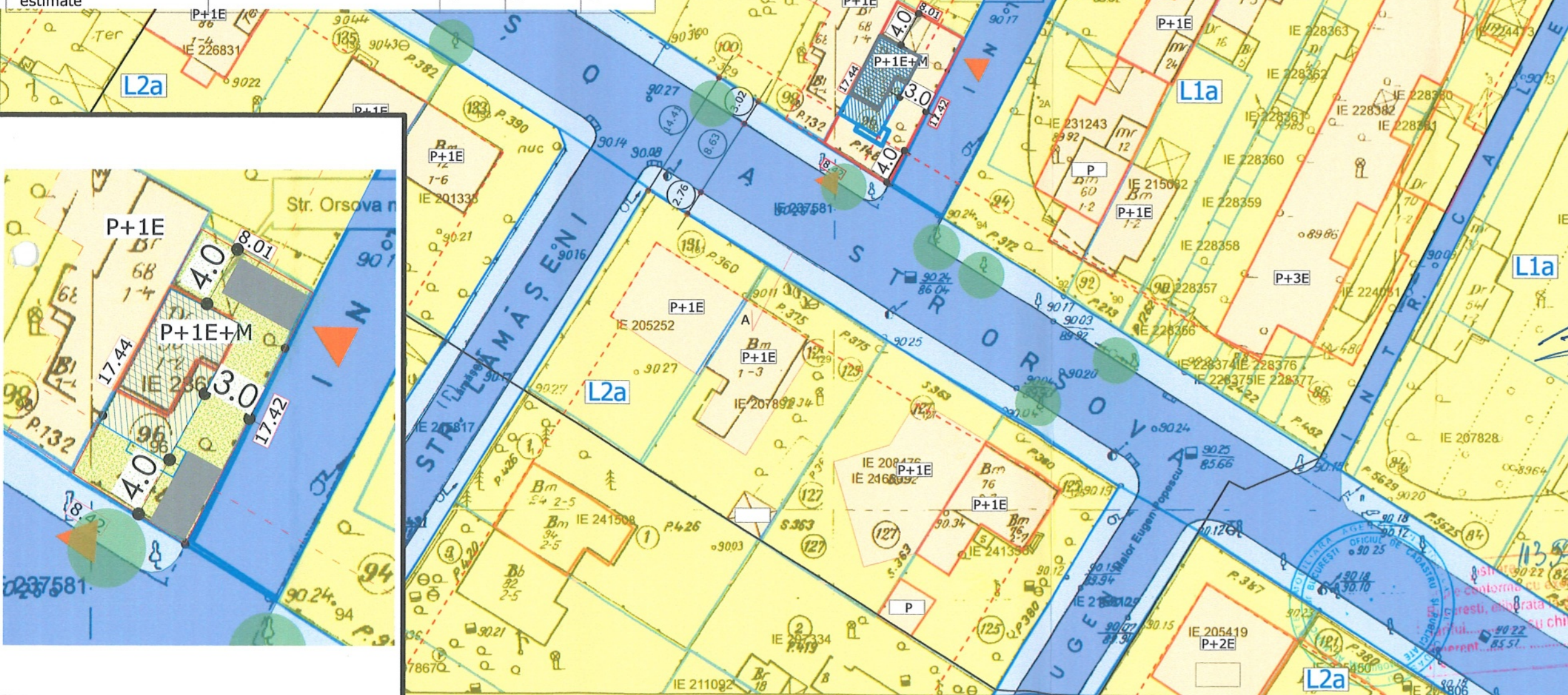
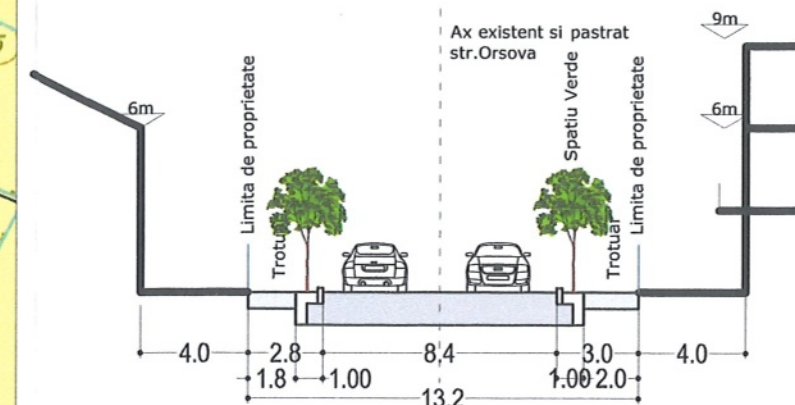


**BILANT TERITORIAL**

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total existent + Propus
Suprafața construită (Sc)		30mp	18.1mp	48.1mp
Suprafața desfășurată		30mp	114.3mp	144.3mp
POT	60 %	20 %	13.5 %	33.5 %
CUT	2.5	0.2	0.8	1
Rh max	P + 4E	P	P+1E+M	P+1E+M
H cornișă / atic		3m	4.5m	7.5m
H max (m)		3m	6.5m	9.5m
Spații verzi pe sol natural (%)		30%	-5%	25%
Spații verzi pe sol natural (mp)		43.25m	-7.73m	35.52m
Suprafața totală spații verzi (%)		30%	-5%	25%
Suprafața totală spații verzi (mp)		43.25m	-7.73m	35.52m
Nr. unități locative estimate		1	1	1
Nr. locuri de parcare estimate		0	2	2



**P.U.D.**

CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE CORP C1 PARTER, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEAUA DE GAZE NATURALE.

STR.ORSOVA, NR.96, SECTOR 6  
REGLEMENTARI URBANISTICE

**LEGENDA**

**LIMITE**

Limita zonei de studiu  
Limita teren care a generat P.U.D.

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

- Aliniament
- Aliniere
- Cladire existenta propusa pentru consolidare
- Edificabil propus
- Balcon deschis
- Retrageri
- Accese pietonale si carosabile
- Spatiu verde de incinta
- Loc de parcare

**FUNCTIUNI EXISTENTE**

- Locuire individuala
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Aliniament arbori



C.U.I. 14705699 ;  
J40/5156/20.06.2002.  
Tel./Fax: 021.440.10.23  
Mobil:0729.013.589.  
office@expertpai.ro

sef proiect: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
proiectat: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
desenat: Ing.Ton Paiu

DENUMIRE PROIECT:  
P.U.D.- Str. Orsova, nr.96,  
Sector 6, Mun.Bucuresti

Scara: SPECIALITATEA: URBANISM FAZA  
1:500 REGLEMENTARI URBANISTICE P.U.D.

Data: 04.2023 PLAN NR.: U07 A3

documentatii cadastrale avizate  
construcții introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

**ILUSTRARE FOTO**

**P.U.D.**

CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, EXTERIOARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE CORP C1 PARTER, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEAUA DE GAZE NATURALE.

STR.ORSOVA, NR.96, SECTOR 6

**ILUSTRARE FOTO**

**LEGENDA**

ILUSTRARE FOTO PROPUS



C.U.I. 14705699 ;  
J40/5156/20.06.2002.  
Tel./Fax: 021.440.10.23  
Mobil:0729.013.589.  
office@expertpai.ro

sef proiect: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
proiectat: Urb.Peis.Serdaru Raluca-Mihaela  
desenat: Ing.Ion Paui

BENEFICIAR:

DENUMIRE PROIECT:  
P.U.D.- Str. Orsova, nr.96,  
Sector 6, Mun.Bucuresti

Scara:	SPECIALITATEA: URBANISM	FAZA
1:500	ILUSTRARE FOTO PROPUS	P.U.D.
Data: 10.2022	PLAN NR.: U10	A3



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 633/200 din 26.06 2023

**ÎN SCOPUL:** consolidare, modificări interioare, modificări exterioare, extindere și supraetajare corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurire teren, bransare la rețeaua de gaze naturale.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul /

sc \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, 23120 din 23.05.2023, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, str. Orșova nr. 96, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

**CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul este situat în intravilan.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcție și teren în suprafață de 125 mp – suprafața măsurată de 143 mp.

**Se solicită:** consolidare, modificări interioare, modificări exterioare, extindere și supraetajare corp C1, rezultând un imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de înălțime P+1E+M, refacere împrejurire teren, bransare la rețeaua de gaze naturale.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

**3. REGIMUL TEHNIC**

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

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

Dacă expertiza tehnică întocmită de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile, se permite realizarea lucrărilor de consolidare și recompartimentări interioare.

**Extinderea și supraetajarea construcției existente** se vor face în baza unei expertize tehnice întocmită de expert tehnic atestat și în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren. Regim de înălțime: P+1E+M.

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

Proiectarea și executarea lucrărilor permise se vor face respectând și următoarele condiții:

- se va menține funcțiunea de locuință;
- se vor menține iluminatul natural direct și ventilarea naturală directă a camerelor de locuit;
- se vor respecta prevederile Codului civil privind servituțile de vedere;
- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

**P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren. **C.U.T.** poate fi majorat cu maxim 0.5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

Nr. înreg. 23120 din 23.05.2023

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

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel: împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă – se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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.

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. 11, alin. (7)** Se pot executa fără autorizație de construire:

(e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului;

**Notă (2):** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

**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; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi; dacă din expertiza tehnică rezultă că se intervine la structura construcțiilor vecine, se va solicita acordul notarial al proprietarilor imobilelor respective;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

alimentare cu energie termică

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

telefonizare

salubritate - operator autorizat

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

*d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*  certificat de atestare fiscală;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de un expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  audit energetic;  studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență de producere a energiei, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este fezabil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic, în funcție de caz;  deviz general al lucrărilor, 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.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 623/30 din 02.08.2022, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de  12  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

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu 2 ex.: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit 2 ex.: arh. George-Valentin Buc

Achitat taxa de  5,00  lei, conform Chitanței nr.  79961  din  12.05.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de  27.06.2023

Nr. înreg. 23120 din 23.05.2023

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 \_\_\_\_\_ 2023

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. 23120 din 23.05.2023

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## MEMORIU GENERAL

### *privind Obiectivul de investitie*

„CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEAUA DE GAZE NATURALE”

ADRESA: **str.Orsova, nr.96, sector 6, Mun.Bucuresti**

BENEFICIAR: **Consiliul Local al Sectorului 6 al Mun. București**

INITIATOR: \_\_\_\_\_

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. Topo Expert PAI S.R.L.**



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### CUPRINS:

#### CAPITOLUL 1. Introducere

- 1.1 - Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 - Obiectul PUD
- 1.3 - Surse documentare

#### CAPITOLUL 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.1 Opțiuni ale populației

#### CAPITOLUL 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ/PUD-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.4. Zonificarea funcțională
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7 Obiective de utilitate public

#### CAPITOLUL 4. Concluzii, măsuri în continuare



## CAPITOLUL 1

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII: **P.U.D. pentru autorizarea lucrărilor de  
"CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1,  
REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE  
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEUA DE GAZE NATURALE"**

- str. Orsova, nr.96, sector 6, Mun.București

FAZA DE PROIECTARE: **P.U.D.**

ADRESĂ : Str.Orsova, nr.96, Sector 6, Mun.Bucuresti – I.E.236087  
BENEFICIAR: Consiliul Local al Sectorului 6 al Municipiului București  
INITIATOR:  
PROIECTANT: S.C. Topo Expert PAI S.R.L.

Imobilul este situat în intravilan, conform extrasului de Carte Funciara nr.236087, identificator electronic I.E.236087, înregistrat la O.C.P.I. sector 6, Mun.Bucuresti.

Terenul are o formă rectangulară, este dispus cu latura lunga de aprox. 17.46 m. pe directia Nord - Sud, are o deschidere de aproximativ 8.42 m pe latura de Sud - Est la str. Orsova.

#### Configurația terenului: dimensiuni/orientare/acces

Lotul studiat este format dintr-o singură parcelă, cu o suprafata de 125,00 m<sup>2</sup> din acte si **143.25 m<sup>2</sup>** din masuratori.

Proprietatea care a generat studiul, are acces care se poate face din strada Orsova.

Deschiderea lotului spre strada str. Orsova este de 8.420 m.

Adâncimea lotului care a generat studiul este de 17.46m.

Vecinatatile acestui imobil sunt:

- La NE:
- La SE:
- La SV:
- La NV:



Configurația terenului este plană si este ocupata de constructia existenta, spatii de circulatie si spatii verzi.

### Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica):

Mun.Bucuresti.

Suprafata construita a corpului propus pentru Extindere – Etajare va fi determinate din masuratorile cadastrale.

Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice si siturilor arheologice actualizata in 2010.

### Categoria de folosință a terenului:

Terenul este înscris în categoria de folosință „curți construcții”, fiind ocupat partial cu o constructie (C1 - ) si teren in suprafata de 125mp din acte (143mp din masuratori).

Terenul nu a fost scos din circuitul civil în urma vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului.

Nu există nici o notificare emisă de autoritățile competente cu privire la exproprierea terenului pentru o cauză de utilitate publică.

De asemenea nu există nici un act care să consemneze că terenul în cauză face parte dintr-un sit arheologic sau este declarat zonă de interes național cu patrimoniu arheologic.

## 1.2. OBIECTUL P.U.D:

### ✓ Solicitari ale temei program:

Subzona mixta situate in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avind regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime P+4 niveluri.

Documentatia are ca obiect intocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU pentru autorizarea lucrarilor de “CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEUA DE GAZE NATURALE” – str.Orsova, nr.96, Sector 6, Mun.Bucuresti.

### ✓ Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

Legea 50/1991, Ordinul M.L.P.A.T. nr.91/1991 si Legea 350/2001 (modificata si completata) constituie cadrul legislative pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, in baza carora se pot autoriza constructiile propuse prin acest P.U.D., care urmeaza sa fie supus avizarii si aprobarii.

Prezenta documentatie are ca scop elaborarea unor reglementari integrate care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a zonei si trasarea corespunzatoare a cailor de circulatie adiacente (realizarea conexiunilor functionale, de trafic etc.)

In zona studiata, sunt in curs de desfasurare operatiuni urbanistice, in care sunt implicati in special investitori privati.

Conform documentatiilor de urbanism aprobate si a celor aflate in curs de elaborare, se preconizeaza o dezvoltare accelerate a zonei, prin realizarea de investitii imobiliare publice si private.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE:

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu, au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

✓ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:**

- Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat prin H.C.G.M.B. nr.269/21.12.2000 completată cu HCGMB nr.234/2010 și HCGMB 241/2011 privind prelungirea perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General al Municipiului București.

- P.U.Z. coordonator al sectorului 6 al Municipiului București;

✓ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.:**

În cadrul procesului de întocmire a documentației P.U.D., s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUD-ului.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- actualizare topografică a imobilului și a zonei adiacente,
- studiu Geotehnic;
- studiu de preordonare rețele edilitare;
- studiu Circulații

✓ **Legislație aplicabilă:**

- Codul civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr.7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.107/1996 a apelor;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr.5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr.60/2000 privind achizițiile publice;
- ORDONANȚA 07/02.02.2011 ( publicata în M.O. nr.111/11.02.2011);

- Ordinul 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului;
- HCGMB nr.136/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului General al Municipiului București.

#### 1.4. OBIECTIVE:

Prezenta documentatie la nivel de P.U.D. isi propune:

- determinarea modului de utilizare al terenului;
- determinarea conditiilor de acces-circulatii;
- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico – edilitare ale capitalei, prezente in zona;
- stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii propuse;

Documentatia de P.U.D. isi propune stabilirea conditiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT inclusiv la nivel de P.U.D. a unui imobil locuinta individuala.

## CAPITOLUL 2

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

#### 2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Terenul analizat se află pe str. Orsova, stradă care face parte din trama unei zone preponderent rezidențială în apropierea Lacul Morii.

Zona este caracterizată de o ocupare medie a terenurilor, cu tendință de creștere datorită investițiilor particulare rezidențiale apărute în zonă.

Analizând vecinătățile, putem considera că zona are caracter puternic rezidențial, în marea majoritate locuințe individuale, dar și locuințe colective împreună funcțiuni complementare locuirii.

Zona studiată este situată în partea de nord-vestică a Mun.Bucuresti, în sectorul 6.

În apropierea zonei studiate se găsește lacul Morii. Lacul Morii este un lac de acumulare de pe râul Dambovita, format de acest râu în spatele barajului Ciurel din Mun.Bucuresti, baraj executat în principal pentru protecția municipiului împotriva inundațiilor.

Lucrările la lac au început în iulie 1985 iar în 21 august 1986, a fost închis stăvilarul Ciurel și apele Dambovitei au început să se adune în spatele zăgăzurilor din pământ și beton.

Este cel mai mare lac din Bucuresti, cu o suprafață de 246ha. Lacul se află la circa 6km de centrul orașului și este situat între: cartierul Cringasi la Est și Sud – Est, cartierul Giulesti la Nord și Nord –Est și satul Rosu (comuna Chiajna) la Sud – Vest.

În subsidiar lacul permite realizarea unei zone de agrement în cartierul Crangasi și permite asigurarea unui debit de scurgere salubru pe Dambovita în capital.

Lacul a fost realizat printr-un baraj de 15m înălțime, cu un corp central de beton, prelungit cu diguri de pământ longitudinal cu o lungime totală de 7km. Volumul lacului este de 14.7 milioane m<sup>3</sup>, având o tranșă de atenuare a viiturilor de 1.6 milioane m<sup>3</sup>, peste nivelul normal de retenție.

După alte surse Lacul Morii are H=19.00m și V=18.70 milioane m<sup>3</sup>. Volumul efectiv pentru atenuarea viiturilor poate fi mărit prin realizarea unor pregoliri, în perioada în care se prognozează apariția unor viituri.

Realizarea lacului peste zona mlăștinoasă din Giulesti, în apropierea unei zone urbane a necesitat dezafectarea unor folosințe existente, printre care demolarea unei biserici la care se ajungea peste un pod peste mlăștina și dezafectarea unui cimitir.

În partea de Nord a lacului se află "însula Lacul Morii", de fapt o peninsulă cu o suprafață de 32.723m<sup>2</sup>, legată de malul lacului printr-o porțiune îngustă de pământ.

În anul 2011, citiva voluntari au plantat aici 475 copaci.

Pe insula Lacul Morii au fost organizate câteva concerte mari de muzică.

Lacul este folosit ca o zonă de recreere și există concursuri de scutere, barci cu pinze și spectacole, inclusiv spectacole de tip Air – Show.

Festivalul de Muzică "Coke Live" și alte concerte au fost organizate în zonă.

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE:

Lotul studiat este format dintr-o singură parcelă, cu o suprafața de 125,00 m<sup>2</sup> din acte și 143 m<sup>2</sup> din măsuratori.

Proprietatea care a generat studiul are acces din Str.Orsova și Intrarea Calei.

Deschiderea lotului spre strada Orsova, este de cca. 8.42 m, iar din Intrarea Calea este de cca. 17.462m.

Adâncimea lotului care a generat studiului este de cca. 17.462 m.

Imobilul este situat în intravilan, conform Extrasului de

Imaginea nr.001

Imagine aeriana existent:



## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Teritoriul aparține zonei de climă temperat-continentală. Regimul climatic general este caracterizat prin veri foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin advecții lente de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, mai ales în semestrul cald și a advecțiilor de aer temperat continental din est și nord-est, mai ales în semestrul rece (conform datelor furnizate de Stația meteorologică București - Filaret).

Temperatura medie anuală a aerului este de 10,9 grade C; media lunii celei mai calde, iulie, înregistrează 22,9 grade C, iar media lunii celei mai reci, ianuarie, - 2,8 grade C.

Cantitățile medii anuale de precipitații înregistrează valori de circa 600 mm, înregistrându-se un maxim în luna iunie (91,90 mm) și un minim în luna februarie (31,50 mm).

Vânturile dominante sunt cele din direcția est (21,20%), urmate de cele din vest (16,30%), cu viteze medii de 4 m/sec.

## 2.4. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE-CIRCULATII:

Parcățile organizate, reglementate și semnalizate corespunzător, sunt foarte puține în zona studiată, raportat la cerere.

Terenul studiat are acces din strada Orsova, aceasta fiind o arteră de circulație componentă a sistemului de deservire locală de categoria a-III-a și are în zona terenului studiat un profil transversal existent și menținut: de 14.41m compus din carosabil de 8.63 m și trotuare cu o lățime de 3.02 m și 2.76 m.

Terenul are acces și din Intrarea Calelor, intrare cu un profil carosabil de 6.65m.

Se vor asigura 2 locuri de parcare la sol, în limita terenului studiat.

Parcela este racordată la rețele edilitare (apa, canalizare, electricitate, telefonie fixă).

Imaginea nr.002

Profilul strazii Orsova – situația existentă:



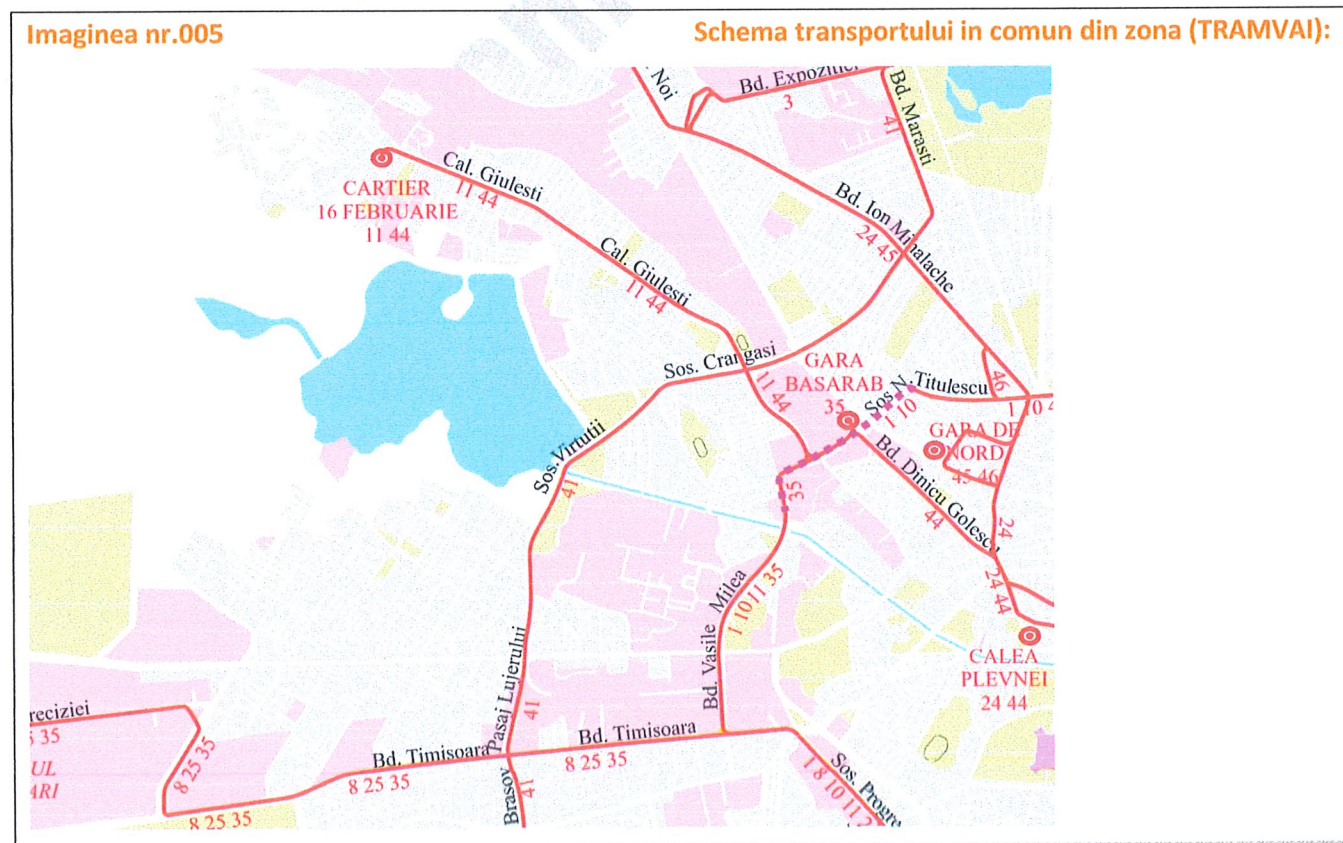
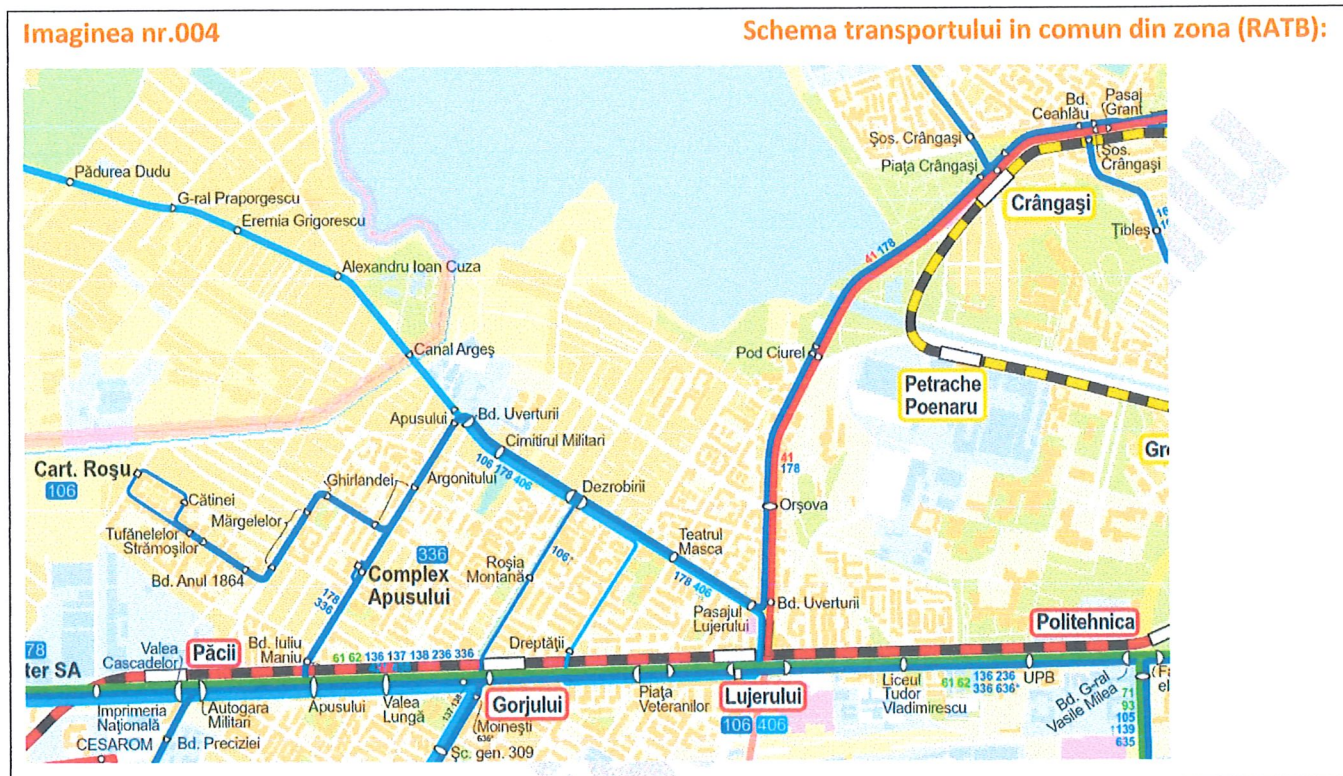
Imaginea nr.003

Profilul Intrării Calelor – situația existentă:



## ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT ÎN COMUN: ASPECTE CRITICE

Se pot remarca traseele RATB din zonă care ajută la mobilitatea populației din zonă, traseul acestora urmând calea străzilor Sos. Virtutii si B-dul Uverturii.





Imaginea nr.006

Schema transportului in comun din zona (METROU):



## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR:

Suprafata de teren care face obiectul P.U.D. este de 125mp din acte (**143.25mp** din masuratori).

Proprietatea care a generat studiul are acces care se poate face din strada Orsova si din Intrarea Calelor.

Conform situatiei existente din teren (oct.2022) rezulta ca pe teren se afla un corp de cladire, respectiv corp C1 locuinta cu o suprafata construita de 30.00 m.

Suprafata totala construita la sol existenta si propusa prin extindere este de 47.84 mp.

Teritoriul studiat este delimitat de strazi publice cu rol important din punct de vedere functional, in cadrul orasului.

Principalele domenii in care s-au realizat investitii in zona studiata sunt: constructii civile locuinte individuale insiruite, unifamiliale sau collective, spatii de birouri si comert. Ponderea cea mai mare este detinuta de investitiile realizate pentru functiunea de locuinte unifamiliale. Faptul ca majoritatea investitiilor s-au realizat in sectorul privat, atesta clar creerea unui cadru economic propice, care are in vedere stimularea activitatii societatilor comerciale, cu efecte importante in ceea ce priveste dezvoltarea economica a zonei de centru – vestica a capitalei.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA:

Se vor studia si se vor respecta avizele obtinute de la autoritatile locale. Pentru echiparea edilitara se vor propune debite si retele caracteristice in zona, conform avizului de coordonare retele edilitare eliberat de P.M.B.:

- debite si retele de distributie apa potabila;
- debite si retele de distributie canalizare;
- debite si retele de distributie si transport energie electrica;
- retele de distributie telecomunicatie fixa;
- surse si retele alimentare cu energie termica;
- posibilitatea de alimentare cu gaze natural;

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU:

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr.214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr.16/NN/1999) si al ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza separat, in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului.

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Barometrul opiniei publice este instrumentul prin care se masoara reactivitatea populatiei la problemele cu care se confrunta aceasta la un moment dat. Experienta sondajelor de opinie(intocmite in procesul de realizare a P.U.G.-ului) a pus in evident ca problemele majore ale Bucurestiului sunt:

- capacitate mica a strazilor existente si starea fizica a acestora;
- lipsa de locuinte;
- starea infractionala si securitatea individului;
- poluarea;
- lipsa spatiilor publice;
- lipsa spatiilor de joaca pentru copii;
- lipsa spatiilor verzi;
- necesitatea reconversiei spatiilor industriale, etc.;

Inainte initierii PUD-ului "strada Orsova, nr.96, Sector 6, Mun.Bucuresti" s-a aprobat "METODOLOGIA DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI DE URBANISM". Aceasta metodologie a impus autoritatilor responsabile cu aprobarea planului. In cadrul intocmirii P.U.D.-ului se va respecta Ordinul 2701/2010 si H.C.G.M. nr.136/2012 si se va tine cont de optiunea publicului cu privire la dezvoltarea investitiei dar si la dezvoltarea urbanistica a zonei aferente.

## CAPITOLUL 3:

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

În faza preliminară realizării P.U.D.-ului au fost inițiate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu geotehnic, studiu rețele edilitare, studiu circulației, etc.) ale căror concluzii vor condiționa organizarea urbanistică ulterioară a proiectului:

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere :

- poziția în teritoriul Sectorului 6 și față de oraș;
- raportul cu sistemele de circulație majoră ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitori locuitori ai acestei zone, cât și pentru locuitorii actuali ai zonei.

#### 3.2. PREVEDERI ALE PUG-ULUI/PUZ/PUD-URILOR APROBATE:

Terenul este reglementat după cum urmează: conform R.L.U. aferent P.U.G. M.B., aprobat cu H.C.M.B. nr. 269-2000, în P.U.Z. coordonator Sector 6 al Municipiului București aprobat cu HCLPS6 nr.278/31.10.2013, terenul este încadrat în subzona M – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4E:

- regim maxim de înălțime a clădirilor  
Rh maxim – P+4E
- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)  
P.O.T. maxim - 60%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)  
C.U.T. maxim – 2.5

Imaginea nr.007

Extras P.U.Z. Ccoordonator Sector 6 al Municipiului Bucuresti :



În zonă, datorită suprapunerii de perioade de construire și datorită modificării reglementărilor de urbanism s-a constituit un cartier de clădiri de locuințe unifamiliale și semicolective, cu un aspect eterogen (clădiri cu aspect rural antebelice, locuințe unifamiliale construite înainte de aprobarea) și în care datorită parcelarului de sunt în prezent terenuri neutilizate sau ocupate cu fond construit de calitate scăzută specifică periferiei.

Documentația de urbanism va stabili retragerile față de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regimul de înălțime al clădirii, funcțiunea, dotarea cu utilități, accesul auto și pietonal, spațiile libere și plantate.

Se vor realiza locuri de parcare la sol, întrucât terenul permite acest lucru.

Pentru că în zonă sunt în curs de realizare sau s-au realizat construcții cu regim de înălțime de P+1E, P+2E, P+2E+M, și respectându-se prevederile codului civil, se vor propune construcții care să nu intre în contradicție cu cele specificate și găsite conform analizei situației existente.

Aspectul exterior al clădirilor va corespunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene.

Scurgerea apelor pluviale se va face în incinta proprie.

Se va asigura accesul persoanelor cu dezabilități prin rampe înclinate și acoperite cu materiale antiderapante.

#### **Documentatii de urbanism aprobate in zona:**

P.U.D.-uri aprobate / avizate:

**P.U.D. str.Orsova, nr.82, Sector 6, Mun.Bucuresti, desfiintare constructii existente si construirea de imobile cu functiunea de locuinte individuale cu regim de inaltime S+P+1E**

Efecte:

Documentatia de urbanism va stabili retragerile fata de limitele de proprietate, P.O.T., C.U.T., regimul de inaltime al cladirii, functiunea, dotarea cu utilitati, accesul auto si pietenal, spatiile libere si plantate. Se vor realize locuri de parcare la sol, intrucit terenul permite acest lucru.

Pentru ca in zona sunt in curs de realizare sau s-au realizat constructii cu regim de inaltime de P+1E – P+1E+M, si respectandu-se prevederile codului civil, se vor propune constructii care sa nu intre in contradistie cu cele specificate si gasite conform analizei situatiei existente.

Aspectul exterior al cladirilor va corespunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene. Scurgerea apelor pluviale se va face in incinta proprie. Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilitati prin rampe inclinate si acoperite cu materiale antiderapante.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

În acest moment, în zona de nord - est a oraşului suita de lacuri oferă o varietate de posibilităţi de recreere şi de divertisment.

Pe de altă parte, cea mai mare parte a zonei este caracterizată de lipsa amenajărilor, de o stare avansata de degradare precum şi de existenţa unor spaţii nefolosite degradate, ceea ce duce la o pierdere a valorii acestor spaţii şi o diluare a potenţialului.

Imaginea nr.008

Lacul Morii :



### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Modernizarea circulației în zonă implică transformări, astfel:

- accesul auto pe teren se va face pe latura de Sud - Est, din strada Orsova si pe latura de Nord – Est din Intrarea Calelor ;

- parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile HCGMB nr.66 din 06.04.2006;

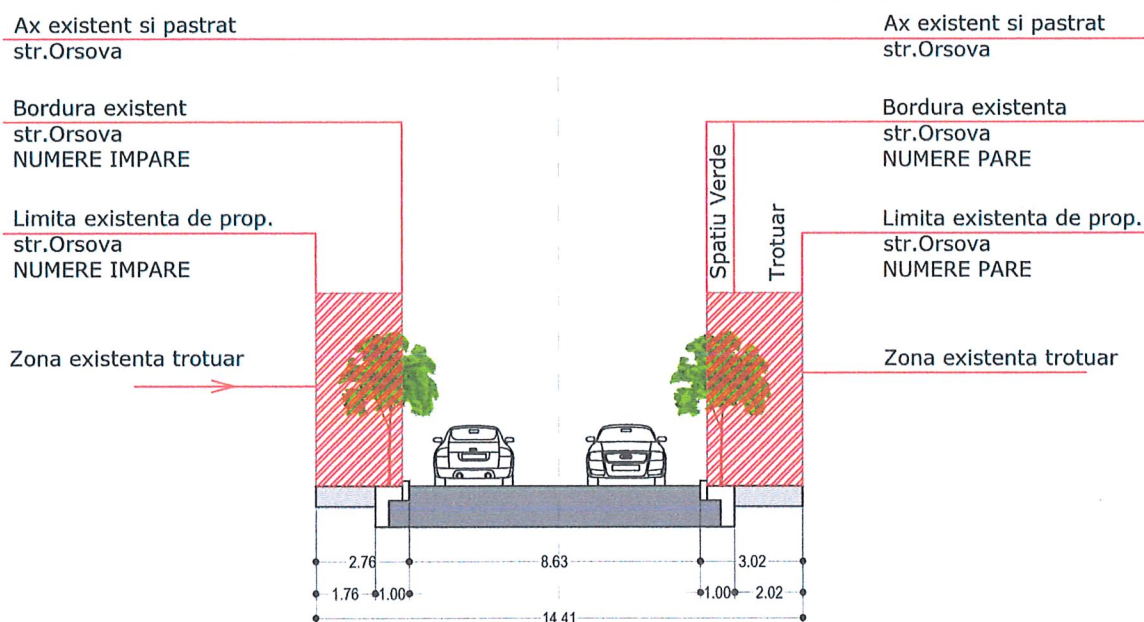
- se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului Comisiei Tehnice de Circulații din cadrul P.M.B., parte componentă a prezentului P.U.D.

- str. Orsova este o arteră de circulație de deservire locală, de categoria a-III-a, care are un profil transversal în zona amplasamentului menționat de circa 14.41m lățime; profilul transversal este compus din carosabil de 8.63m, trotuar de 2.76 m adiacent proprietăților cu numere impare și trotuar de 3.02 m adiacent terenului analizat.

Reglementările de circulație la nivelul zonei din care face parte și terenul studiat prevăd păstrarea profilului actual.

Imaginea nr.009

Profil transversal existent – propus cat. a – II – a “str.Orsova” :



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT  
DOMENIUL PUBLIC str.Orsova

SCARA 1:200

Imaginea nr.010

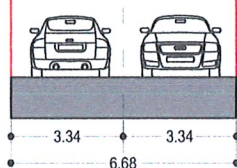
Profil transversal existent – propus cat. a – II – a “Intrarea Calelor” :

Ax existent si pastrat  
Intrarea Calelor

Ax existent si pastrat  
Intrarea Calelor

Limita existenta de prop.  
Intrarea Calelor  
NUMERE IMPARE

Limita existenta de prop.  
Intrarea Calelor  
NUMERE PARE



PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT  
DOMENIUL PUBLIC Intrarea Calelor

**SCARA 1:200**

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### Elemente de concept.

Conform temei program a beneficiarului pe teren urmează să autorizeze lucrările de construire:  
**“CONSOLIDARE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARI EXTERIOARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CORP C1, REZULTIND UN IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA, CU REGIM DE INALTIME P+1E+M, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE LA RETEUA DE GAZE NATURALE”**

Clădirea rezultată va prelua alinierea existentă deja și reglementată prin PUG și PUZ avizate și aprobate, se va retrage de la limitele proprietății conform planșei de reglementări și va avea o volumetrie care să se încadreze și să completeze silueta zonei (conform planșei “MOBILARE URBANA”, parte componentă a prezentului studiu de urbanism).

#### Documentația are ca obiect:

- întocmirea unui studiu de urbanism care respectă prevederile legale în vederea edificării unei clădiri de locuit;
- pe teren urmează să fie construit un imobil cu funcțiunea de locuire (cu înălțimea de P+1E+M);
- stabilirea regulilor de construire a împrejuririi terenului și de amenajare de spații verzi și de locuri de parcare corespunzătoare normelor în vigoare;

## DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

- soluția propusă se va raporta la caracterul rezidențial din zonă.
- pe teren urmează să fie construită o clădire cu funcțiune de locuire (cu înălțime de P+1Etaj).
- clădirea se va conforma cu aliniamentul străzii Orsova în conformitate cu documentațiile de urbanism avizate în zonă.
- imobilul se va dezvolta în suprateran cu un regim de înălțime de 2 niveluri (P+1Etaj)
- accesul auto pe teren se va face din strada Orsova și Intrarea Calelor.
- parcare autovehiculelor se va realiza în incintă la nivelul solului, cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr.66 din 06.04.2006.
- construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare de alimentare cu apă, gaze naturale și energie electrică, precum și la rețelele de canalizare și telefonie fixă, existente în zonă.
- apele meteorice vor fi dirijate în incintă, urmând a fi preluate de către rețeaua publică de canalizare.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Terenul cu acces din str. Orsova, strada cu un profil carosabil de 8.63m și prospect de 14.41m, este sau poate fi racordat la toate rețelele edilitare (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale).

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI:

Zona studiată se înscrie din punct de vedere morfologic în marea unitate de relief a Câmpiei Române – estică, subunitatea Câmpia Vlăsiei; este parte componentă a Câmpiei Bucureștiului.

Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb).

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens se va realiza un studiu de impact de mediu în măsura în care se va considera necesar și au fost reglementate spațiile verzi optime.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu sunt.



## CAPITOLUL 4:

### 4. CONCLUZII

#### 4.1. STRATEGIE DE DEZVOLTARE URBANA

Prin regulamentul propus se urmărește structurarea zonei din punct de vedere volumetric, completarea acesteia.

#### 4.2. PROGNOZA DE COMPOZITIE URBANA P.O.T,C.U.T:

Ținându-se cont de evoluția zonei, confirmată prin modificările aduse P.U.G. prin documentații de urbanism ulterioare, cât și tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zona, propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicare indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea construcției în zona ce se conturează a se dezvolta.

Prin prezenta documentație se solicită aprobarea indicatorilor pentru construirea viitoare a unei locuințe individuale, regim de înălțime P+1E, funcțiune de locuire:

- P.O.T.max = 60%; P.O.T.existent = 20 % P.O.T.propus = 33.5%
- C.U.T.max = 2.5; C.U.T.existent = 0.2; C.U.T.propus = 1.0
- Rh maxim = P+1E+M
- Înălțime maximă = 9.5 m (7.5 m la cornișă)
- Spații verzi: 35.52mp
- locuri parcare 2: 25.00 mp
- Spații circulații: 35.62 mp
- Suprafața construită la sol: 48.10 mp
- Suprafața desfășurată :144.3 mp

Întocmit,

Urb.Peis. SERDARU RALUCA - MIHAELA

