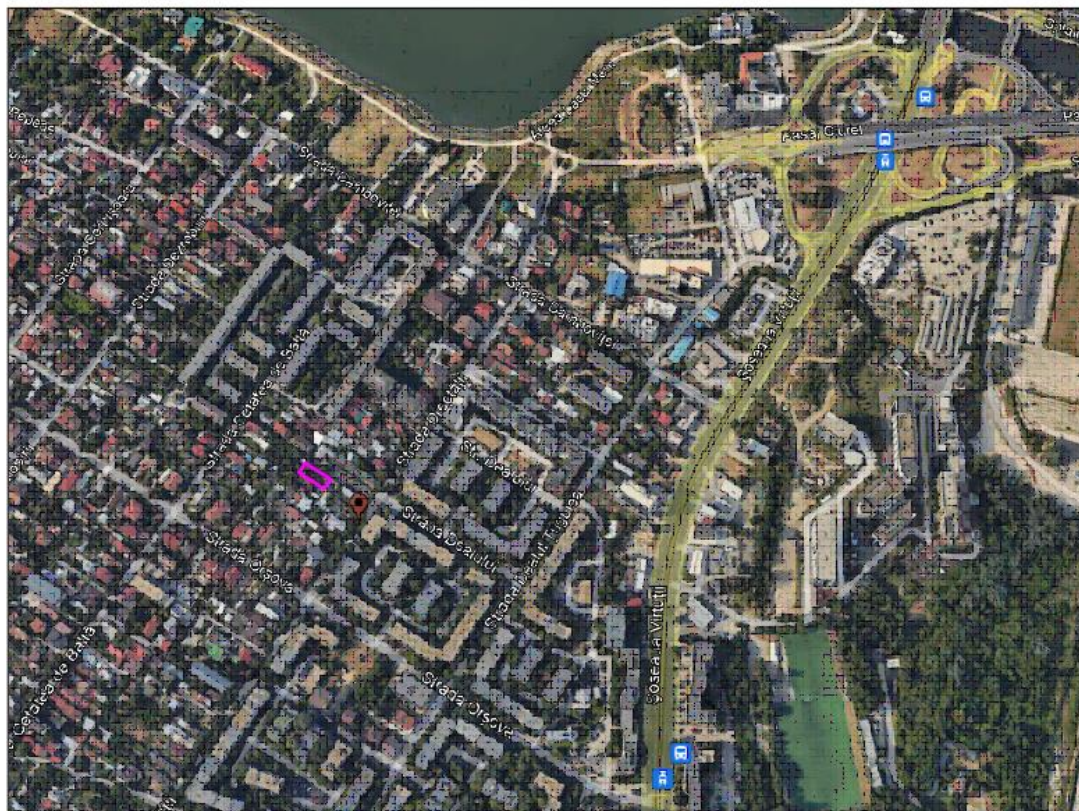
Terenul ce a generat documentația PUD este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, la circa 700 m de Pasajul Ciurel / Lacul Morii.

Accesul la terenul studiat se face din str. Dreptății pe o alee tip fundatură, terenul fiind situat în capătul acesteia.

Zona studiată prin PUD, cuprinde imobilele ce au generat documentația PUD și terenurile din imediata sa vecinătate ce au funcțiunea de locuire individuală sau semicolectivă mică.

Terenul ce face obiectul lucrării poate fi identificat cu nr. cadastral 208034 și are o formă dreptunghiulară. .

Figura 1. Încadrarea terenului studiat în zonă



- **Concluziile studiilor de fundamentare**

Pentru amplasamentul studiat au fost realizate următoarele studii de fundamentare :

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

Terenul este reglementat prin PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB nr.2/2016 – fiind situat în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

Terenul este afectat de prescripția din RLU care prevede că "parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În cazul parcelelor cu lățimea accesului carosabil mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. "Dealul Spirii" București-Ilfov.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Conform ridicării topografice, în prezent terenul studiat are acces din str. Dreptății pe o alee tip fundătură de cca 43 m lungime și lățime ce variază între 3,0m la intrare pe alee și 3,8m în capătul aleii unde se face accesul pe terenul studiat.

Strada Dreptății este o stradă cu sens unic din str. Dâmboviței spre str. Orșova.

Accesul carosabil pe lot are o deschidere de 2,8 metri.

Figura 2. Vedere din str. Dreptății – poza ianuarie 2023



Figura 3. Cota măsurată până la cutie contor gaz aferentă parcelei nr. 105 din str. Dreptății – poza ianuarie 2023



Aleea de acces la terenul studiat este în prezent amenajată cu balast și sunt zone amenajate cu sapa de beton. Lărgirea aleii de acces în prezent nu se poate realiza, întrucât există construcții amplasate (cadastrate) chiar pe aliniamentul existent.

Figura 4. Vedere situație existentă în zona de acces la terenul studiat - poza ianuarie 2023



Figura 5. Vedere din zona de acces pe teren studiat catre str. Dreptății - poza ianuarie 2023



Figura 6. Vedere zona acces pe teren studiat - poza septembrie 2022



3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul reglementat prin PUD are o formă dreptunghiulară și suprafața de 342 mp – suprafața măsurată de 355 mp.

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la Nord-Vest:

-

-

Baltă

- la Sud -Vest:

-

- la Sud:

-

- la Sud-Est:

-

nr. 107

- la Nord-Est:

-

3.3. Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe terenul reglementat prin prezenta nu există construcții. În prezent o parte din teren este betonată și utilizată ca platformă pentru parcare camioane.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este destinată locuirii individuale. Se observă o tendință de înlocuire a fondului construit vechi cu regim de înălțime parter cu construcții destinate locuirii individuale cu regim de înălțime P+1 – P+2+M. În zona adiacentă terenului reglementat prin PUD, în cazul construcțiilor vechi, Procentul de Ocupare al Terenului variază între 50% și 75% chiar dacă prin PUG este reglementat un POT de maxim 45%.

Modul de amplasare a construcțiilor este neomogen, construcțiile fiind amplasate fie izolat, fie cuplat sau înșiruit.

Construcțiile din vecinătatea terenului ce a generat documentația PUD, au un regim de înălțime Parter, fiind destinate locuirii individuale.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile de pe terenurile învecinate direct cu terenul reglementat prin P.U.D., sunt destinate locuirii individuale sau semicolective.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Imobilele învecinate cu terenul reglementat prin PUD sunt proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția străzii Dreptății și aleii tip fundatura, care aparține domeniului public al municipiului București.

3.7. Analiza fondului construit existent

Zona este caracterizată de un fond construit variat, cu construcții vechi în stare medie sau rea și construcții noi rezultat al înlocuirii fondului construit vechi. Fondul construit vechi este caracterizat de construcții cu regim de înălțime parter cu structură de zidărie.

Construcțiile noi, au un regim de înălțime ce variază între P+1 și P+2, fiind realizate din structură de B.A. și umplutură de zidărie.

3.8. Echiparea existentă

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente pe Alea existentă cu acces din str. Dreptății – apă, canalizare, electricitate, gaz, telefonie.

ALIMENTAREA CU APA

Conform Aviz nr. 92218395 din 28.09.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe str. Dreptății există rețea publică de apă cu un diametru de 250 mm.

După obținerea avizului PUD se va reveni la Apa Nova București SA cu o nouă documentație pentru obținerea avizului de amplasament și a avizului de principii pentru execuție branșament de apă potabilă.

Pe strada Dreptății există rețea de hidranți.

EVACUAREA APELOR UZATE

Conform Aviz nr. 92218395 din 28.09.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe str. Dreptății există rețea publică de canalizare cu un diametru de 800 mm. După obținerea avizului PUD se va reveni la

Apa Nova București SA cu o nouă documentație pentru obținerea avizului de amplasament și a avizului de principii pentru executie racord la rețeaua de canalizare

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona există rețea electrică de distribuție.

ALIMENTAREA CU GAZ

Conform Aviz nr. 16975/317902220/data 23.09.2022 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe str. Dreptății și inclusiv pe aleea de acces la terenul studiat, există rețea de distribuție a gazelor naturale.

TELECOMUNICAȚII

Conform aviz nr. 100/05/03/01/1857 din 128.09.2022 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA, lucrările propuse nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC

Asigurarea agentului termic pentru construcția existentă se face din surse proprii cu centrală termică cu gaz.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Prevederi urbanistice reglementate

Conform Certificatului de urbanism nr. 719/25D din 31.08.2022, terenul este reglementat prin PUZ "PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și 2/2016 – fiind situat în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ = P+2+M**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **POT maxim = 45%**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **CUT maxim = 0,9 ADC / mp teren pentru P+1
1,57 ADC / mp teren pentru P+2**

4.2. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+1.

4.3. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unei construcții destinate locuirii unifamiliale cu parter + 1 etaj.

Se propune amplasarea construcției, astfel încât în zona de intrare pe parcelă să se asigure două locuri de parcare la sol și spațiul necesar pentru manevrele de întoarcere pentru a ieși din incinta.

Întrucât terenul are o lățime de circa 11,7 m, în vederea realizării unei construcții cu spații de locuit decente și confortabile, se propune amplasarea noii construcții pe limita de proprietate nord-est și retras cu minim 3,0 față de latura opusă, astfel rezultând o construcție cu o lățime de maxim 8,7 m.

Partea din față a clădirii de locuit va fi de maxim 6,3 m lățime, asigurându-se astfel spațiul de manevră necesar pentru autoturisme.

Etajul se va înscrie în limitele amprentei parterului.

Toate lucrările ce afectează domeniul public se vor face doar cu avizul administratorului domeniului public și toate costurile lucrărilor vor fi suportate de beneficiar.

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe teren natural pe circa 30% din suprafața terenului reglementat, grădina verde fiind propusă a se amenaja în cea mai mare parte în partea din spate a viitoarei construcții.

Se preiau indicatorii urbanistici reglementați prin PUZ Coordonator Sector 6.

4.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă, va avea o suprafață construită la sol de maxim 137 mp (POT 40%) și o suprafața desfășurată construită de maxim 2308 mp (CUT 0,9 mp ADC/ mp)

4.5. Principii de compoziției pentru realizarea obiectivelor noi

Aria edificabilă propusă preia principiile compoziționale de amplasare pe teren a construcțiilor de pe terenurile învecinate.

Se păstrează regula de amplasare a construcției pe limita nord-est așa cum sunt amplasate și construcțiile de la nr. 107. A07A și 109 de pe str. Dreptății.

Pentru construcția propusă pe terenul reglementat, se preia linia retragerii construcțiilor față de limita sud-vest.

Pentru retragerea față de limita nord-vest se preia principiul retragerii construcției principale de pe terenul cu nr. cad. 224033 (str. Dreptății nr. 105B).

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Prin documentația PUD se propune păstrarea accesului auto existent (așa cum este ilustrat în figura nr. 2), având în vedere schimbarea porții existente cu una cu deschidere automată. Practic accesul în incinta se va face pe o poartă cu o deschidere de 2,8 m.

La intrare pe parcela reglementată se va rezerva o suprafață de teren de circa 450 mp pentru amenajarea a două locuri de parcare la sol și spațiul necesar pentru manevre de întoarcere a autoturismelor parcate.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Propunerea reglementată prin PUD nu necesită soluții speciale de valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei, întrucât nu există elemente de cadru natural deosebite, terenul fiind relativ plan.

Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe circa 30% din suprafața terenului reglementat, grădina verde fiind propusă a se amenaja pe latura sud-vest , nord-vest și în zona din față perimetral celor două locuri de parcare amenajate.

Modul specific de amenajare peisajeră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul reglementat este situat în afara limitelor zonelor construite protejate și în afara limitelor zonelor de protecție a monumentelor înscrise în LMI.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În prezent pe terenul reglementat prin PUD, nu există un spațiu verde amenajat. Prin PUD se reglementează amenajarea unui spațiu verde pe teren natural, pe 30% din suprafața terenului reglementat. Modul specific de amenajare peisajeră se va face la etapa următoare de proiectare (DTAC).

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilurile transversale caracteristice existente:

- str. Dreptății - conform ridicare topografică - carosabil 7,0 m și trotuare de circa 2,0 m pe ambele părți cu vegetație de aliniament în alveole dedicate arborilor plantați.
- Aleea de acces tip fundatură din str. Dreptății – fără separarea tipurilor de circulații – are la intrarea pe alee o lățime de 3,0 m iar în zona de acces pe terenul reglementat 3,8 m lățime. Aleea de acces nu se poate lărgi, întrucât există construcții autorizate amplasate pe aliniamentul existent. Aleea de acces în prezent amenajată cu balast, se are în vedere a fi modernizată cu structura rutieră flexibilă din îmbracaminte asfaltică.

Dimensiunile acestora sunt marcate pe planul de Reglementări Urbanistice aferent PUD.

4.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, deoarece terenul este relativ plan.

4.12. Regimul de construire

Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din PUG:

- $RH = P + 1E$
- $H_{max} = 11,0$ m (8,00 m la cornișă)

Regim de aliniere, retrageri

Pentru construcție P+1:

- față de limita nord - est = pe limită pe o lungime de maxim 14m
- față de limita sud - est = minim 9,0 m
- față de limita sud - vest = minim 3,0 m
- față de limita nord - vest = minim 8,0 m

Procent de Ocupare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- POT max. = 40 % - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători

Coeficient de Utilizare a Terenului

Se respectă prevederile referitoare la indicatorii reglementați

- CUT max. = 0,9 ADC/mp teren - calculat la suprafața totală a terenului conform măsurători pentru P+1

Funcțiuni admisibile

- locuire unifamilială

Locuri de parcare

- Numarul necesar de locuri de parcare se va asigura în incinta terenului ce a generat PUD. Accesul auto pe parcelă se va face din str. Pictor Ștefan Dimitrescu. Prin PUD sunt propuse a se amenaja la sol 2 locuri de parcare, respectând astfel prevederile HCG MB nr. 66/2006.

Spații plantate

Se propune :

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Prin PUD se propune amenajarea unei suprafețe plantate de minim 30% din suprafața terenului, pe teren natural.

4.13. Asigurarea utilităților

ALIMENTAREA CU APĂ

Conform Aviz nr. 92218395 din 28.09.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe str. Dreptății există rețea publică de apă cu un diametru de 250 mm.

Bransamentul la apă existent se va face din str. Dreptății.

Pentru noul obiectiv – locuință individuală P+1, în vederea asigurării presiunii la etajul superior și a variațiilor orare de consum, este recomandat să se prevadă o gospodărie de apă, dotată cu hidrofor.

La limita de proprietate se va rezerva un spațiu pentru caminul de bransament cu contorizare.

Necesarul de apă se calculează în conformitate cu SR 1343-1/2006 și I9/2015.

Necesarul de apă se calculează pentru nevoile igienico-sanitare și de băut.

Având în vedere destinația și configurația imobilului propus se estimează un grad de ocupare mediu de 4 persoane.

Număr consumatori (N) = 4 persoane

Debit specific (qs) = 140 l /persoană zi

Necesarul de apă rece este: $N=4 \times 140 = 560$ l/zi,

Debit mediu zilnic

$$Q_{zi\ med} = 1,2 \sum (q_s \times N) / 1000 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,2 \times 560 / 1000 = 0,67 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debit maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = 1,2 \sum (K_{zi} \times q_s \times N) / 1000 = 1,2 \times (1,30 \times 560) / 1000 = 0,87 \text{ m}^3/\text{zi}$$

K_{zi} = coeficientul de neuniformitate zilnic = 1,30

Debit orar maxim

$$Q_{or\ max} = 1,2 \sum (K_o \times K_{zi} \times q_s \times N) / (24 \times 1000) = 0,09 \text{ m}^3/\text{h}$$

K_o = coeficientul de neuniformitate orar = 2,5

Față de rețelele de apă stradale din dreptul amplasamentul studiat, noua construcție va păstra distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 3,0 m dreapta - stânga.

Lucrările de construcție reglementate prin PUD, nu vor afecta branșamentul de apă existent și căminul aferent acestuia.

Pe parcursul lucrărilor de construcție nu se vor depozita materiale de construcții pe căminul de branșament existent.

Se va sigura presiunea și debitul de stingere a incendiului din interior conform Normativului P118/2-2013.

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI PLUVIALE

Conform Aviz nr. 92218395 din 28.09.2022 emis de APA NOVA BUCUREȘTI SA, pe str. Dreptății există rețea publică de apă cu un diametru de 800 mm.

Racordul la canalizare existent se va face la rețeaua din str. Dreptății.

Rețelele interioare de canalizare de incintă vor fi proiectate în sistem separativ și vor fi dimensionate conform cerințelor noului obiectiv astfel încât racordul la rețeaua publică să poată prelua debitele evacuate conform proiectelor de specialitate.

În incinta se recomandă rezervarea unui spațiu pentru un bazin de retenție ape pluviale cu deversare prin pompă noaptea sau pe timp uscat.

Cantitățile de apă evacuate la canalizare din cladire se calculează conform SR 1846-1/2006, fiind egale cu debitele de apă de alimentare.

Debitul maxim zilnic de ape uzate menajere va fi:

$$Q_{szimax} = 1,37 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debitul mediu zilnic de ape uzate menajere va fi:

$$Q_{szimed} = 0,8 \times 1,22 = 1,06 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Debitul orar mediu de ape uzate menajere va fi:

$$Q_s \text{ orar med} = 0,143 \text{ m}^3/\text{h}$$

Față de rețelele de canalizare stradale din dreptul amplasamentul studiat, noua construcție va păstra distanțele minime prevăzute în HGR 930/2005 și SR 8591/1997, și anume minim 2,0 m dreapta - stânga.

Se propune păstrarea racordului existent la rețeaua de canalizare de pe str. Giovanni Boccaccio.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform Aviz emis de E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA SA, în zona există rețea electrică de distribuție.

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua electrică aeriană existentă.

Edificabilul construcției propuse va păstra distanțele de siguranță conform Normativelor în vigoare.

Pentru noua construcție se va solicita un nou aviz de racord cu contorizare la rețelele electrice existente în zonă.

ALIMENTAREA CU GAZ

Conform Aviz nr. 16975/317902220/data 23.09.2022 emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, pe str. Dreptății și inclusiv pe aleea de acces la terenul studiat, există rețea de distribuție a gazelor naturale. Amplasarea bransamentului de gaze la rețeaua stradală se realizează conform prevederilor Regulamentului privind accesul la Sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HGR 1043/2004.

Branșamentul de gaze pentru obiectivul în studiu va fi dimensionat conform normativelor în vigoare de către o firmă autorizată. Execuția va fi realizată numai de firme autorizate în acest sens.

TELECOMUNICAȚII

Conform aviz nr. 100/05/03/01/1857 din 128.09.2022 emis de ORANGE ROMÂNIA COMUNICATIIONS SA, lucrările propuse nu afectează instalațiile de telecomunicații existente. Construcția nou propusă va fi racordată la rețeaua de telecomunicații și fibră optică existentă în zonă.

TERMOFICARE

Asigurarea agentului termic (apă caldă și căldură) va fi asigurată din sursă locală - cu centrală termică proprie.

Tipul centralei și dimensionarea acesteia se va face la etapa DTAC.

4.14. Bilanț teritorial

INDICATORI	Conform PUZ Sector 6		EXISTENT			PROPUȘ			
	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere			
REGIM INALTIME	P+2+M		0			P+1			
Arie construita la sol	154	mp	45%	-	mp	-	137	mp	40%
Arie Desfasurata Construita	308	mp	0,9 ADC/S teren	-	mp	-	308	mp	0,9 ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	133	mp	35%	-	mp	-	103	mp	30%
Spatiu verde pe teren natural	55	mp	20%	-	mp	-	103	mp	30%
S totala teren	342	mp	100%	342	mp	100%	342	mp	100%

5. **CONCLUZII**

Prin aprobarea documentației PUD, se vor stabili condițiile de constructibilitate ale terenului reglementat și prin urmare se va putea întocmi documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire.

Toate costurile pentru realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar.

Prin realizarea investiției se vor aduce beneficii din punct de vedere economic, social și estetic zonei studiate.

Intocmit,
Urb. Mariana Uglea

