

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1108/1286 din 29.12. 2020

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L. reprezentată prin S.C. KXL STUDIO S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna satul / sectorul , - , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 36195 din 13.11.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , b-dul **Ghencea** nr. 79, bloc , scara , etaj , ap. sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020 și H.C.G.M.B. nr. 336/2020.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. , S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L. deține lotul 1 - teren în suprafață de 9.711 mp - număr din imobilul pentru care se folosește nr. 79 pe b-dul Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară cu Încheierea nr. (dezmembrare, proprietate, notare actualizare informații tehnice).

Cu Încheierea nr. se notează dreptul de servitute în favoarea S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A. și dreptul de servitute precum și o servitute exterioară pentru accesul pietonal și cu mijloace auto în favoarea S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.

Cu Încheierea nr. se notează dreptul de ipotecă mobilă în favoarea PIRAEUS BANK ROMÂNIA S.A.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. , S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L. deține lotul 2 - teren în suprafață de 2.492 mp - număr din imobilul pentru care se folosește nr. 79 pe b-dul Ghencea. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 226948 cu Încheierea nr. (dezmembrare, proprietate, notare actualizare informații tehnice).

Cu Încheierea nr. se notează dreptul de servitute în favoarea S.C. ROMANEL INTERNATIONAL GROUP S.A. și dreptul de servitute precum și o servitute exterioară pentru accesul pietonal și cu mijloace auto în favoarea S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.

Cu Încheierea nr. se notează dreptul de ipotecă mobilă în favoarea PIRAEUS BANK ROMÂNIA S.A.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existență: teren în suprafață totală de 12.203 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare, împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali. P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 4,5 mp A.D.C./mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. "Modificare și actualizare 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 se află în zona cu servitute aeronautică - zona IV Băneasa. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite realizarea operațiunilor notariale - alipire terenuri cu numerele cadastrale 226947 și 226948, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni complementare în baza elaborării și aprobării 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 al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice, care va avea următorul regulament de construire:

- spre est, sud la 5,00 m față de viitoarele limite de proprietate stabilite conform avizului Comisiei Tehnice de Circulații - P.M.B.;

- spre vest la 5,00 m față de limita de proprietate;

- spre nord retragera va fi până la o distanță nu mai mică de 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m. Dacă 1/5 din înălțimea clădirii > 7,50 m, atunci retragera este de minim 7,50 m.

În cazul loturilor cu deschiderea la stradă mai mare de 50,00 m, se poate crea o nouă aliniere a construcțiilor la o distanță fixă de 10,00 m sau de 15,00 m față de aliniament, doar dacă în spațiile create se creează scuaruri plantate în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Racordarea aliniierilor la intersecțiile străzilor se va realiza prin proiectul D.T.A.C. de către proiectantul lotului de colț după cum urmează: se trasează bisectoarea unghiului format de aliniamente, se trasează perpendiculara pe bisectoare care să aibă lungimea egală cu 1/4 din distanța dintre alinierele străzii cu profilul cel mai mic. Dacă 1/4 din distanța dintre alinieri < 3,00 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 3,00 m, dacă 1/4 din distanța dintre alinieri > 12,00 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 12,00 m. Prin documentația de urbanism de palier P.U.D. se pot stabili alte modalități de racordare decât cele menționate anterior.

Clădirile vor respecta între ele distanța reglementată prin documentația de urbanism P.U.D. de minim de 2/5 înălțimea clădirii celei mai înalte. Dacă 2/5 din înălțimea clădirii celei mai înalte > 15,00 m, distanța minimă dintre clădiri poate fi 15,00 m, dacă prin concluziile studiului de însorire se respectă prevederile legislației în vigoare. Aceste condiții se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).

Linia fațadei se poate retrage începând de la etajul 2, pentru a se corela înălțimea cu retragerea impusă conform fiecărui U.T.R.

Prin documentația urbanistică de tip P.U.D. se vor studia suplimentar și următoarele aspecte:

- aspectul clădirilor – volumetrie;
- cromatică noilor clădiri;
- modalitatea de acoperire a clădirilor.

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

Imobilele cu funcțiunea de locuințe colective se vor înscrie în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului. Restul de C.U.T. poate fi consumat concomitent sau ulterior doar pentru alte funcțiuni admise decât cea de locuire, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare.

Consolele la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

La terenurile de peste 2.000,00 mp se vor asigura circulații și piațete pietonale, în pondere de minim 7% din suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

Numărul și configurația accesurilor se supun avizului eliberat de Brigada Rutieră.

Dacă infrastructura rutieră nu este realizată la profilul prevăzut prin P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", autoritățile locale pot limita accesul la consumarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea infrastructurii rutiere.

În cazul în care investitorul privat va realiza cu resurse proprii lucrările de infrastructură rutieră reglementate în prezenta documentație P.U.Z., acesta va putea autoriza lucrările cu respectarea condițiilor impuse de avizul de preordonare rețele ce a stat la baza prezentei documentații P.U.Z., cu respectarea profilurilor stradale și a clasei de importanță și siguranță în concordanță cu proiectarea și exploatarea drumurilor publice. Investitorul va putea realiza pe cheltuială proprie garaje și parcuri subterane, pe care le va păstra în proprietate. Ulterior poate dona căile de circulație către administrația locală.

Accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor 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.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, minim 50% se vor amplasa pe terenul propriu, iar pentru restul se va demonstra prin aplicarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare. Aceste parcaje vor fi situate la distanță măsurată conform metodologiei de măsurare a distanțelor (evacuare) de 250,00 m de la accesul pe lotul pe care se va efectua parcajul și autorizată de construire și până la accesul la lotul pe care se va efectua parcajul. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului la locurile de parcare pe toată durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate.

Se recomandă ca modul de conformare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe compacte, dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate.

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii de locuințe colective și funcțiuni mixte:

- funcțiuni de locuire (locuințe colective): pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente, se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor integrat clădirii principale sau adiacent acesteia, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru două unități locative;
- funcțiuni administrative și/sau birouri: 1 loc la 50,00 mp din suprafața destinată publicului și/sau funcțiunii;
- funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu accesibil publicului;
- funcțiuni de alimentație publică: 1 loc la 16 scaune;
- funcțiuni de cultură: 1 loc la 20 de scaune;
- funcțiuni de învățământ: 1 loc la 100,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;
- funcțiuni de sănătate: 1 loc la 200,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;
- funcțiuni de sport și/sau agrement: 1 loc la 150,00 mp teren sport și/sau suprafață destinată funcțiunii.

Nu se limitează înălțimea maximă a clădirilor.

Înălțimea minimă a unei clădiri va fi de 11,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor noi de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile lotului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate, cu excepția intervențiilor de regenerare urbană și urbanizare.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate.

Imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

Pentru toate zonele funcționale se recomandă o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte. Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice pot fi realizate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor/acordurilor încheiate cu consiliul local.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea de construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea de arbuști etc.

Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli: a) va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m; b) va avea asigurate soluții de irigare și drenare; c) terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei.

Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, **pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore**, inclusiv cei existenți.

Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu. Obținerea unei autorizații pentru orice funcțiune pe un teren mai mare de 2.000,00 mp este condiționată de **crearea unor spații verzi compacte de minim 150,00 mp**, în suprafață însumată de minim 10% din suprafața terenului destinat folosinței în comun.

Se permite autorizarea de împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, după cum urmează:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejmuirii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 2,00 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firdi necesare bransamentelor;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi dublate de gard viu sau plantații sau se pot planta arbori. Atunci când raza coronamentului la maturitatea arborelui plantat nu depășește 2,50 m, nu este necesară obținerea acordului notarial al vecinului pentru plantații și arbori în limita distanței de 0,60 m de la limita de proprietate;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc;
- aspectul împrejmuirilor se va supune acelorși exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante;

- împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin prezentul P.U.Z., atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă;
- împrejmuirile care se autorizează pe terenuri ce urmează a fi expropriate ca urmare a realizării proiectelor de infrastructură se pot realiza din plasă sau alte materiale ușoare, cu soluții demontabile.

P.O.T. max = 70%; C.U.T. max = 4,5 mp A.D.C./mp teren.

Construcțiile vor respecta retragerile față de limitele terenului ce va rămâne în proprietate în urma transferului suprafeței de teren afectate.

P.O.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer) poate fi utilizat în limita a 80% din suprafața de teren rămasă.

C.U.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer), la care se adaugă un spor de C.U.T. echivalent cu suprafața de teren transferată, poate fi utilizat pe suprafața de teren rămasă.

Sub rezerva oricăror prevederi legale imperative contrare, beneficiile prevăzute la alineatele de mai sus sunt aplicabile sub condiția ca beneficiarul să își asume prin declarație notarială, ca oricând în decursul a 49 de ani de la obținerea autorizației de construire, va ceda cu titlu gratuit, fără a pretinde niciun fel de despăgubiri sau alte compensații materiale, suprafața propusă care va fi trecută în domeniul public al oricărei autorități competente ce va face această solicitare. Autorizarea este condiționată de instituirea sarcinii cu obligația de cedare cu titlu gratuit în condițiile stipulate anterior.

P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se calculează doar la suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică dacă proprietarii parcelelor nu își exprimă intenția și acordul de a ceda gratuit suprafața de teren afectată.

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraetere ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcări, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

Construcțiile/nivelurile destinate parcarilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect omogen și o proporție a raportului plin/gol de maxim 40%.

Locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. = 0,7 dacă se amenajează un spațiu verde de tip scuar sau parc, cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, pe o suprafață de minim 35% din suprafața totală a terenului, în suprafață de minim 1.000,00 mp, cu condiția ca această suprafață de teren să fie dezmembrată și să se noteze în cartea funciară sarcina de a permite acces public nelimitat.

În toate zonele funcționale, parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. de maxim 1,0 dacă jumătate din acest spor de C.U.T. este consumat pentru amenajarea unor spații cu dotări de utilitate publică cu funcțiuni de cultură, educație/învățământ, sănătate, sport, agrement. În condițiile obținerii sporului de C.U.T. schimbarea destinației acestor spații cu alte dotări decât cele menționate mai sus, este interzisă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă.

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.

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 FIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la partea a doua din Directiva 2003/35/CE privind accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a depune la autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în cadrul planului de mediu de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, în aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a autorității de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și alți punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

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 _____ 2020

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,

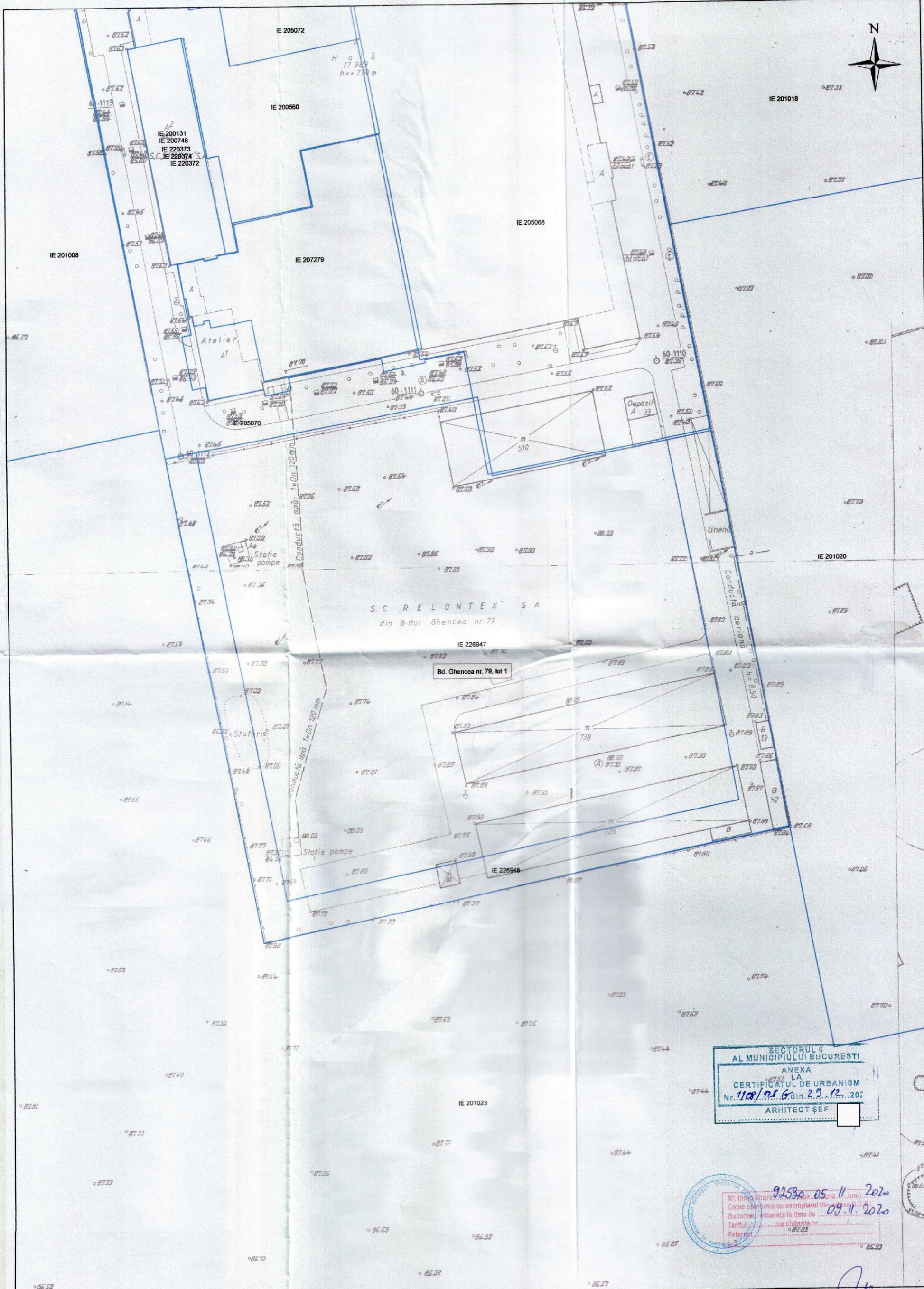
L.S.

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. 36195 din 13.11.2020





S.C. RELONTEX S.A.
din Bd. Ghencea nr. 79

Bd. Ghencea nr. 79, lot 1

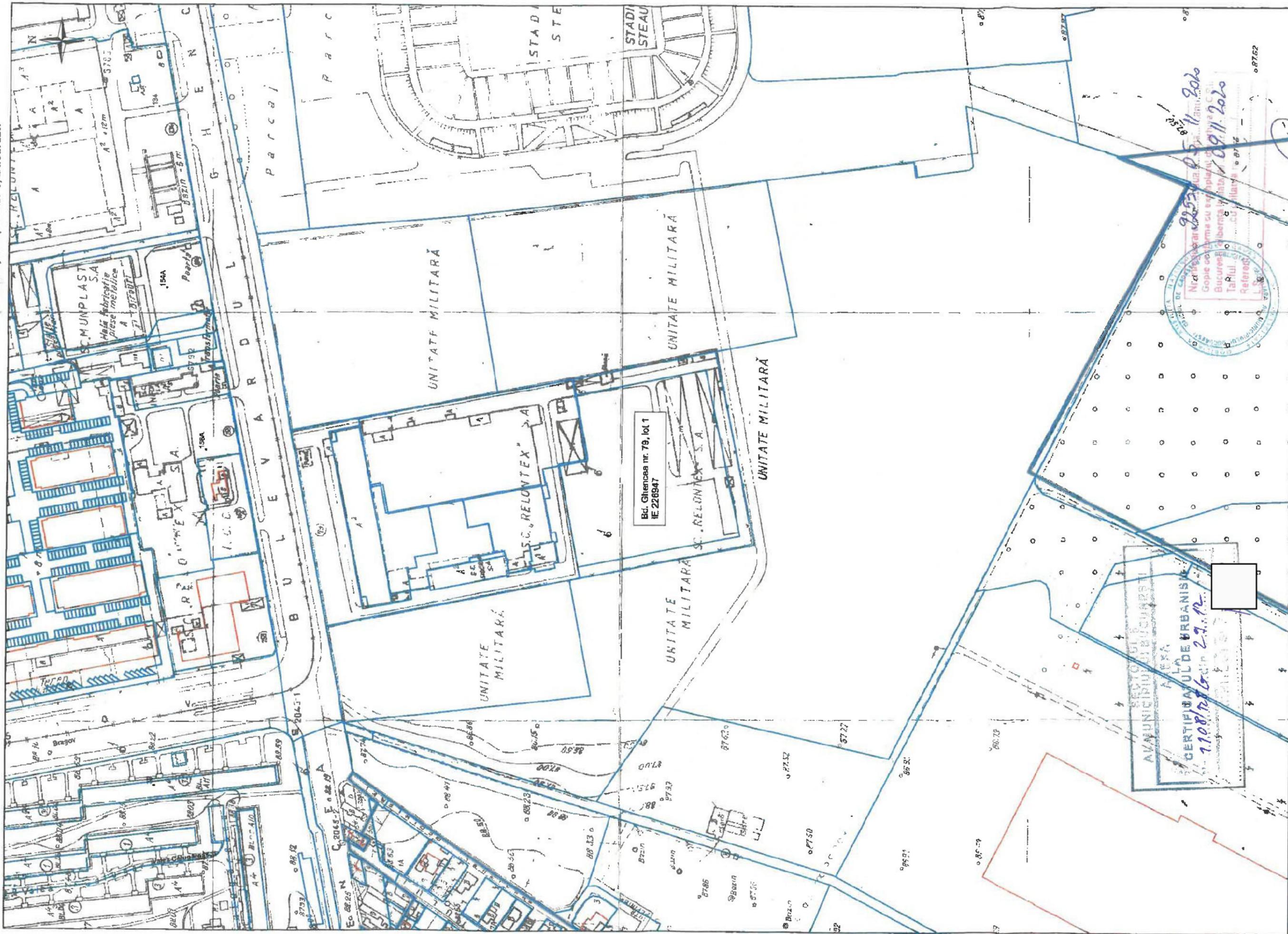
SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1100/2016 din 29.11.2016
ARHITECT ȘEF

Nr. înregistrare: 92590/05.11.2020
Căpătătoare de exemplar din anexa nr. 1
București, eliberată la data de 09.11.2020
Tariful: cu chitanța nr.
Referenț:

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

OCPI București, B-dul Expoziției nr. 14A, sector 1, București
Data: 09.11.2020
Încăm: TÂNASE Mădălina

EXTRAS DE PLAN CADASTR. - scara 1:2000 aferent imobilului situat in Bd. Ghencea nr. 79, lot 1, sector 6, Bucuresti



Bd. Ghencea nr. 79, lot 1
IE 226947

AV. MUNICIPIULUI BUCURESTI
SECTORUL 6
CERTIFICATUL DE URBANISIM
nr. 1108/2020 din 29.08.2020

NUA
Nici un termen cu expirare
Gopie conforma cu expirarea
Bucuresti
Tarful
Referor
9253/2020
11.2020
09.11.2020

- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

P.U.D. - Locuințe colective și funcțiuni complementare –

Amplasament: Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul București

MEMORIU JUSTIFICATIV

S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.

**Proiect Nr.: 4/U/ 2021
Cod proiect: GHE79
Faza de proiectare: P.U.D.**

**Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.**

2021 - 2022

COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI

Partea din proiect	Titlatură / Specialitate	Numele și prenumele	Semnătura
Urbanism	S.C. KXL Studio S.R.L.		
	Șef proiect Arh.	Andrei NISTOR	
	Urb.	Vlad-Andrei NOUR	
	Urb. peis.	Iulia-Nicoleta SABĂU	
	Urb.	Diana CONSTANDACHE	
	Urb.	Ana-Maria FLOREA	
	Urb.	Maria Costelia CLAPA	
Studiu de soluție	Urb. peis.	Alina-Mihaela ȘTEFAN	
	Arh.	Andrei NISTOR	
	Arh.	Flavia GOGA	
Studiu de însorire	Arh.	Monica ANDREI	
Studiu topografic	Urb.	Maria Costelia CLAPA	
	S.C. ATELIERUL TOPOGRAFIC S.R.L.		
Studiu geotehnic	Ing.	Gogu Matei Grigore	
	S.C. GEO2000 S.R.L.		
	Ing.	Stela Bungețeanu	
	Ing.	Costel Bungețeanu	
	Ing.	Liliana Nanescu	

BORDEROU GENERAL

- **Piese scrise:**

- Memoriu justificativ;

- **Piese desenate:**

- **U.01.01.** Încadrare în P.U.G. Municipiul București - Zonificare funcțională, scara 1 / 115 000;
- **U.01.02.** Încadrare în raport cu P.U.G. București – Unități Teritoriale de Referință, scara 1 / 5 000;
- **U.01.03.01.** Încadrare în modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator sector 6, scara 1 / 5 000;
- **U.01.03.02.** Încadrare în documentații de urbanism în curs de avizare/aprobate/expirate;
- **U.01.04.** Încadrare în Geoportal A.N.C.P.I.;
- **U.01.05.01.** Încadrare în raport cu spațiile verzi publice din Municipiul București;
- **U.01.05.02.** Încadrare în Registrul spațiilor verzi;

- **U.02.01.** Accesibilitate la nivelul Municipiului București, scara 1 / 115 000;
- **U.02.02.** Accesibilitate la nivel zonal;
- **U.02.03.** Repere la nivel zonal;
- **U.02.04.** Repere la nivel local;
- **U.02.05.** Vedere planimetrică;
- **U.02.06.** Vedere satelit;

- **U.03.01.** Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1 / 500;

- **U.04.01.** Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, scara 1 / 500;
- **U.04.02.** Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională, scara 1 / 500;
- **U.04.03.** Ilustrare temă – propunere de mobilare, scara 1 / 500;
- **U.04.04.01.** Ilustrare temă – volumetrie 3D, scara 1 / 500;
- **U.04.04.02.** Ilustrare temă – volumetrie 3D, scara 1 / 500;

- **U.05.** Reglementări echipare edilitară, scara 1 / 500;

- **U.06.** Proprietatea asupra terenurilor, scara 1 / 500.

CUPRINS

MEMORIU JUSTIFICATIV	1
COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI	2
BORDEROU GENERAL	3
CUPRINS	4
MEMORIU JUSTIFICATIV	6
CAPITOLUL I - INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectivul Planului Urbanistic de Detaliu	6
1.3. Surse documentare	6
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Evoluția zonei	8
2.2. Încadrare în oraș	8
2.3. Elemente de cadru natural	8
2.4. Circulația	8
2.5. Ocuparea terenurilor	9
2.6. Echipare edilitară	10
2.6.1. Rețea edilitară de alimentare cu apă potabilă și incediu exterior – Apa Nova București SA	10
2.6.2. Rețea edilitară de canalizare apă uzată menajeră (rețea în sistem unitar de canalizare) – Apa Nova București SA	10
2.6.3. Rețea edilitară de alimentare cu gaze naturale pentru uz casnic – Distrigaz Sud Rețele (Engie)	10
2.6.4. Rețea publică de alimentare cu energie electrică – E-distribuție Muntenia	10
2.6.5. Rețele publice de distribuție a agentului termic – CMTEB SA	10
2.6.6. Rețele publice de transport urban – STB SA	10
2.6.7. Rețele de telecomunicații	11
2.6.6. Serviciile publice de salubritate – Urban SA	11
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Opțiuni ale populației	11
CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior	13
3.2.1. Conform PUG Municipiul București, terenul este reglementat ca UTR A2a - subzonă unităților predominant industriale.	13
3.2.3. Conform Modernizare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, terenul este reglementat ca UTR CB3 – subzona polilor urbani principali	14
3.3. Valorificarea cadrului natural	15

3.4. Modernizarea circulației.....	15
3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	16
3.6. Accesuri și parcări	18
3.7. Dezvoltarea echipării edilitare.....	18
3.8. Protecția mediului	18
3.9. Consecințe economice ale viitorului imobil	18
3.9.1. Descrierea investiției	18
3.9.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției.....	19
CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	20

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: P.U.D. – Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare

Amplasament: Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul București

Beneficiar: S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Data elaborării: 2021-2022

1.2. Obiectivul Planului Urbanistic de Detaliu

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat pentru terenul amplasat în **Bulevardul Ghencea nr. 79D, sector 6, Municipiul București** în suprafață de **12 203,24 mp** (conform măsurători) și **12 208,26 mp** (conform acte).

Terenul identificat cu [redacted] prin încheierea [redacted] are o suprafață de 12.203 mp. Alipirea terenurilor din punct de vedere cadastral este definitivată, lotul obținut în urma alipirii fiind identificat cu numărul cadastral [redacted]

Având în vedere prevederile:

- *Modificare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 68/13.02.2020;*
- *PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, 566/24.10.2019 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 567/24.10.2019.*
- *Legii 350/2001, cu modificările și completările necesare;*

prin prezentul P.U.D. sunt stabilite:

- Accesurile auto și pietonale,
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare;
- Conformarea arhitectural-volumetrică;
- Modul de ocupare a terenului;
- Designul spațiilor publice;

Analizele sunt realizate pe diverse paliere, rezultând în final concluziile și principiile care stau la baza soluției urbanistice (funcțiune, mod de amplasare pe parcelă, circulații, accese, indicatori urbanistici, spații verzi, etc).

1.3. Surse documentare

- *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent studiului :*
 - *Modificare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 68/13.02.2020;*
 - *PUG București aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr.*

232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, 341/14.06.2018, nr. 877/12.12.2018, nr. 230/23.04.2019, 566/24.10.2019 și modificat prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 567/24.10.2019.

- **Surse de informații utilizate, date statistice**
 - Documentația cadastrală a terenului reglementat;
 - Date culese de proiectant din teren;
 - Informații obținute de proiectant de la Direcția Generală de Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului București - site-ul PMB: <http://urbanism.pmb.ro/>;
 - Date obținute de la beneficiar.

- **Baza topografică**

Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră.

- **Metodologia utilizată și legislația aplicată:**

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

- **Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:**
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 50/1991 (completată, modificată și republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
 - Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
 - Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
 - Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor;
 - Ordinul nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
 - Anexa Normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Mun. București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație aprobate prin HCGMB nr. 66/06.04.2006.
 - Anexa la HCL S6 din 42 / 24.03.2011 Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;
 - Codul Civil;

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Parcelarea în care este amplasat terenul reglementat prezintă construcții și spații caracteristice pentru țesutul periferic de producție și fost agricol. Se caracterizează prin situarea în zona periferică a orașului având forme și gabarite mari specifice acestui tip de țesut.

2.2. Încadrare în oraș

Situl studiat se află în Municipiul București, în zona de sud a Sectorului 6 a Municipiului București. Din punctul de vedere al relației cu teritoriul, situl studiat este poziționat pe Bulevardul Ghencea, arteră de categoria 1, magistrală ce leagă DN CB cu centrul orașului. De asemenea la vest de terenul reglementat există strada Brașov ce permite legătura sitului cu zona de nord a sectorului și restul orașului.

Amplasamentul studiat se află pe inelul median de circulație respectiv 3,2 km față de inelul central. De asemenea, este situat la 6 km de centrul capitalei și la 6,4 km față de DN CB.

Zona este deservită de transport în comun de suprafață (autobuz și tramvai – Str. Brașov și Bulevardul Ghencea) și subteran (stațiile de metrou „Râul Doamnei” și „Parc Drumul Taberei” - 1,3 km) pe Drumul Taberei.

2.3. Elemente de cadru natural

Situl studiat se află la distanță de aproximativ 700 m de Parcul Drumu Taberei și la 450 m de Complexul Sportiv Steaua.

Unitatea de relief din care face parte zona studiată este reprezentată de Câmpia Bucureștiului, care face parte la rândul său parte din Câmpia Vlăsiei, subunitate a Câmpiei Române.

Din punct de vedere geotehnic, terenurile se încadrează în categoria asociată unui risc geotehnic redus.

Adâncimea maximă de îngheț este de 80-90 cm. Din punct de vedere seismic, zona se încadrează în macrozona de intensitate 8, pe o perioadă de revenire de 50 de ani.

Clima este continentală, cu temperaturi medii anuale de 10,5 C.

Cantitățile medii ale precipitațiilor depășesc 600 mm.

Vânturile bat predominant din direcțiile:

- Nord-Est - cu o frecvență de 23,2% și o viteză medie de 3,5 m/s;
- Est - cu o frecvență de 12% și viteză medie de 3,2 m/s;
- Sud-Vest - cu o frecvență de 8,1% și o viteză medie de 1,8 m/s.

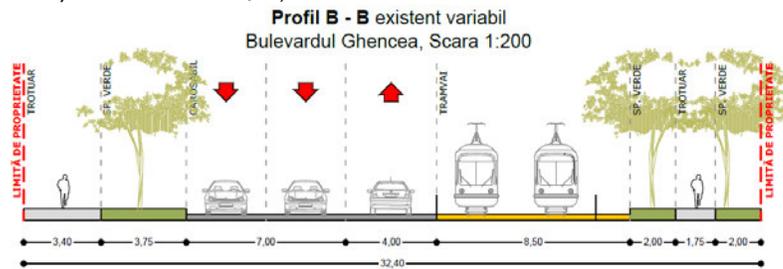
Suprafața terenului este aproximativ plană și orizontală.

2.4. Circulația

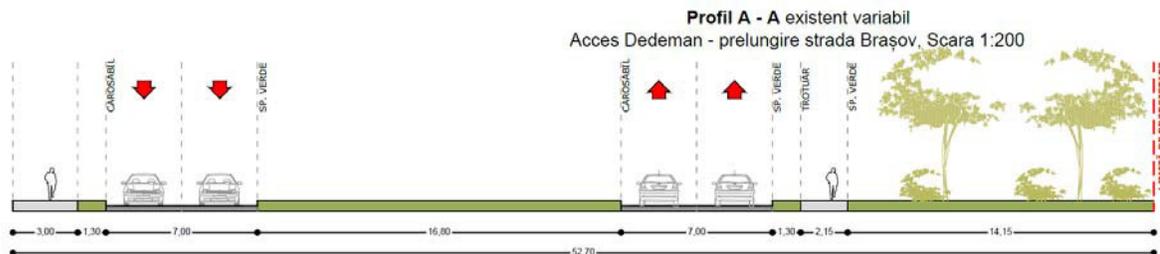
Trama stradală a arealului studiat are traseu regulat și este compusă din străzi de *categoria I, a II-a și a III-a, magistrale, străzi colectoare și locale*, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează către zona centrală și exterioară a zonei de studiu.

Bulevardul Ghencea (profilul B-B) din care se realizează accesul pe terenul reglementat și prin care se face legătura cu Prelungirea Ghencea și Calea 13 Septembrie are un profil variabil de aproximativ 32,40 m, din care carosabil de 11,00 m (2 benzi pe sensul de mers spre Prelungirea Ghencea și o bandă pe sensul spre Calea 13 Septembrie), zona tramvaiului de aproximativ 8,50 m

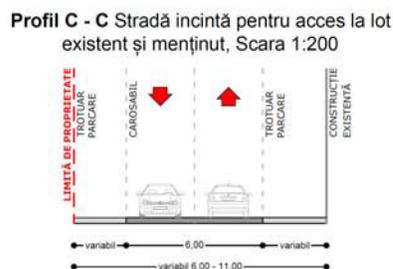
adiacentă trotuarului sudic (spațiu verde 2,00 m, trotuar 1,75 m, spațiu verde 2,00 m) și trotuarul aflat la nord are 3,40 m și adiacent un spațiu verde de 3,75 m.



Acces Dedeman – prelungire strada Brașov (profilul A-A) are un profil de aproximativ 52,70 m (faza 1 de dezvoltare), din care carosabil de 14,00 m (2 benzi pe fiecare sens ce sunt despărțite de un spațiu verde de aproximativ 16,80 m), trotuare variabile, cel de la vest având 3,00 m cu un spațiu verde adiacent de 1,30 m, trotuarul de la est având 2,15 m cu un spațiu verde de 1,30 m către carosabil și un spațiu verde de aproximativ 14,15 m față de limita de proprietate a terenului studiat.



Stradă incintă (profilul C-C) are un profil variabil de aproximativ 6,00 m, respectiv 11,00 m din care carosabil 6 m (2 benzi cu câte un sens de mers), trotuare variabile ce în prezent funcționează ca parcare pentru incinta existentă.



2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină locuirea colectivă și serviciile, dezvoltate în țesut periferic. Multe dintre clădirile vechi au suferit conversii funcționale sau au fost înlocuite astfel încât, în timp s-au dezvoltat fie noi ansambluri rezidențiale, fie noi spații comerciale.

Gradul de deservire cu servicii este suficient în raport cu nevoile locuitorilor, funcțiuni diversificate mai ales în proximitatea intersecțiilor importante, suplinind nevoile locuitorilor.

Terenurile nu sunt incluse în lista monumentelor istorice conform Ordinului nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, nu se află în zone protejate sau în situri arheologice.

2.6. Echipare edilitară

Informațiile despre rețelele edilitare existente în zonă sunt preluate din avizele ce s-au obținut de la instituțiile deținătoare de utilități în zonă.

Pentru stabilirea soluțiilor de asigurare cu utilități a noului ansamblu ce urmează a se edifica, instituțiile în drept au emis avize de specialitate din care a rezultat, atât existența infrastructurii edilitare din zonă, precum și condițiile pe care noua investiție trebuie să le respecte referitor la rețelele edilitare.

2.6.1. Rețea edilitară de alimentare cu apă potabilă și incediu exterior – Apa Nova București SA

Din avizul consultativ S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92101707 din 04.03.2021 și din avizul S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92107660 din 20.09.2021 există rețele de alimentare cu apă potabilă pe Strada Brașov (De PEID 180 mm) și pe Intrarea Pepinierii (De PEID 125 mm).

2.6.2. Rețea edilitară de canalizare apă uzată menajeră (rețea în sistem unitar de canalizare) – Apa Nova București SA

Din avizul consultativ S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92101707 din 04.03.2021 și din avizul S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92107660 din 20.09.2021, terenul este traversat de rețea publică de canalizare vizibilă (Dn 350 cm) și de zona de exploatare și intervenție aferentă acesteia.

Zona de exploatare și intervenție aferentă rețelei publice de canalizare este de minim 2,0 m față de generatoarele lateral stânga, dreapta a rețelei publice de canalizare, unde sunt interzise orice fel de construcții și amenajări.

2.6.3. Rețea edilitară de alimentare cu gaze naturale pentru uz casnic – Distrigaz Sud Rețele (Engie)

Conform avizul Distrigaz Sud Rețele (ENGIE) nr. 316114198 / 02.03.2021 se observă următoarele:

- Bulevardul Ghencea este echipat cu rețea de distribuție a gazelor naturale CD OL PM DN 12” și CD PE PR Dn 110 mm;
- Pe Prelungirea străzii Brașov este în curs de execuție o conductă CD PE;

2.6.4. Rețea publică de alimentare cu energie electrică – E-distribuție Muntenia

Conform avizului favorabil E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA nr. 07101325 / 23.02.2021 nu există rețea publică de alimentare cu energie electrică în interiorul limitelor terenului ce a generat PUD-ul.

2.6.5. Rețea publică de distribuție a agentului termic – CMTEB SA

Conform avizului favorabil CMTEB SA nr. 18487 / 09.03.2021 nu există instalații de termoficare urbană în interiorul limitelor terenului ce a generat PUD-ul sau în zona de studiu.

2.6.6. Rețea publică de transport urban – STB SA

Conform avizului favorabil STB SA nr. 168239 / 01.03.2021 se observă următoarele:

- Pe Bulevardul Ghencea funcționează linii de autobuze, STB SA are în concesiune linii de tramvai (poziționate în zonă proprie, lângă trotuarul stâng al Bulevardului Ghencea, sens Strada Brașov);
- În axul liniilor de tramvai, STB SA are în concesiune stâlpi care susțin rețeaua electrică aeriană de contact tramvaie;

- Realizarea racordării străzii prevăzute prin PUZ Sector 6 cu Bulevardul Ghencea va afecta zona proprie a liniilor de tramvai și stâlpul STB SA.

2.6.7. Serviciile publice de telecomunicații – Telekom România S.A.

Conform avizului favorabil Telekom România Communications S.A. nr. 100/05/03/01/0461 / 15.02.2021 nu există rețele de instalații de telecomunicații în interiorul limitelor terenului ce a generat PUD-ul sau în proximitate.

2.6.6. Serviciile publice de salubritate – Urban SA

Pentru serviciile publice de salubritate s-a încheiat contractul nr. 76789 / 09.02.2021 în vederea colectării, transportului și depozitării deșeurilor rezultate din construcții și demolări.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

2.8. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea P.U.D.-ului. Regulamentul prin care se desfășoară această procedură este aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42 / 24.03.2011.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezenta documentație P.U.D. au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

1. **Ridicare topografică** s-a realizat pe amplasamentul situat în Municipiul București, Sector 6, Bulevardul Ghencea nr. 79D. Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo `70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.
2. **Studiu de soluție** se realizează în urma analizei situației existente, respectiv a țesutului din care terenurile fac parte, luându-se în considerare strategiile de dezvoltare ale zonei.
3. **Studiu geotehnic** constă în fundamentarea condițiilor geotehnice ale amplasamentului necesare proiectării structurii ansamblului de locuințe colective și funcțiuni complementare, ce va avea o structură de rezistență în cadre de beton armat și infrastructură fundații continui – radier general de beton armat. Cercetarea geotehnică a terenului pentru această etapă s-a efectuat prin consultarea studiilor geotehnice pe baza de foraje și încercări de laborator efectuate anterior în zonă, cât și execuția direct pe amplasament a 5 foraje geotehnice manuale cu adâncimea de 10,0 - 20,0 ml numerotate F1 - F5, toate acestea fiind marcate în planul de situație, planșa nr. 2 anexată studiului geotehnic.

Conform studiului geotehnic se fac recomandări ce sunt necesare a se lua în considerare pentru adâncimea de fundare de 3,0 – 3,5 m cota terenului actual, astfel:

- Se busonează și se debranșează eventualele rețelele existente pe amplasament (canal, apă, etc.) dacă există.

- Considerând o adâncime de fundare a imobilelor proiectate cu regim de înălțime reglementat, la adâncimea de 3,0 - 3,5 m se propune executarea unei săpături generale sub taluz de 2/1 în condițiile în care amprenta viitoarelor blocuri se găsește la o distanță de minim 3,0 - 3,5 m de la limitele proprietății, în caz contrar se vor lua măsuri de sprijinire a pereților săpăturii cu elemente de inventar sau alte măsuri pe care le consideră necesare întocmitorul proiectului de infrastructură în funcție de amplasarea construcțiilor în plan conf. NP 120/2014.
- După executarea celor de mai sus se va trece la realizarea săpăturii generale până la cota de fundare și se vor executa base de colectare a apelor de infiltrații pe fundul săpăturii.
- După executarea sprijinirilor pereților săpăturii și continuarea excavației până la cota de fundare din proiect se poate trece la executarea radierului general.
- Subsolurile vor fi prevăzute cu izolații hidrofuge verticale și orizontale împotriva pătrunderii apelor de precipitații și freatice.
- După realizarea subsolurilor se vor executa umpluturi perimetrice în jurul construcției din pământ argilos local, bine compact în strate elementare de 0,1 - 0,2 m cu mijloace adecvate lucrului în spații înguste pentru realizarea unui grad de compactare de 95% din încercarea Proctor realizată pe materialul pus în operă.
- În jurul construcțiilor vor fi prevăzute trotuare etanșe cu scafă și pantă spre exterior.
- Conform NORMELOR ORIENTATIVE DE CONSUMURI DE RESURSE PE ARTICOLE DE DEVIZ PENTRU LUCRĂRI DE TERASAMENTE - „Ts” – ediția 1994, elaborat de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. - București și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pământurile și rocile în care se vor executa săpături se încadrează în categoriile menționate în studiu.
- Monitorizarea geotehnică va începe înainte de atacarea lucrărilor astfel încât constructorul va manta mărci de tasare pe noua structură ce vor fi citite din reperi fixi, iar după executarea săpăturii generale se va solicita geotehnicianul pentru întocmirea procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare.
- Se va efectua un program de măsuratori în concordanță cu STAS 2745/1990, cu instrumente de precizie, precum și datele când se execută măsurătorile. Rezultatul măsurătorilor va fi transmis beneficiarului, antreprenorului și proiectantului pe care le vor interpreta.
- Recomandările studiului geotehnic vor putea fi detaliate și eventual adaptate la situațiile concrete ce vor apărea pe perioada lucrărilor de proiectare, întocmitorul rezervându-și disponibilitatea colaborării cu factorii interesați în proiectarea și executarea construcțiilor.

4. **Studiu de însorire** are scopul de prezentare a variației umbrelor în imediata vecinătate a ansamblului de locuințe colective și funcțiuni complementare, cu regim de înălțime S/Ds+P+12E și constă într-un șir de imagini grafice, care prezintă proiecția umbrelor pe terenul studiat cât și pe terenurile/clădirile aflate în vecinătate. Imaginile sunt realizate pentru anumite intervale orare, de la răsăritul soarelui până la apus. Imaginile grafice sunt analizate în studiu, și sunt emise concluzii referitor la caracteristicile spațiului studiat.

Concluziile studiului sunt:

În concluzie, din șirul imaginilor secvențiale (realizate din 30 în 30 minute) se poate observa că ansamblul propus pe teren nu este umbrat de către construcția învecinată la nord.

Construcția existentă (Tamilia) învecinată la nord, nu prezintă încăperi de locuit, având ca principală funcțiune comerțul și serviciile, nu intră sub incidența art. 3, pct. 1 din O.M.S. 119/2014.

De asemenea, considerând că cele mai apropiate construcții de locuit se află la aproximativ 190 de metri se consideră că ansamblul propus nu afectează și nu este afectat de către acestea.

Se poate observa că în data de 21 decembrie, impactul clădirii propuse asupra construcțiilor vecine respectă Ordinul Ministerului Sănătății Nr. 119/2014, Art.3, Pct (1) – „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Conform prezentului studiu, prin realizarea construcțiilor propuse se asigură minimum 1 ½ ore de însorire a încăperilor de locuit.

Prin urmare, având în vedere cele mai sus menționate, considerăm că din punct de vedere al însoririi, impactul construcțiilor propuse asupra construcțiilor învecinate, precum și impactul construcțiilor învecinate asupra construcțiilor propuse se încadrează în limitele stabilite prin O.M.S. 119/2014.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

3.2.1. Conform PUG Municipiul București, terenul este reglementat ca UTR A2a - subzonă unităților predominant industriale.

UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante:
- activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:
- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim 80%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. volumetric maxim = 15

3.2.3. Conform Modernizare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6, terenul este reglementat ca UTR CB3 – subzona polilor urbani principali.

UTILIZĂRI ADMISE

- activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale
- activități de servicii administrative și activități de servicii support;
- activități de spectacole, culturale și recreative;
- activități profesionale, științifice și tehnice;
- administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public;
- comerț cu ridicata și cu amănuntul;
- hoteluri, restaurante;
- informații și comunicații;
- intermediari financiare și asigurări;
- învățământ;
- sănătate și asistență socială;
- tranzacții imobiliare;
- activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate;
- biserici și lăcașe de cult;
- firme luminoase;
- reclame, bannere;
- publicitate;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate;
- toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului;
- restul de CUT aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute mai sus, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu se limitează înălțimea clădirilor.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 70%.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 4,5 mp. ADC / mp. Teren (pentru amplasamentele existente conform PUG Mun. București);
- C.U.T. maxim = 4,0 mp. ADC / mp. Teren (pentru amplasamentele noi propuse, identificate în Planșa de Reglementări urbanistice);

3.3. Valorificarea cadrului natural

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1108/128 G din 29.12.2020 pe teren se vor amenaja minim 30% spații verzi din suprafața totală a parcelei din care 20% pe sol natural, iar restul de 10% va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m.

Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli:

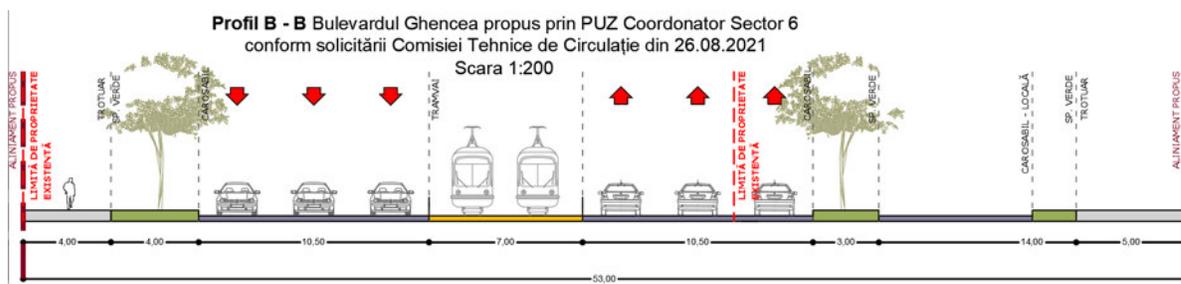
- Va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m
- Va avea asigurate soluții de irigare și drenare;
- Terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei;

3.4. Modernizarea circulației

Circulațiile din zonă se mențin conform situației existente urmând ca ulterior să se coreleze cu P.U.Z. Tramă stradală închidere Inel Median, aprobat prin HCGMB nr. 178 / 29.04.2020 și PUZ Coordonator Sector 6.

Bulevardul Ghencea din care se va realiza accesul temporar pe terenul reglementat prin intermediul terenului aflat la nord (prin drept de servitute) va avea ulterior un profil total de 53,00 m din care:

- carosabil de 10,50 m (3 benzi) pe fiecare sens de mers în parte, între care se află liniile de tramvai de 7,00 m;
- arteră locală pe latura sudică despărțită de carosabil printr-un spațiu verde de 3,00 m;
- trotuar de 8,00 m din care spațiu verde de 4,00 m pe latura nordică;
- trotuar de 7,00 m din care spațiu verde de 2,00 m pe latura sudică;



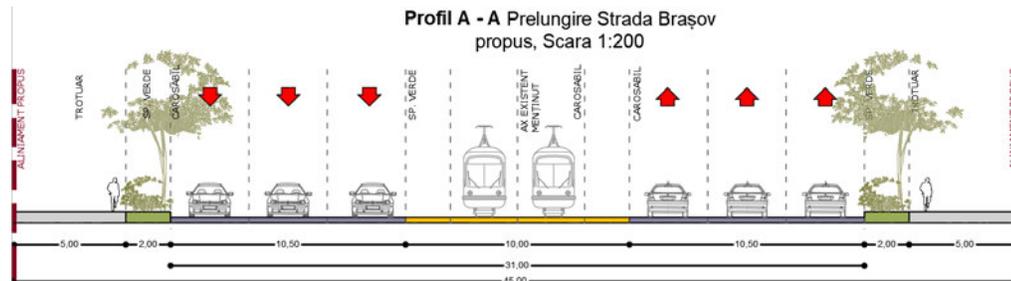
Acces Dedeman – prelungirea străzi Brașov din care se propune realizarea unuia dintre accesele carosabile pe terenul reglementat prin intermediul terenului aflat la nord (prin drept de trecere) va avea în ultima fază un profil de 52,00 m în zona pasajului și 45,00 m la sud de pasaj.

Pentru profilul de 52,00 m se prezintă astfel:

- carosabil:
 - artere acces intersecție cu Bulevardul Ghencea, Prelungirea Ghencea și Strada Brașov – de 14,00 m (din care 2 benzi pe fiecare sens de mers);
 - pasaj supraterean de 19,20 m (din care 2 benzi pe fiecare sens de mers și parapeti), despărțit de zona transportului public supraterean – tramvai – de 6,00 m;
- trotuare de 5,00 m;
- spații verzi de 2,00 m între carosabil și trotuar;

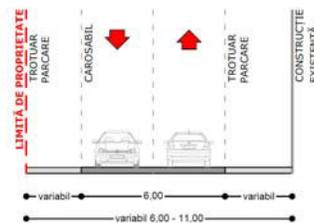
Pentru profilul de 45,00 m se prezintă astfel:

- carosabil de 21,00 m având câte 3 benzi pe fiecare sens de mers;
- zona transportului public suprateran – tramvai – de 6,00 m despărțit de carosabil printr-o zonă de 2,00 m;
- trotuare de 5,00;
- spații verzi de 2,00 m.



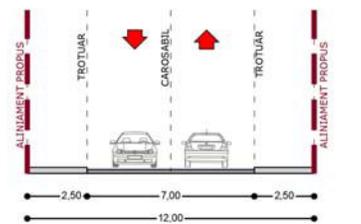
Strada de incintă se propune a avea un profil variabil cuprins între 6,00 m și 11,00 m din care 6,00 m carosabil și trotuare variabile cu zone de parcare pentru construcția existentă pe terenul din nord din care se face accesul.

Profil C - C Stradă incintă pentru acces la lot
existent și menținut, Scara 1:200



Arterele propuse prin PUZ Coordonator 6 (profil D-D) au un profil de 12,00 m din care 7,00 m carosabil (cu un fir pe sens) și trotuare de 2,50 m.

Profil D - D Stradă propusă prin actualizare
PUZ Coordonator Sector 6, Scara 1:200



3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Prin prezentul Planul Urbanistic de Detaliu se propune construirea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare pentru terenul amplasat în Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul București în suprafață de 12 203,24 mp, prin care se preiau o parte din reglementările UTR-lui CB3 din Modernizare și Actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6. Întrucât

acesta are condițiile de construibilitate specifice și adaptate la condițiile din teren, noua subzonă propusă se intitulează "CB3", cu următoarele reglementări:

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 60%;
- CUT max propus = 4 din care 3.82 pentru locuire (reprezentând 85% din CUT maxim de 4.5 conform Certificat de Urbanism nr. 1105/128G din 29.12.2020);
- Rh max propus = S/Ds+P+12E;
- H max propus = 44 m

Se admite în cazul în care va fi necesar la faza DTAC, peste înălțimea maximă de 44 m, măsurată în planul fațadei, realizarea echipamentelor tehnice solicitate prin avize ale instituțiilor abilitate.

Se admite un nivel tehnic retras peste etajul 12, în suprafață de maxim 20% din aria construită.

Retrageri minime față de limitele de proprietate:

Viitorul ansamblu va respecta următoarele retrageri:

- Față de limita nordică – între 7,50 și 10,00 m față de limita de proprietate conform planșă de reglementări;
- Față de limita estică – minim 5,00 m, față de limita de proprietate și noul aliniament propus conform planșă de reglementări pentru primele etaje (P+2E) și 7,00 m pentru etajele superioare (peste P+2E);
- Față de limita sudică – minim 5,00 m față de limita de proprietate și noul aliniament propus conform planșă de reglementări;
- Față de limita vestică – minim 5,00 m față de limita de proprietate și noul aliniament propus conform planșă de reglementări;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Viitorul ansamblu se supune precizării din Certificatului de Urbanism Nr. 1108/128G/2020.

Clădirile vor respecta între ele distanța reglementată conform planșei de reglementări urbanistice, respectiv distanța minimă dintre clădiri poate fi de 18,50 m, 19,00 m, 30,00 m sau 50,00 m.

Bilanț teritorial existent și propus:

BILANȚ TERITORIAL									
	SITUAȚIE EXISTENTĂ		REGLEMENTAT CONFORM P.U.G București		REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z Sector 6		REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTUL PUD		
Zonă / Subzonă / U.T.R.	x		A2a		CB3		CB3		
P.O.T. max.	x		80%		70%		60%		
C.U.T. max.	x		15 vol.		4.5		3.82 pentru locuire* 4		
S.C.D. max. (mp)	x		-		54914.58		46812.96		
Rh max.	-		X		Nu se limitează înălțimea clădirii		S/Ds+P+12E		
H max. (m)	-		20 m				44 m		
Funcțiune	Teren liber de construcții		Subzona unităților industriale și de servicii		Subzona poliilor urbani principali		Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare		
Suprafață maximă construită			9762.59	80.00%	8542.27	70.00%	7321.94	60.00%	
Suprafață minimă spații verzi pe placă							1220.32	10.00%	
Suprafață minimă spații verzi pe sol (mp)	x	x	2440.65	20.00%	3660.97	30.00%	2440.65	20.00%	
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații comune amenajate (mp)							1220.32	10.00%	
Suprafață neamenajată	12203.24	100.00%	X	X	X	X	X	X	
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	12203.24	100.00%	12203.24	100.00%	12203.24	100.00%	12203.24	100.00%	

3.6. Accesuri și parcări

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza temporar din Bulevardul Ghencea prin latura nordică a terenului din terenul având NC 205070 – teren cu drept de folosință în favoarea Montrom International.

În urma realizării arterelor propuse prin PUZ-ul Coordonator Sector 6 accesul carosabil și pietonal pe teren se va putea realiza din artera propusă la vestul terenului reglementat. Așadar, ansamblul va avea acces pe viitor și din prelungirea străzii Brașov.

În urma realizării arterelor propuse prin PUZ-ul Coordonator Sector 6 accesul pietonal și carosabil pe teren se va putea realiza și din arterele propuse la estul și sudul terenului reglementat.

Detalierea și definitivarea dispunerii parcărilor pe terenul reglementat prin P.U.D. se va realiza la faza DTAC, fiind permise parcările la parterul construcțiilor (Parterul devenind Parter liber) și spații pentru circulațiile comune.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 1108/128G/2020 în cazul în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor se poate aplica o majorare a indicelui CUT egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcări, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii.

Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform HCGMB nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea viitorului imobil la rețelele publice se va realiza în conformitate cu condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține pe perioada următoarelor faze.

Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie.

La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare aviz amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea 50/1991 actualizată și modificată.

3.8. Protecția mediului

Prin soluția propusă se susține păstrarea calității mediului prin organizarea de curți amenajate, în care se vor asigura spații verzi, alei pietonale și alte amenajări peisagere.

Se va asigura un procent cumulativ de minim 30% de spații verzi din suprafața terenului, din care minim 20% va fi pe sol, iar restul se va amenaja pe placă și terase cu condiția de a avea asigurate o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate, respectiv grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m. La faza DTAC se va detalia și definitivă procentul minim de spații verzi (30%), fiind recomandată creșterea spațiului verde pe sol natural pentru impermeabilizarea solului și reducerea acestuia pe placă.

3.9. Consecințe economice ale viitorului imobil

3.9.1. Descrierea investiției

Proiectul are ca scop realizarea unui ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare, care să se încadreze în parametri propuși prin prezentul P.U.D.

Scenariu preliminar:

- POT max propus = 60%;
- CUT max propus = 4,00 mp. ADC/mp teren*

*din care 3.82 pentru locuire (reprezentând 85% din CUT maxim 4,50 mp. ADC/mp. teren conform Certificat de Urbanism nr. 1105/128G din 29.12.2020);

- S desfășurată aproximativă = 48.812,00 mp
- Rh max = S/Ds+P+12E;
- H max = 44 m.

3.9.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției

Etapizarea realizării investiției propuse se va realiza după definitivarea soluției propuse și acordurile instituțiilor implicate în avizarea P.U.D. Aceasta va preconiza perioade ale etapelor de realizare a propunerilor.

Ansamblul propus se va realiza din inițiativa proprietarilor și costurile vor fi suportate exclusiv de către aceștia.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din vânzarea sau închirierea imobilului nou construit.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din taxele aferente construcției și terenului.

În același timp beneficiile financiare (directe) și sociale (indirecte) ale autorității publice locale vor proveni în urma utilizării și funcționării unui spațiu pentru creșă. Detalierea suprafeței și organizarea funcțională a acesteia se va face la faza următoare de DTAC.



Imagine din nord-est (stadion)



Imagine din sud-est



Imagine din sud-vest (prelungirea străzi Brașov)

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitorului ansamblu va urmări integrarea coerentă a acestuia în țesutul aflat în plină dezvoltare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Construirea viitorului ansamblu este benefică deoarece:

- propune un spațiu pentru o creșă la parterul unuia dintre 3 corpuri din ansamblu în suprafață de aproximativ 500,00 mp. adc;

- utilizează terenul liber de construcții într-un mod cât mai eficient, în raport cu potențialul său;
- din punct de vedere spațial-configurativ, noul ansamblu va contribui la înțrăgirea țesutului urban;
- locuințele propuse vor beneficia de amplasarea în proximitatea:
 - o zonelor de agrement: Parcul Drumul Taberei, Complexul Sportiv Ghencea;
 - o centrelor comerciale: Dumul Taberelor, Plaza România, AFI Cotroceni.

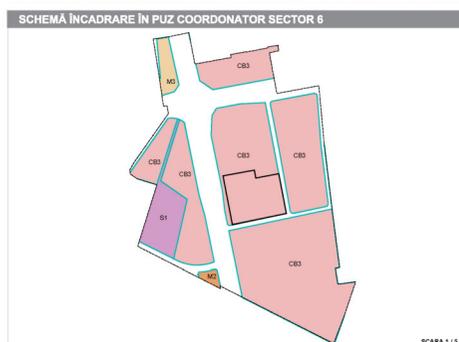
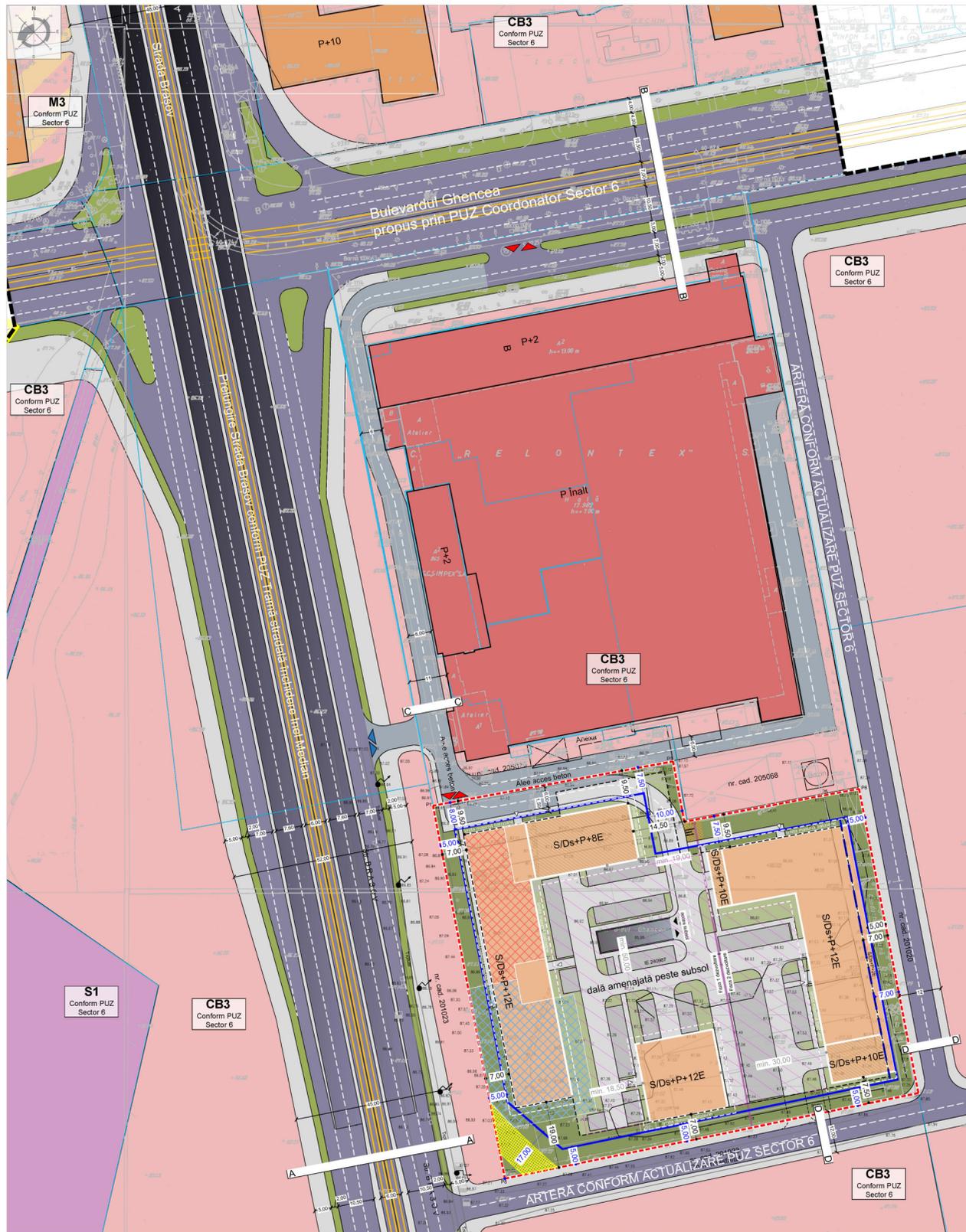
S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

urb. Vlad-Andrei Nour
urb. Maria Costelia Clapa

Verificat,

Arh. Andrei Nistor



LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Limita terenului care a generat PUD
- Limita UTR-urii

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / CONȘTRUCȚII

- Zonă mixtă (locuințe colective și funcțiuni complementare)
- Zonă poli urbani (servicii și comerț)
- Zonă cu destinație specială
- Conștrucții existente

CIRCULAȚII

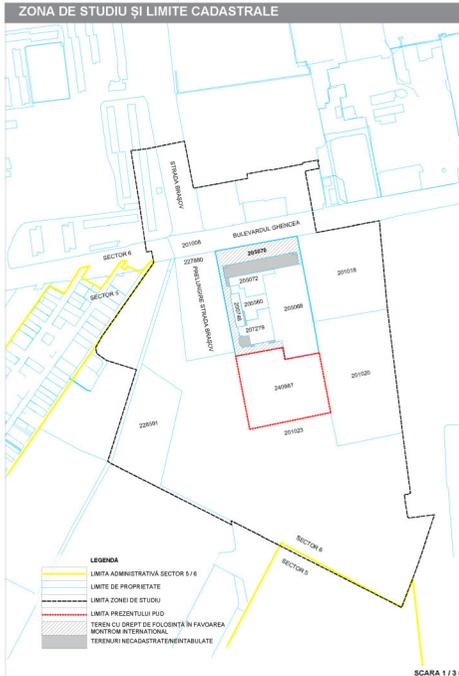
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Circulații incintă
- Marcaje rutiere
- Spații verzi de aliniament

Transport public

- Linie tramvai

BILANT TERITORIAL

SITUAȚIE EXISTENTĂ	REGLEMENTAT CONFORM P.U.G. București	REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z. Sector 6	REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTUL PUD			
Zonă / Subzonă / U.T.R.	X	ASZ	CB3			
P.O.T. max.	X	80%	70%			
C.U.T. max.	X	15 vol.	4.5			
S.C.D. max. (mp)	X	-	54914.58			
Rh max.	-	20 m	Nu se limitează înălțimea clădirii			
H max. (m)	-	-	44 m			
Funcțiune	Teren liber de construcții	Subzona unităților industriale și de servicii	Ansamblu de locuințe colective și funcțiuni complementare			
Suprafață maximă construită	9762.59	60.00%	8542.27	70.00%	7321.94	60.00%
Suprafață minimă spațiu verde pe placă	-	-	-	-	12203.32	100.00%
Suprafață minimă spațiu verde pe sol (mp)	-	-	-	-	2440.65	20.00%
Suprafață minimă circulații pietonale, carosabile, spații comune amenajate (mp)	X	X	2440.65	30.00%	12203.32	100.00%
Suprafață reamenajată	12203.24	100.00%	X	X	X	X
Suprafață teren / U.T.R. (mp)	12203.24	100.00%	12203.24	100.00%	12203.24	100.00%



REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PREZENTUL PUD

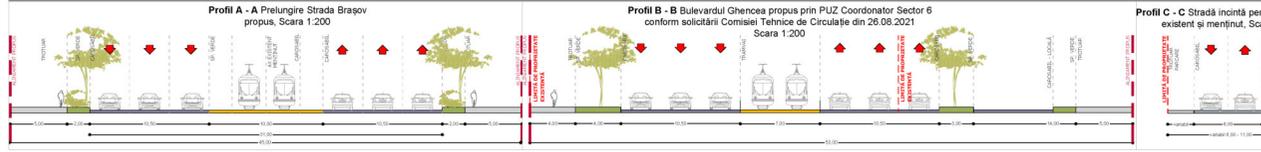
- Edificat propus - suprafață maximă de implantare a construcțiilor având maximă S_{DS}+P+12E
- Retenție în edificabilul propus la etajele superioare
- Limită subsool - se va definitiva la D.T.A.C.
- Limită maximă de implantare a balcoanelor clădirilor
- Acces pietonal și auto propus
- Accesuri pietonale și auto propuse după realizarea arterelor conform documentații
- Acces subsool - se va definitiva la D.T.A.C.
- Acces pietonal construcții - se vor definitiva la D.T.A.C.
- Dală amenajată peste nivelurile subterane (locuri de parcare, piațete pietonale etc.) - se va definitiva la faza D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a spațiului verde pe sol natural - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a spațiului verde pe placă - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a locurilor de parcare - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare a funcțiilor complementare (comerț și servicii) la nivelul parterului
- Zonă de amplasare a creșei și a curții aferente - se va definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de amplasare platformă ridicare deșeurii menajere - se va definitiva la D.T.A.C.
- Conștrucții propuse - se vor definitiva la D.T.A.C.
- Terasă verde - se vor definitiva la D.T.A.C.
- Zonă de exploatare și intervenție aferentă rețelei publice de canalizare Dn 350 cm
- Propunere orientativă de completare tramă strădală de incintă după finalizare artere propuse conform Actualizare PUZ Sector 6

ZONA FUNCȚIONALĂ REGLEMENTATĂ PRIN PREZENTUL PUD

UTR	FUNȚIUNE	POT max.	CUT max.	Rh max.	H max.
CB3	Subzona poli-urban principală	60%	4.0	S _{DS} +P+12E	44 m

85% din CUT max. 4.5 mp. ADClmp teren conform Certificatului de Urbanism nr. 1100/1263 din 29.12.2020

PROFILURI STRADALE PROPUSE SAU MENȚINUTE



INVENTAR COORDONATE STEREO '70

Parcele (ALIPITE)

No. Parcel.	Coordonate puncte de contur	Lungimi loturi D(L+H)
901	562626.160 324185.157	6.901
902	562612.265 324186.396	63.191
910	562695.095 324197.929	17.723
909	562698.388 324180.515	40.537
905	562738.810 324188.131	10.007
908	562748.437 324190.019	89.410
907	562745.484 324192.249	121.188
908	562646.818 324077.603	109.497

A(ALIPIT)=12203.24mp P=458.863m

P.U.D. - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: Bulevardul Ghencea nr. 79D, Sector 6, Municipiul București

Beneficiar: S.C. MONTROM INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: S.C. KXL STUDIO S.R.L.

București, Sector 1, B-dul Șoselei, Nr. 7

Data: 2022

Număr proiect: 4U/2021

Planșa U.04.01. Reglementare urbanistică - Zonificare funcțională

Scara 1/500

Sef proiect: arhitect Andrei NIȘTOR

Proiectat: urbanist Vlad Andrei NICUR

Proiectat: urbanist penajagiu Iulia - Nicoleta SABĂU

Proiectat: urbanist Diana CONSTANTACHE

Proiectat: urbanist penajagiu Alina - Mirabela ȘTEFAN

Proiectat: urbanist Ana-Maria FLORIDA

Proiectat: urbanist Maria Costela CLAPA





U.04.04.03. ILUSTRARE DE TEMĂ - VOLUMETRIE 3D



Notă - Ilustrarea volumetrică are caracter orientativ la faza P.U.D., urmând ca la faza D.T.A.C. să se finalizeze conformarea volumetrică și arhitecturală.

