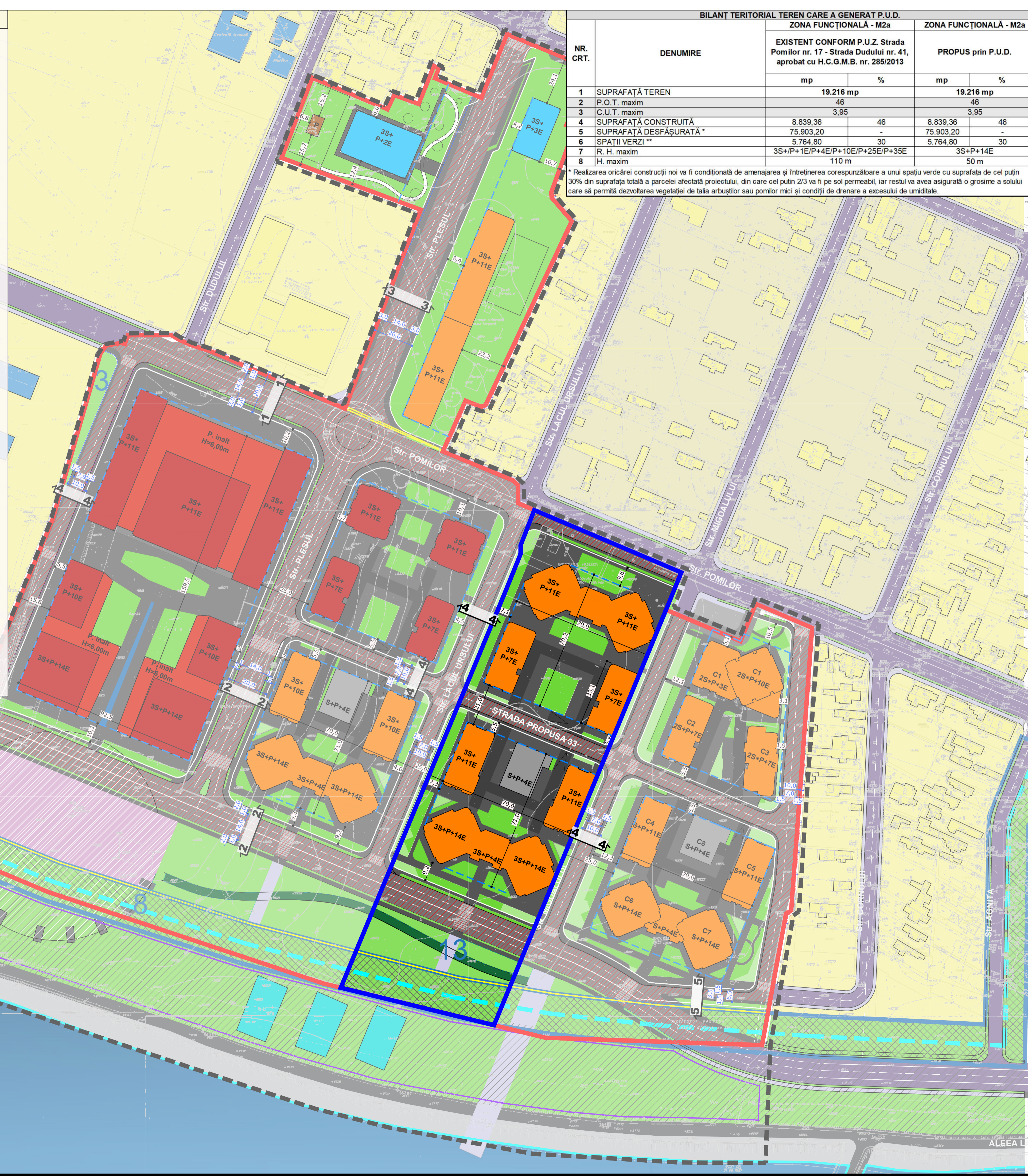
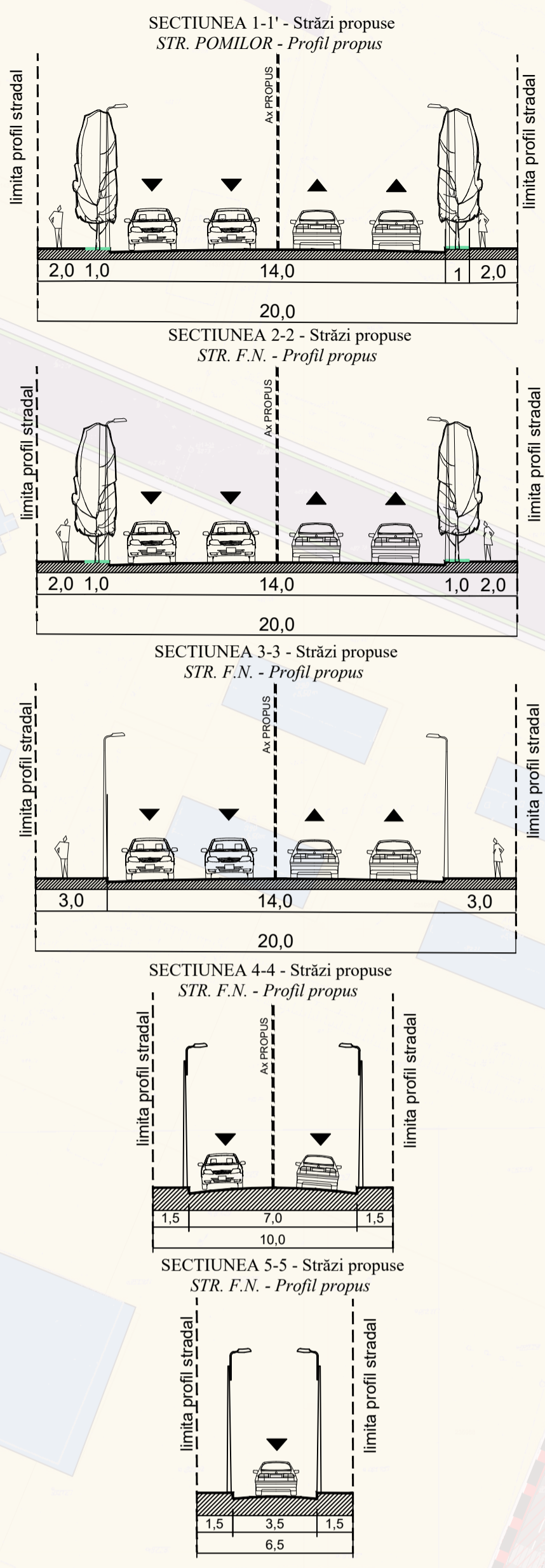


PROFILE STRADALE - SCARA 1:200



BILANT TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.

NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCȚIONALĂ - M2a		ZONA FUNCȚIONALĂ - M2a	
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. Strada Pomilor nr. 17 - Strada Dudului nr. 41, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013		PROPOS prin P.U.D.	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	19.216	mp	19.216	mp
2	P.O.T. maxim	46		46	
3	C.U.T. maxim	3,95		3,95	
4	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	8.839,36	46	8.839,36	46
5	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ *	75.903,20	-	75.903,20	-
6	SPATII VERZI **	5.764,80	30	5.764,80	30
7	R. H. maxim	3S+P+1E/P+4E/P+10E/P+25E/P+35E		3S+P+14E	
8	H. maxim	110 m		50 m	

* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.



LEGENDĂ

- Limita zona studiată
 - Limita P.U.Z. "Str. Pomilor nr. 15 - Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013
 - Limita teren ce a generat PUD (N.C. 242026)
 - Limita U.T.R. conf P.U.Z. "STR. POMILOR NR. 15 - STR. DURDULUI NR. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.Z. "STR. POMILOR NR. 15 - STR. DURDULUI NR. 41" APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 285/2013**
- EXISTENT**
- Zona locuințe individuale existente
 - Zona Cercetare - Institutul Pasteur
 - Zona Lacului Dambovită
 - Circulații carosabile
 - Zona verde de protecție tehnică
 - Zona verde de protecție lac
- PROPOS**
- Circulații carosabile propuse
 - Circulații pietonale propuse
 - Teren ce trece din domeniul privat în domeniul public al municipalității
 - Structura suspendată / Pod / Piața publică
 - Zona stație electrică
 - Zona verde de folosință publică
 - Zona verde - amenajări de interes public - pe terase
 - Drum de halaj
- REGLEMENTĂRI**
- Limită edificabil
 - Căldiri propuse cu caracter orientativ
 - Zona funcțiuni mixte locuințe comerț - (M2a)
 - Zona funcțiuni mixte - servicii, birouri, hotel, spații publice urbane - (M2b)
 - Zona servicii învățământ (cresă, grădinița, școala)
 - Zona spații verzi
 - Circulații de incintă
 - Cote conform P.U.Z. "Str. Pomilor nr. 15 - Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013

Nota: Locurile de parcare se vor asigura în incinta în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, (conform Acordului de Principii al Comisiei Tehnice de Circulație a P.M.B. nr. 1981503/11031 din 20.09.2021)

TABEL DE COORDONATE - STEREO 70

NR. CAD. 242026

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
8A	329858.255 582017.483	222.638
7A	329652.564 581932.284	78.094
1B	329671.136 581856.431	210.881
2B	329885.871 581937.357	21.635
3B	329885.927 581945.471	4.200
4B	329890.127 581945.450	18.763
5B	329907.625 581952.224	1.947
6B	329906.865 581954.017	77.123
7B	329876.762 582025.022	2.244
8B	329874.684 582024.175	15.118
9B	329860.683 582018.472	2.622

S(2)=19215.61mp P=655.265m



VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. - MERSAȘAN

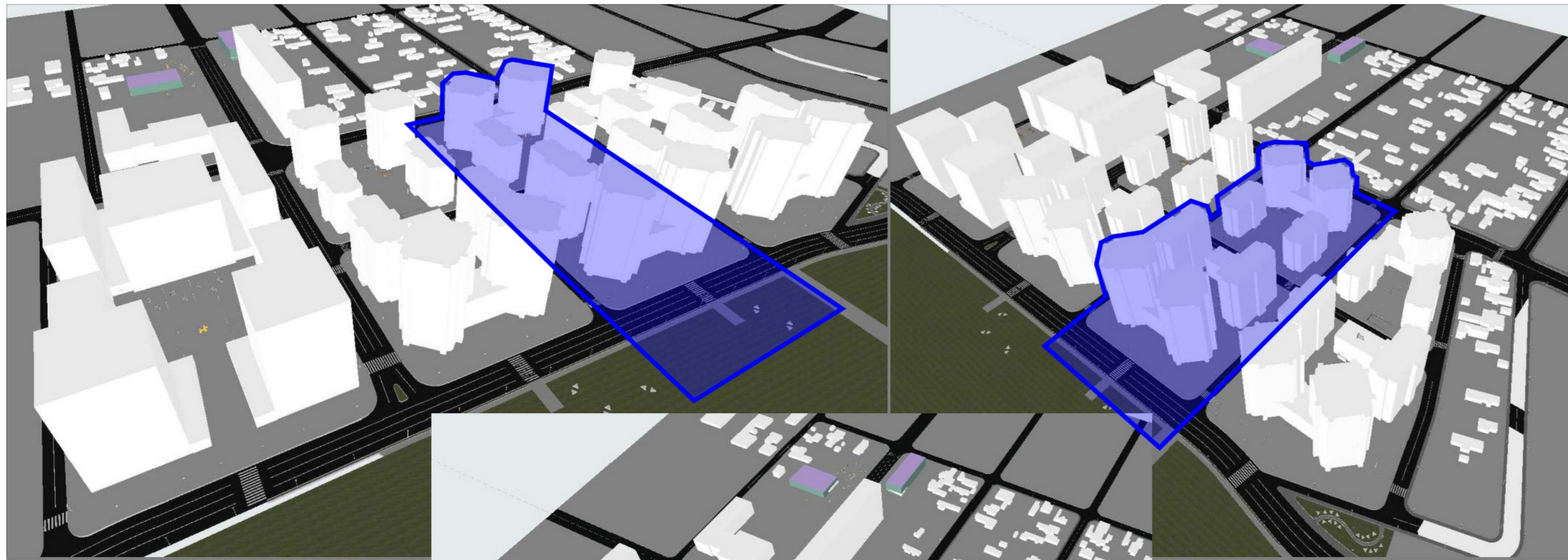
NUME PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA DE PERSPECTIVĂ

DATA: SEPTEMBRIE 2023

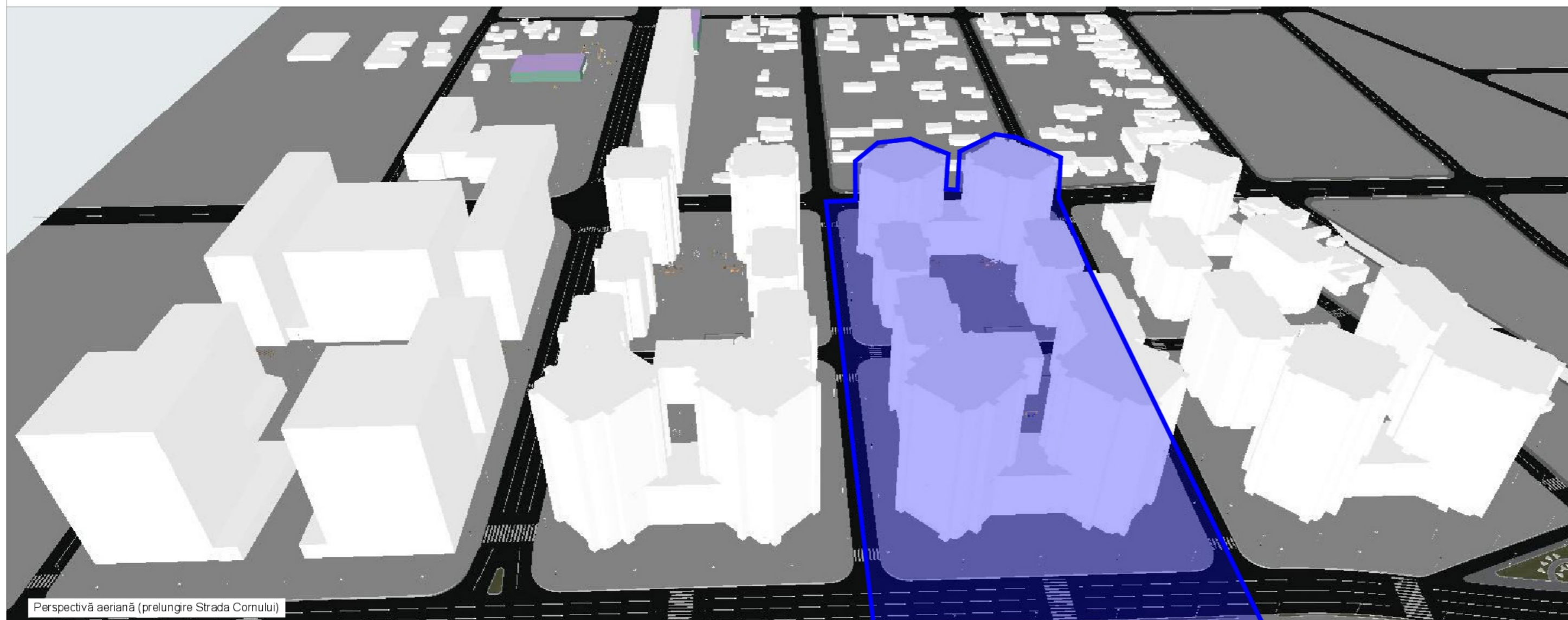
NUME PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA DE PERSPECTIVĂ

FAZA: PUD

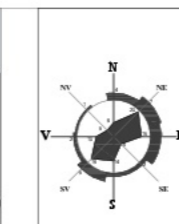
PLANSĂ NR.: U 03.2



Perspective aeriene (prelungire Strada Cornului)



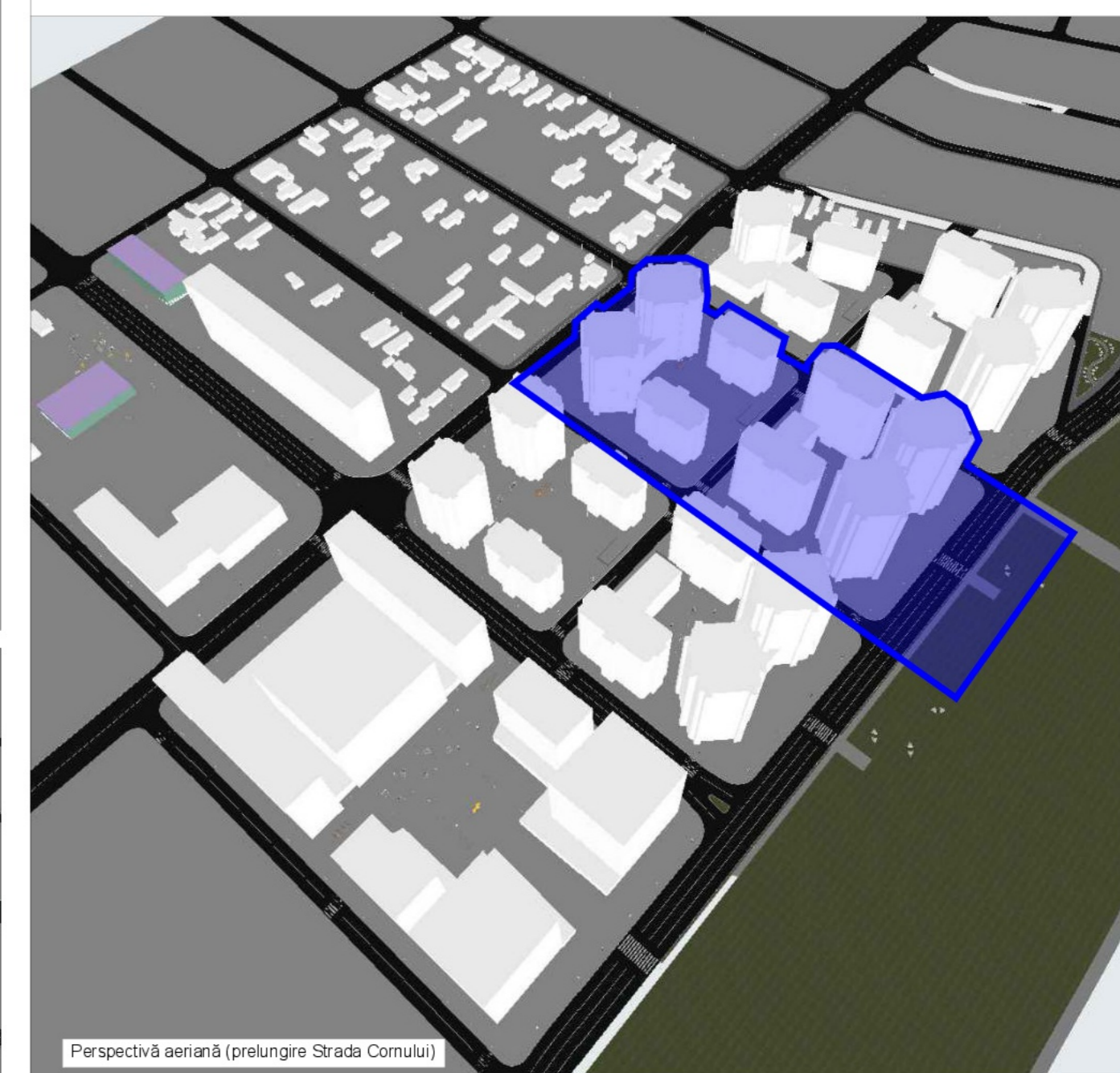
Perspectivă aeriană (prelungire Strada Cornului)



P.U.D. "DESFINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCES AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"

STR. POMILOR, NR. 17, N.C.242026, SECTOR 6, BUCUREȘTI

U07. ILUSTRARE DE TEMĂ 3D



Perspectivă aeriană (prelungire Strada Cornului)



NUME	urb. Diana Lidia Măntan
CONCEPT	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
PROIECTAT	urb. Roxana Rusu
DESENAT	urb. Simona Elena Geppu urb. Ioana Daniela Rogoaru urb. Anca Patricia Costan urb. Bianca Nedea urb. Alexandru Georgian Chirpă urb. Andreea Stoin Virgil Profersan
MANAGER PROIECT	Virgil Profersan

NUME PROIECT:	P.U.D. "DESFINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCES AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"	COD PROIECT:	3721
SCARA:	Beneficiar: ROYAL SPAIN IMOBILIARE Sediu: Str. Bd. Energeticienilor, nr. 13-15, bulevard 37a, parter, sector 3, București	FAZA:	P.U.D.
DATA:	SEPTEMBRIE 2023	NUME PLANȘĂ:	ILUSTRATE DE TEMĂ 3D
		PLANȘA NR.:	U 07

DESTINAȚIE	LOCAȚIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT	NR. PLAN	FIȘIER	REV	NUME PLANȘĂ
PF2	BUC	PUD	VDE	URBU	07	DWG	00	ILUSTRARE DE TEMĂ 3D

P.U.D. "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"

Strada Pomilor, nr. 17, Sector 6, București (N.C. 242026)



BENEFICIAR:

ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L.

Bulevardul Energeticienilor, nr. 13-15, Anexa Socială III, biroul nr. 37a, parter, Sector 3, București

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

Strada Pomilor, nr. 17, Sector 6, București

ȘEF DE PROIECT:

urb. Diana Iulia Merișan

DATA:

SEPTEMBRIE 2023

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"
Strada Pomilor, nr. 17, Sector 6, București (N.C. 242026)

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE



ȘEF DE PROIECT:

urb. Diana Iuliu



COLECTIV PROIECTARE:

urb. Rusu Roxana

urb. Suzana - Elena Gașpar

urb. Ioana Daniela Roșioru

urb. Anca Patricia Costan

urb. Bianca Raluca Ioana Nedea

urb. Alexandru Georgian Chiriță

urb. Andreea Stroia

urb. Andreea Dumitrescu

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"
Strada Pomilor, nr. 17, Sector 6, București (N.C. 242026)

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. INTRODUCERE	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației	3
1.2. Baza legală	4
1.3. Obiectivul lucrării	6
1.4. Surse documentare.....	6
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
2.1. Situația juridică a terenului	7
2.2. Evoluția zonei.....	7
2.3. Încadrare în localitate	7
2.4. Circulații carosabile și pietonale	8
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate	9
2.7. Echiparea edilitară	9
2.8. Probleme de mediu.....	9
2.8. Opțiuni ale populației	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare.....	12
3.2. Valorificarea cadrului natural.....	12
3.3. Modernizarea circulației	13
3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea	14
3.5. Asigurarea utilităților	14
3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	14
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	16

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"
Strada Pomilor, nr. 17, Sector 6, București (N.C. 242026)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"*

Faza: *P.U.D.*

Beneficiar: *ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L., cu sediul social în Bulevardul Energeticienilor, nr. 13-15, Anexa Socială III, biroul nr. 37a, Sector 3, București*

Proiectant: *VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul social în Sector 6, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, București, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 371 488 936, fax +40 372 873 137*

Data: **SEPTEMBRIE 2023**

1.2. Baza legală

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03.03.2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18.01.1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- Legea nr. 123 din 10.06.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;
- Legea nr. 185 din 25.06.2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N din 7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Detaliu, indicativ GM-009-2000;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;

- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- H.G. nr. 1.076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G. nr. 1.739 din 6.12.2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- H.G. nr. 445 din 08.04.2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- O.U.G. nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru *“DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”* în municipiul București, Sector 6, Strada Pomilor, nr. 17, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 242026, cu o suprafață de **19.216** mp conform extrasului de Carte Funciară. Terenul se află în proprietatea **ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L.** conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu Încheierea de Autentificare sub nr. 1715 din 27.07.2007 și perfectat la Biroul Notarului Public Monica Pop prin notarul public Monica Pop.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul desființării construcțiilor existente pe teren N.C. 242026 – C1 – construcție anexă - magazie, N.C. 242026 - C2 – construcție industrială și edilitară - birouri, N.C. 242026 – C3 – construcție anexă - producție, N.C. 242026 – C4 – construcție anexă - magazie, N.C. 242026 – C5 – construcție anexă - magazie, N.C. 242026 – C6 – construcție anexă – cabină poartă și construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-23E pe terenul identificat cu N.C. 242026.

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

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

1.4. Surse documentare

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

1. P.U.Z. „Strada Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41, sector 6”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 285/31.10.2013;
2. P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016;

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul teren identificat cu N.C. 242026 se află în proprietatea ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L. conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu Încheierea de Autentificare sub nr. 1715 din 27.07.2007 și perfectat la Biroul Notarului Public Monica Pop prin notarul public Monica Pop.

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului București, Sectorul 6, având categoria de folosință "curți-construcții" și are o suprafață de 19.216 mp, conform Extrasului de Carte Funciară, fiind identificat cu N.C. 242026, precum și construcțiile edificate pe teren, respectiv:

- construcția C1 (CA-MAGAZIE) – identificată cu N.C. 242026-C1;
- construcția C2 (CIE – BIROURI) – identificată cu N.C. 242026-C2;
- construcția C3 (CA – PRODUCȚIE) – identificată cu N.C. 242026-C3;
- construcția C4 (CA -MAGAZIE) – identificată cu N.C. 242026-C4;
- construcția C5 (CA -MAGAZIE) – identificată cu N.C. 242026-C5;
- construcția C6 (CA -CABINĂ POARTĂ) – identificată cu N.C. 242026-C6;

2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 400 m față de Calea Giulești și de aproximativ 8 km față de centrul orașului.

Țesutul urban din proximitatea terenului este în curs de constituire, unde fostele zonele industriale (mici fabrici, spații de depozitare etc.) sunt înlocuite de ansambluri de locuințe colective, observându-se astfel o tendință de densificare a acestuia și de creștere a regimului de înălțime, în special prin construirea de ansambluri mixte de locuințe colective și dotări (de exemplu Aqua City Residence P+12E).

Astfel, în zonă se dezvoltă funcțiuni mixte, predominând locuirea și zonele de servicii, comerț și cercetare.

2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în Sectorul 6, în partea nordică a acestuia și în cea vestică a capitalei, ușor accesibil prin intermediul arterelor majore de circulație, respectiv Calea Giulești și Bulevardul Constructorilor, fiind localizată în imediata vecinătate a Lacului Morii.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și prezintă 6 construcții anexă și industriale și edilitare cu regim de înălțime P – P+1E. Toate construcțiile existente pe teren vor fi demolate în baza prezentului studiu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord - teren necadastrat – Strada Pomilor;

- la est - terenuri proprietate privată – nr. cad. 206664 și nr. cad. 242027;
- la sud - teren proprietate privată – nr. cad. 242225;
- la vest - teren proprietate privată – nr. cad. 240339.

2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat în proximitatea arterei majore de circulație Calea Giulești, de importanță atât la nivelul orașului, cât și la nivel local. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bulevardul Constructorilor, iar prin intermediul acestora se realizează legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran și subteran.

La nivel local, Pe calea Giulești și Bulevardul Constructorilor sunt localizate stațiile mijloacelor de transport în comun. Transportul în comun suprateran este asigurat prin cele 2 linii de tramvai - linia 11 (Zetariilor – Cartier 16 Februarie), linia 44 (Cartier 16 Februarie – Vasile Pârvan) - cele 2 linii de autobuz - linia 162 (Giulești Sârbi - Gara de Nord), linia 163 (Giulești Sârbi – Piața Operei) - și linia de autobuz de noapte N110 (Piața Unirii 2 – Cartier 16 Februarie). Cea mai apropiată stație de metrou se află la o distanță de 2 km (Stația Crângași, magistrala M1).

Accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.D., se realizează dintr-o stradă de acces secundară – categoria a III-a, Strada Pomilor, cu o ampriză de 10,00 m, compus din carosabil 7,00 m și trotuare de câte 1,50 m.

Prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, se menține profilul Străzii Pomilor.

Prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016, se propune un profil de 20,00 m, compus din carosabil de 14,00 m și trotuare de 2,00 m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional terenul este ocupat cu o construcții anexă și construcții industriale și edilitare.

Țesutul urban din proximitatea terenului este în curs de constituire, unde fostele zonele industriale (mici fabrici, spații de depozitare etc.) sunt înlocuite de ansambluri de locuințe colective și servicii, observându-se astfel o tendință de densificare a acestuia și de creștere a regimului de înălțime, în special prin construirea de ansambluri mixte de locuințe colective și dotări.

Din punct de vedere funcțional, în zona din care face parte terenul studiat, predomină funcțiunea de locuire, dar și cercetarea și funcțiuni mixte de servicii și comerț, cele din urmă fiind inserții dezvoltate recent la inițiativa investitorilor privați.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie spre mare, cu regim de înălțime variabil între P+3E- P+4E, dar și P+10-14E propus prin investiții în curs de implementare.

Zona, în prezent, deși este una destructurată din punct de vedere funcțional și morfologic, se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se complexe rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime în partea de nord-est a terenului studiat. Acestea sunt completate de funcțiuni precum servicii, comerț, cercetare și învățământ, care susțin funcțiunea de locuire colectivă.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții și se solicită desființarea construcțiilor existente (N.C. 242026-C1, N.C. 242026-C2, N.C. 242026-C3, N.C. 242026-C4, N.C. 242026-C5, N.C. 242026-C6).

2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din imediata proximitate precum Lacul Morii, amplasat tangențial la limita sudică a terenului studiat (complexul rezidențial propus fiind situat la 50,00 de m distanță față de oglinda de apă), Parcul Marin Preda, situat la aproximativ 1,50 km distanță și Parcul Crângași, situat la o distanță de aproximativ 2,00 km.

Totodată, terenul este localizat în imediata vecinătate, la o distanță de 400,00 m, cu Fostul Monument Insula Lacul Morii, care este înconjurat de spațiu verde cu caracter public.

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

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

2.7. Echiparea edilitară

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

Au fost solicitate și obținute majoritatea avizelor din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcției/construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

- Conform avizului **E DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. nr. 17769699 din 11.07.2023**, în zona obiectivului există rețea electrică de distribuție:
 - Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul propus, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00;
 - Cu respectare contract angajament nr. 226V/05.07.2023, semnat în data de 05.07.2023, pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice, în vederea eliberării avizului favorabil condiționat;
 - Amplasamentul propus prin CU 1133/72P/13.12.2022 afectează instalațiile operatorului de distribuție (există profilul cablu 10kV și profilul 110kV ST. Crangasi - CET Bujoreni);
 - Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zona, conform normativelor în vigoare: Ordin ANRE 49/2007, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591/97 și Legea energiei electrice nr.123/2012, Ordin ANRE 25/2016 cu modificările evidențiate în Ord. 201;
 - Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT București Vest cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.
- Conform avizului **DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 33061/318.846.085 din 05.07.2023**, terenul studiat este traversat de rețele distribuție gaze naturale ce impun următoarele restricții și condiționări:
 - Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.
 - Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Conform avizului **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/1895 din 11.07.2023**, lucrările proiectate nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

2.8. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

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

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

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Terenul este reglementat urbanistic conform Planului Urbanistic Zonal „Strada Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41, Sector 6”, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 285 din data 31.10.2013 și conform reglementărilor acestuia este amplasat majoritar în U.T.R. 01 - „M2a - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+25 niveluri cu accente înalte/zona mixtă de locuințe colective (P+4E-P+10E+25E) birouri, hotel (P+10E-P+35E)” și parțial (o fâșie în partea de sud a terenului) în U.T.R. 03 - „V5 - zona spațiilor verzi - culoar de protecție față de infrastructura tehnică (apeduct)/zonă verde culoar de protecție față de infrastructura tehnică (apeduct)”.

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului care face obiectul prezentei documentații de urbanism, pe suprafața terenului reglementat cu U.T.R. 01 – M2a se va realiza un ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-23E, iar pe suprafața de teren reglementat cu U.T.R. 03 – V5 se vor realiza și amenaja spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura tehnică (apeduct).

Coeficienți urbanistici U.T.R. 01 – M2a :

- Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T. = 46 %
- Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. = 4,50 mp ADC/mp teren
- Înălțimea maximă
H. max. = 110 m (P+1/P+4/P+10/P+25/P+30)

Coeficienți urbanistici U.T.R. 03 – V5 :

- Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T. - fără obiect
- Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. - conform normelor specifice în vigoare
- Înălțimea maximă
H. max. - fără obiect

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

3.3. Modernizarea circulației

În zonă, infrastructura carosabilă este reprezentată de străzi de categoria III-a.

Accesul pe terenul care generat P.U.D. se realizează direct din Strada Pomilor, localizată adiacent pe latura nordică a terenului, care are o ampriză de 20,00 m, constituită din 14,00 m circulație carosabilă, 1,00 m vegetație de aliniament situată pe ambele sensuri, respectiv 2,00 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta.

De asemenea, terenul este tranzitat:

- pe direcția est-vest de Strada Propusă 33/artera propusă prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, cu o ampriză de 10,00 m, constituită din 7,00 m circulație carosabilă și 1,50 m circulație pietonală de o parte și de alta;
- în zona de sud a terenului, pe direcția est-vest, de artera propusă prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, care are o ampriză de o ampriză de 20,00 m, constituită din 14,00 m circulație carosabilă, 1,00 m vegetație de aliniament situată pe ambele sensuri, respectiv 2,00 m dedicați circulației pietonale, pe o parte și pe alta.

Viitoare investiție ține cont de profilele propuse prin P.U.Z. "Str. Pomilor- Str. Durdului nr. 41" aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013, precum și cele propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Accesul în zona studiată se face prin următoarele străzi existente: Strada Dudului, Strada Pleșul, Strada Lacul Ursului, Strada Migdalului, Strada Cornului, care sunt direcționate în Strada Grantului și respectiv în Strada Pomilor.

Staționarea autovehiculelor:

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

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

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente istorice sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

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

3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE, e-DISTRIBUȚIE MUNTENIA etc..

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

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

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 3S+P+4E-10E-23E, REALIZARE ACCESE AUTO, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI" în Municipiul București, Sector 6, Strada Pomilor, nr. 17, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 242026 cu o suprafață de 19.216 mp conform extrasului de Carte Funciară.

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de **locuințe colective și funcțiuni mixte cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-23E**. Accesul principal se va realiza din Strada Pomilor.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

M2a

Suprafață teren = 17.749 mp

Suprafață construită maxim propusă = 8.164,54 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 70.108,55 mp

Suprafață minimă spații verzi = 5.324,70 mp

P.O.T. maxim propus = 46%

C.U.T. maxim propus = 3,95

H. maxim propus = 110 m

Rh. maxim propus = 3S+P+4E-10E-23E

V5

Suprafață teren = 1.512 mp

Suprafață construită maxim propusă = 0,00 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 0,00 mp

Suprafață minimă spații verzi = 1.512 mp

P.O.T. maxim propus = fără obiect

C.U.T. maxim propus = conform normelor specifice în vigoare

H. maxim propus = 0,00 m

Rh. maxim propus = 0,00 m

TOTAL TEREN (M2a + V5)

Suprafață teren = 19.216 mp

Suprafață construită maxim propusă = 8.164,54 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 70.108,55 mp

Suprafață minimă spații verzi = 6.836,70 mp

P.O.T. maxim propus = 46%

C.U.T. maxim propus = 3,95

H. maxim propus = 110 m

Rh. maxim propus = 3S+P+4E-10E-23E

În urma unei analize comparative existent conform P.U.Z. Str. Pomilor nr. 17 – Str. Dudului nr. 41/propus au rezultat următoarele:

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.											
N R.	DENUMIRE	EXISTENT CONFOPRM P.U.Z. STR. POMILOR NR. 17 – STR. DUDULUI NR. 41				PROPUS PRIN P.U.D.				TOTAL TEREN	
		M2a		V5		M2a		V5			
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	17.749	92,13	1.512	7,87	17.749	92,13	1.512	7,87	19.216	100
2	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ/POT	-	46	-	0	8.164,54	46	0	0	8.164,50	42,49
3	SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ/CUT	-	3,95	-	0	70.108,55	3,95	0	0	70.108,55	3,95
4	SPAȚII VERZI*	-	-	-	0	5.324,70	30	1.512	100	6.836,70	35,57
5	CIRCULAȚII ȘI AMENAJĂRI	-	-	-	0	4.259,76	24	0	0	4.215,99	21,94
6	Rh. maxim	P+1/P+4/P+10/P+25/P+30		0		3S+P+4E-10E-23E		0		3S+P+4E-10E-23E	
7	H. maxim (metri)	110		0		110		0		110	

* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate;

Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile propuse se vor retrage după cum urmează:

- față de limita de nord: - aliniamentul nou Strada Pomilor - min. 9,60 m;
- față de limita de vest: - aliniamentul nou prelungire Str. Lacul Ursului - min. 7,10 m;
- față de limita de sud - aliniament nou: min. 9,20 m;
- față de limita de est: min. 0,00 m;

Accesuri și parcaje

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din Strada Cornului și Strada Pomilor.

Staționarea și parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunile de locuire, cercetare, servicii, comerț, cu regim de înălțime cuprins între P+4E și P+14, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

SEPTEMBRIE 2023



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 4133/42 P din 13.12. 2022

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire ansamblu locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-23E, realizare accese auto, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L. reprezentată de S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L., cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 3, cod poștal -, b-dul Energeticienilor nr. 13-15, bloc -, scara -, etaj -, ap. -, Anexa Socială III, biroul 37a, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 42169 din 16.09.2022, cu completările înregistrate la nr. 47926 din 19.10.2022, nr. 51555 din 10.11.2022 și nr. 51909 din 14.11.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, str. Pomilor nr. 17, 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 și a documentației de urbanism faza P.U.Z. “Str. Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41”, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 91553/16.08.2022, S.C. ROYAL SPAIN IMOBILIARE S.R.L. deține lotul 1 compus din construcții: CA - magazie, număr cadastral 242026-C1; CIE - birouri, număr cadastral 242026-C2; CA - producție, număr cadastral 242026-C3; CA - magazie, număr cadastral 242026-C4; CA - magazie, număr cadastral 242026-C5, CA - cabină poartă, număr cadastral 242026-C6 și teren în suprafață de 19.216 mp, număr cadastral 242026 din imobilul pentru care se folosește nr. 17 pe str. Pomilor.

Imobilul este intabulat în Cartea funciară nr. 242026 cu Încheierea nr. 126247/15.12.2021 (dezmembrare, cumpărare, notare actualizare informații tehnice, notare recepția propunerii de dezmembrarea imobilului în două loturi identificate cu numerele cadastrale 242026 și 242027).

Atenție: în Actul de dezmembrare nr. 1147/14.12.2021 este menționat numărul cadastral 209292, în extrasul de carte funciară este identificat cu numărul cadastral 242026 - rectificare.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 19.216 mp.

Se solicită: desființare construcție existentă și construire ansamblu locuințe colective și funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 3S+P+4E-10E-23E, realizare accese auto, alei carosabile și pietonale, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. “Str. Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41” aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 285/2013.

Pentru zona M2a - P.O.T. maxim = 46%; C.U.T. maxim = 3,95 mp ADC/mp teren; R maxh = 3S+P+1E/P+4E/P+10E/P+25E/P+35E; H maxim = 110 m.

Zona V3 - subzona bază de agrement și sport, parc de distracții cu acces public nelimitat.

Zona V5 - zona verde culoar de protecție față de infrastructura tehnică.

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, în baza P.U.Z. “Str. Pomilor nr. 17 - Str. Dudului nr. 41” și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile propuse 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.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct, severitatea afectării putând a fi stabilită prin aviz al S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A.

În zonele de protecție sanitară cu regim sever și de exploatare situate în domeniul public sau privat se pot amenaja, cu avizul prealabil al S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A., spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate/nebetonate, mic mobilier urban (fără fundații), nu sunt permise nici un fel de construcții sau amenajări definitive/provizorii sau plantarea de arbori mari, care pot împiedica accesul direct al operatorului la aducțiunile de apă sau la colectoarele principale de canalizare.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni mixte, în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), aprobat conform legislației în vigoare, 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, conformarea spațiilor publice.

Pentru zona M2a - P.O.T. maxim = 46%; C.U.T. maxim = 3,95 mp ADC/mp teren.

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

Nr. înreg. 42169 din 16.09.2022

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

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

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

Se permite amenajarea peisagistică a incintei și realizarea acceselor rutiere și pietonale.

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13¹ din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoii menajere (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

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.

Notă (1): conform **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **Art. 8, alin. (4):** În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

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. 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 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 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 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/DESFIINȚARE 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 (act de dezmembrare nr. 1147/14.12.2022 și închiriere de rectificare cu privire la numărul cadastral al imobilului); 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

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
 aviz Brigada Rutieră
 aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
 aviz Administrația Națională „Apele Române”
 studiu de trafic la nivelul zonei
 acord vecini pentru săpături adânci

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; certificat de numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; studiu geotehnic; studiu de însorire; 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: Ing. Adriana Gheorghe

Achitat taxa de 199,00 lei, conform Chitanței nr. 78625 din 16.09.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 14.12.2022

Nr. înreg. 42169 din 16.09.2022

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.

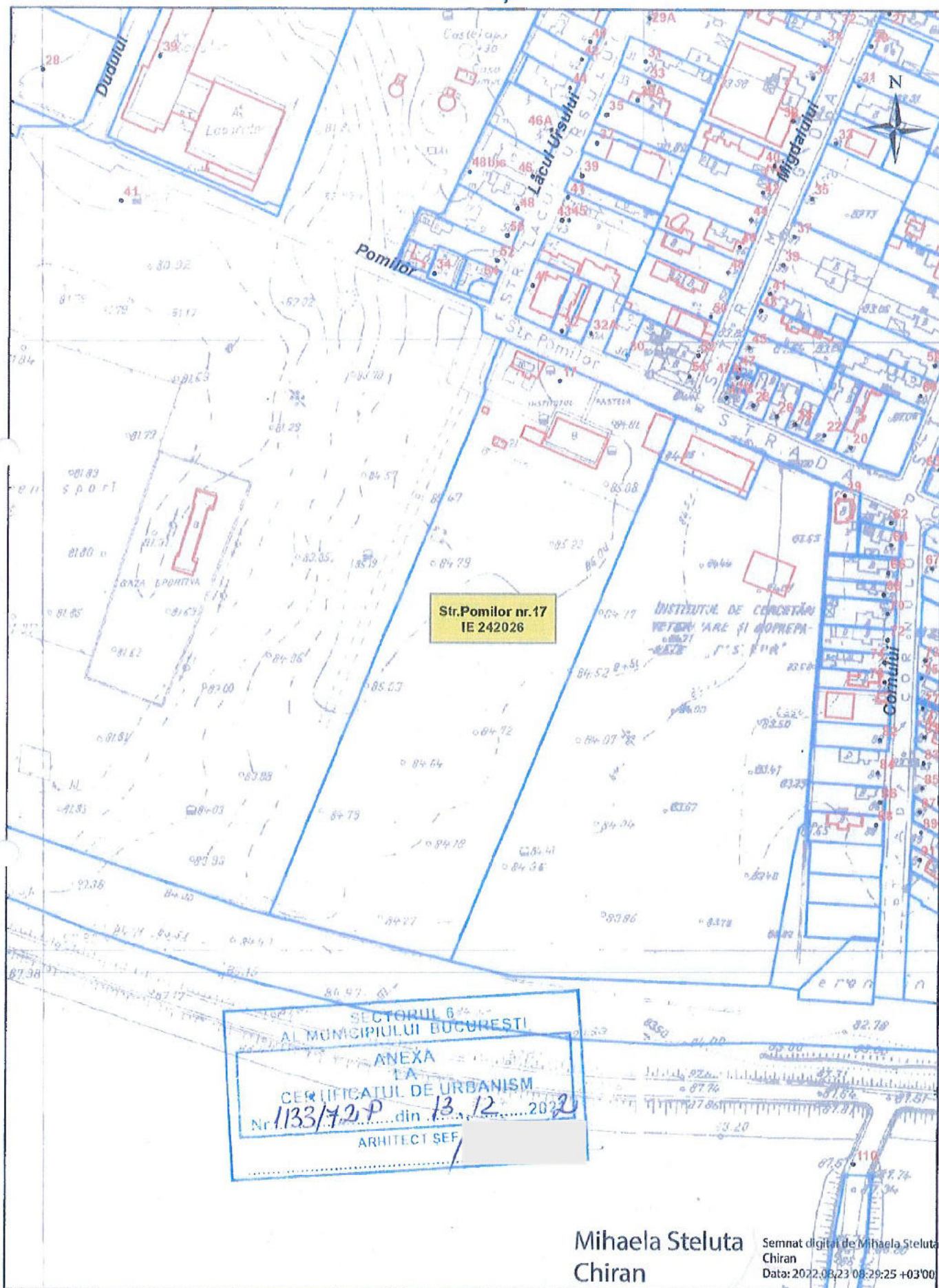
ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 42169 din 16.09.2022

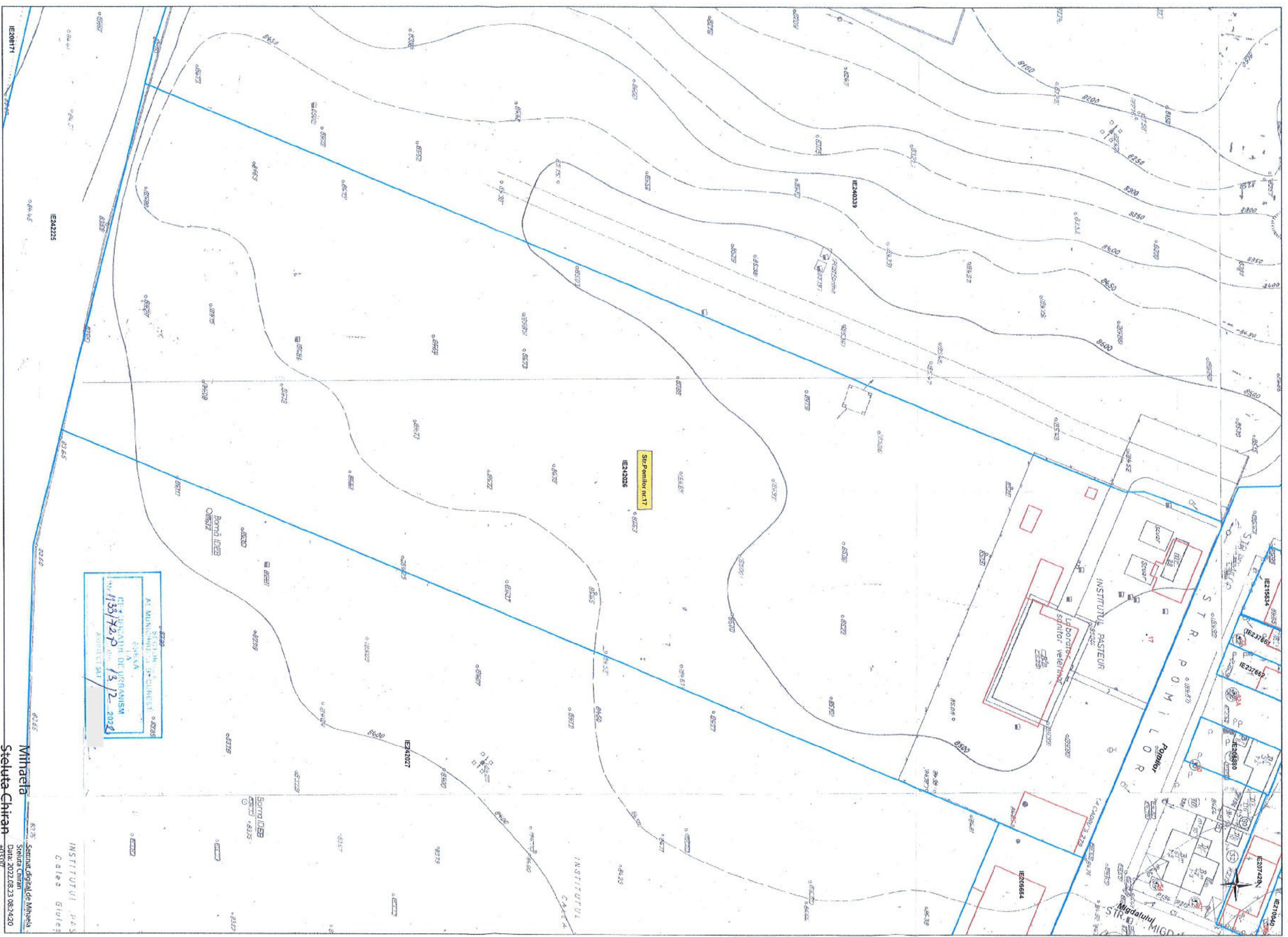


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Str.Pomilor nr.17, sector 6, București



Documentații cadastrale avizate
Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 23.08.2022
Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN

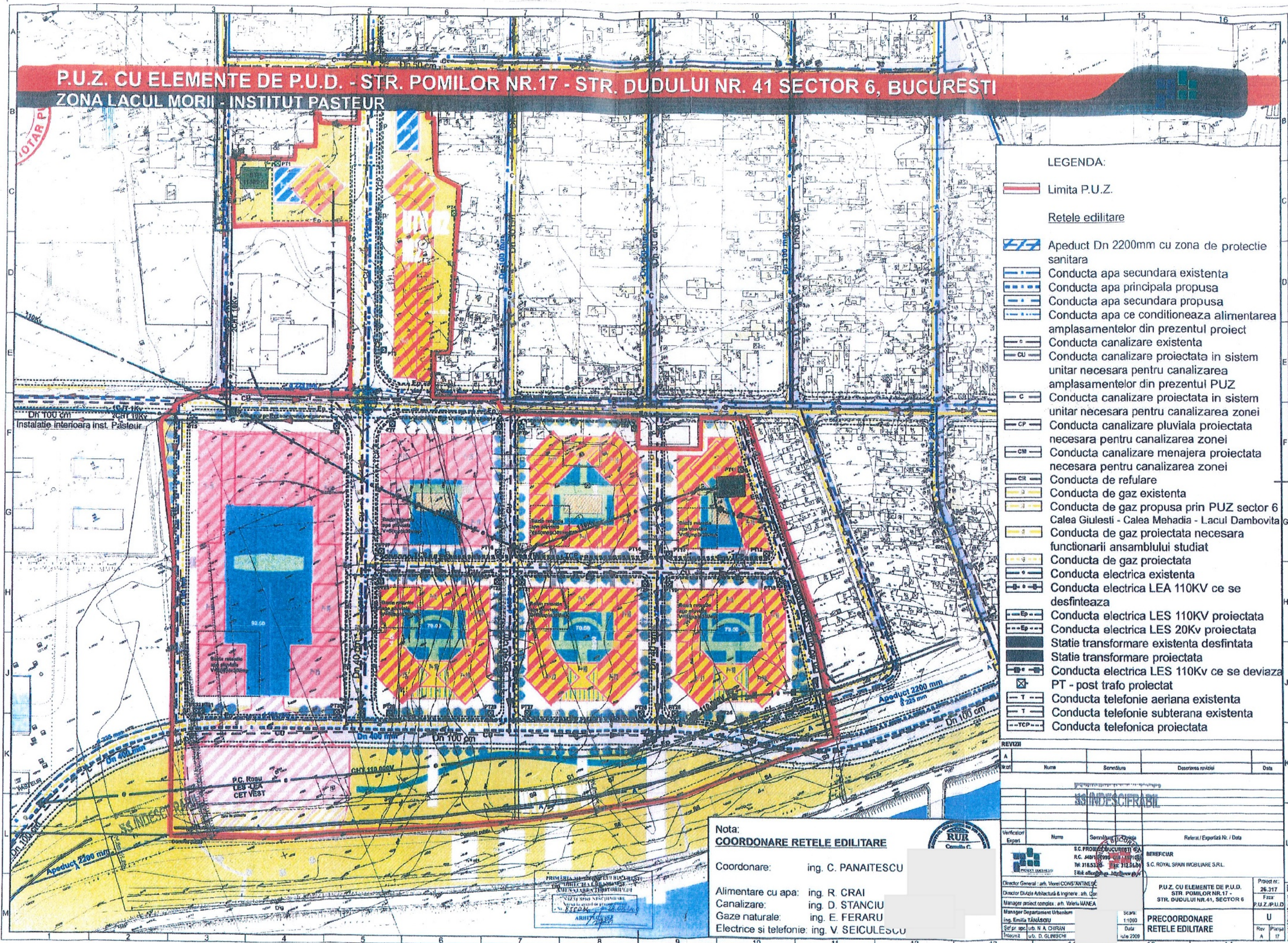


Documentatiile cadastrale anterioare
Construcții introduse în sistemul datelor de cadastru și carte funciară

STADIUM DE PROIECTARE
SOCIETATE DE CONSTRUCTII
CASA SA
133/420
13.2.2018
ARHITECT SAU

Mitnăeia
Steluța Chirăș
Sarmant digital de Mitnăeia
Satu Nou
Data: 2022.08.23 08:24:20
Căp. București, Bd. Eternității, nr. 1, sector 1 ROMANIA
Data: 22.08.2022
Incarc. Ing. Mihaela CHIRAN

P.U.Z. CU ELEMENTE DE P.U.D. - STR. POMILOR NR.17 - STR. DUDULUI NR. 41 SECTOR 6, BUCURESTI
ZONA LACUL MORII - INSTITUT PASTEUR



- LEGENDA:**
- Limita P.U.Z.
 - Retele edilitare**
 - Apeduct Dn 2200mm cu zona de protectie sanitara
 - Conducta apa secundara existenta
 - Conducta apa principala propusa
 - Conducta apa secundara propusa
 - Conducta apa ce conditioneaza alimentarea amplasamentelor din prezentul proiect
 - Conducta canalizare existenta
 - Conducta canalizare proiectata in sistem unitar necesara pentru canalizarea amplasamentelor din prezentul PUZ
 - Conducta canalizare proiectata in sistem unitar necesara pentru canalizarea zonei
 - Conducta canalizare pluviala proiectata necesara pentru canalizarea zonei
 - Conducta canalizare menajera proiectata necesara pentru canalizarea zonei
 - Conducta de refulare
 - Conducta de gaz existenta
 - Conducta de gaz propusa prin PUZ sector 6 Calea Giulesti - Calea Mehadia - Lacul Dambovitia
 - Conducta de gaz proiectata necesara functionarii ansamblului studiat
 - Conducta de gaz proiectata
 - Conducta electrica existenta
 - Conducta electrica LEA 110KV ce se desfiinteaza
 - Conducta electrica LES 110KV proiectata
 - Conducta electrica LES 20Kv proiectata
 - Statie transformare existenta desfiintata
 - Statie transformare proiectata
 - Conducta electrica LES 110Kv ce se deviaza
 - PT - post trafa proiectat
 - Conducta telefonie aeriana existenta
 - Conducta telefonie subterana existenta
 - Conducta telefonica proiectata

Nota:
COORDONARE RELETE EDILITARE

Coordonare: ing. C. PANAITESCU

Alimentare cu apa: ing. R. CRAI
 Canalizare: ing. D. STANCIU
 Gaze naturale: ing. E. FERARU
 Electrice si telefonie: ing. V. SEICULESCU

REVIZII			
Wzi	Nr	Semnatura	Data
SI INDESCRIABIL			
Verificator	Nr	Semnatura	Referat / Expertiza Nr. / Data
S.C. PROIECT BUCURESTI SA R.C. 348/1998 Tel: 318.53.35 Fax: 312.91.79 E-mail: office@proiectbucuresti.ro			
Director General: arh. Vasile CONSTANTINESCU Director Divizia Arhitectura & Inginerie: arh. Cosmin Manager proiect complex: arh. Valeriu MANEA Manager Departament Urbanism Ing. Emilia TANASCU Sef pr. spec. urb. N. A. CHIRAN Inginer: M. D. GLINSCHI			BENEFICIAR S.C. ROYAL SPAIN IMMOBILIARE S.R.L. P.U.Z. CU ELEMENTE DE P.U.D. STR. POMILOR NR.17 - STR. DUDULUI NR.41, SECTOR 6 P.U.Z. IP.U.D. Proiect nr.: 26.317 Faza: P.U.Z. IP.U.D. U Rev A 17
Scara: 1:1000 Data: Iulie 2009			PRECOORDONARE RELETE EDILITARE

P.U.Z. CU ELEMENTE DE P.U.D. - STR. POMILOR NR.17 - STR. DUDULUI NR.41 SECTOR 6, BUCURESTI

TERENUL DE CERCETARE - INSTITUTUL PASTEUR



MP	MP	PROZENTAJ	STABILITATE	PROZENTAJ	CUT	STABILITATE	NR. ETAJE	SCD	STABILITATE	SI COSTA VERDE
110.000	42%	3,5	3	413.346	47%					

UTR	MP	PROZENTAJ	STABILITATE	PROZENTAJ	CUT	STABILITATE	NR. ETAJE	SCD	STABILITATE	SI COSTA VERDE
UTR 01	95.001	86%	3,5	3	375.273	44%				
UTR 02	15.000	14%	2,1	3	17.973	18%				
UTR 03	7.299	7%	3	3	0	0%				

	EXISTENT		PROPUS		EFECT	
	MP	%	MP	%	MP	%
S TEREN	110.000	100	110.000	100	110.000	100
S CONSTRUCTII	384	0,33	49.600	42	49.216 mp	44,8%
S CIRCULATE	795	0,67	29.529	25	28.734 mp	24,33%
S SPATII VERZI - LA SOL	0	0	38.970	33	38.970 mp	33%
S SPATII LIBERE REARHABILITATE	110.010	99	0	0	110.010 mp	99%

TIP SPATIU	ZONA	SUPRAFATA GP	%
TOTAL SPATII VERZI	LA SOL (INFERIEME LA SI INTRONISPLUS PE TERASA PESTE SI INTRONISPLUS INCHELE DE GOLA SI DE LOCUINTE SI BIROURI) 11.901 MP	90.370	100 (42% din total teren P.U.Z.)
SPATIU VERDE CU ACCES PUBLIC NERELIMITAT	SPATII VERZI AVANANATE LA SOL, PATA PUSURIA CIRCULARA	32410	50
SPATIU VERDE CU ACCES PUBLIC SELECTIV	SCHOLA, GRADINTA	3000	29
SPATIU VERDE DE INTERES ECOLOGIC CU ACCES SEVER LIMITAT	INCHELE BUCURINOCINTE 2 BIROURI DE INTERES COMUNITAR	11400	15

	MP	%
S TEREN	110.000	100
SUPRAFATA CE TRECE DIN DOMENIU PRIVAT IN DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPALITATI	29.950	25

FUNCTIUN	SUPRAFATA TOTALA	%	NR. LOCUR AUTO
LOCUINTE	195400 mp 1804 apart	46	2100
BIROURI	165340 mp 70% SU 115700 mp	40	2120
HOTEL	24036 mp 70% SU 16825 mp	6	300
COMERT	20870 mp 90% SU 12800 mp	5	640
GRADINTA, SCOALA	4000 mp	0,8	30
SUBSTATIE ELECTRICA	900 mp	0,2	100
TOTAL	413346	100	3300

LEGENDA

- LIMITE TERITORIALE**
- Limita zona studata
- Limita teren ce a generat P.U.Z.
- Limita U.T.R.
- EXISTENT**
- Zona locuinte individuale existente
- Zona Cercetare - Institutul Pasteur
- Zona Lacului Dambovita
- Circulatii Carosabile
- Zona verde de protectie tehnica
- Zona verde de protectie lac
- PROPUS**
- Circulatii carosabile propuse
- Circulatii pietonale propuse
- Teren ce trece din domeniu privat in domeniu public al municipalitatii
- Alinierea constructiilor
- Teren propus spre Parteneriat Public - Privat
- Zona functiuni mixte locuinte comert - (M2a)
- Zona functiuni mixte - servicii birouri, hotel, spatii publice urbane - (M2b)
- Zona de comunicare/ vizibilitate spre lac
- Structura suspendata / Pod / Piata publica
- Zona servicii invatamant (cresa, gradinita, scoala)
- Zona statie electrica
- Zona verde de folosinta publica
- Zona verde - amenajari de interes public - pe terase
- Zona loc de joaca
- Edificabile de principiu
- Drum de halaj

INDISCIFRABIL

Proiectant: SC PROIECTURBANA

Executant: SC PROIECTURBANA

Proiectant: SC PROIECTURBANA

Executant: SC PROIECTURBANA

Proiectant: SC PROIECTURBANA

Executant: SC PROIECTURBANA