



P.U.D. Desființare corpuri C1, C2, C3 și C4, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E și refacere împrejurime teren, Calea Giulești nr.278, Sector 6, București

	PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGOARE P.U.Z. Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT +PROPUS
Suprafață construită (Sc)	156.611	123.00	89.49	89.49
Suprafață desfășurată (Sd)	671.19	123.00	178.98	178.98
P.O.T.	70.00%	43.93%	40.00%	40.00%
C.U.T.	3	0.44	0.80	0.80
Rh maxim	P-14	P	P+1E	P+1E
H cornișă/atic		4.00	7.00	7.00
H max (m)		7.00	9.00	9.00
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol		107.00	89.49	89.49
Teren rezervat pentru lărgire profil Calea Giulești	56.27	0.00	56.27	56.27
Spații verzi pe sol natural (%)	20.00%	17.86%	20.00%	20.00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	44.75	50.00	44.75	44.75
Suprafață totală spații verzi (%)	0.20	17.86%	20.00%	20.00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	44.75	50.00	44.75	44.75
Nr. Unități locative estimate	-	1	1	1
Nr. Locuri de parcare estimate	-	-	2	2

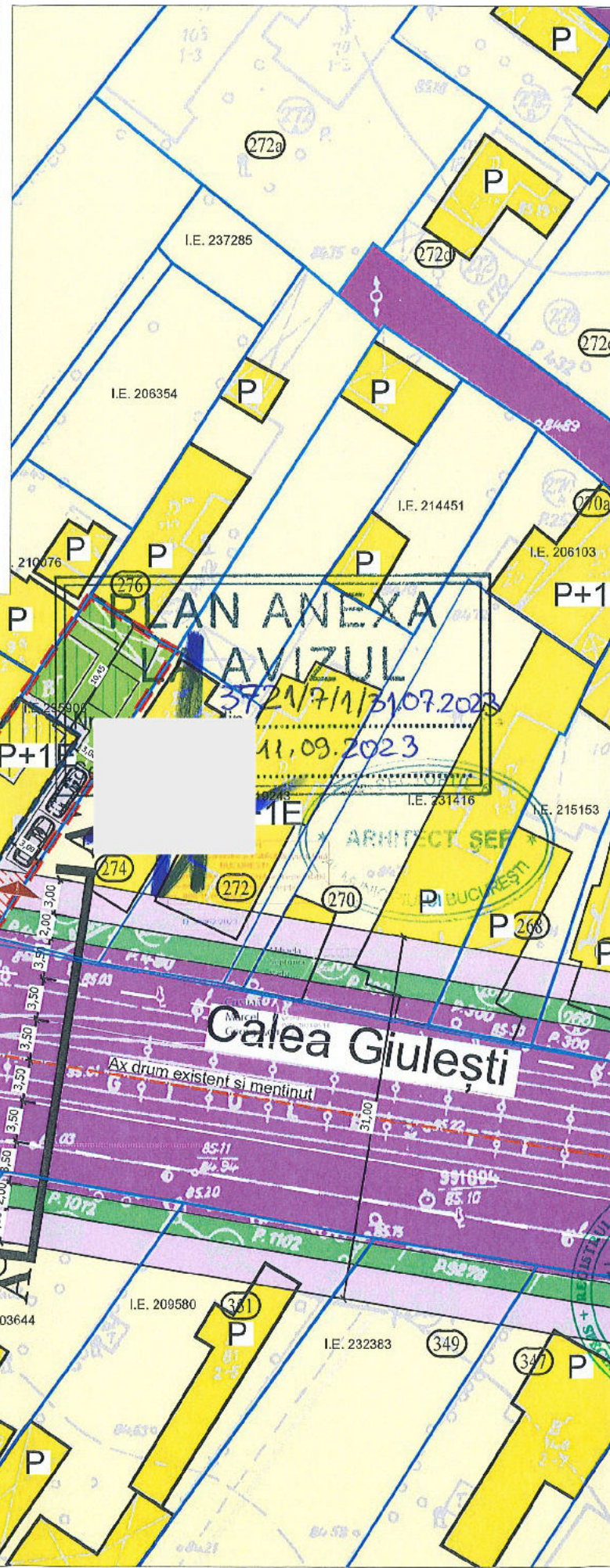
* Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului studiat este P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

* Calculul indicatorilor s-a realizat la suprafața de teren din acte 280 mp, din care s-a scăzut suprafața estimată pentru terenul necesar lărgirii Căii Giulești 56,27 mp. Calculul indicatorilor s-a realizat la suprafața 223,73 mp.

* Construcțiile existente se vor demola după aprobarea documentației P.U.D. urmând apoi să se obțină autorizația de construire pentru realizarea unui imobil cu funcțiunea de locuință.

* Conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism nr. 1228/1416 din 17.11.2021 "realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei".

* Suprafața de teren necesară lărgirii Căii Giulești este de aproximativ 56,27 mp. Forma, dimensiunea exactă și suprafețele afectate de lărgire se vor stabili la faza D.T.A.C. în baza soluției tehnice finale aprobate.



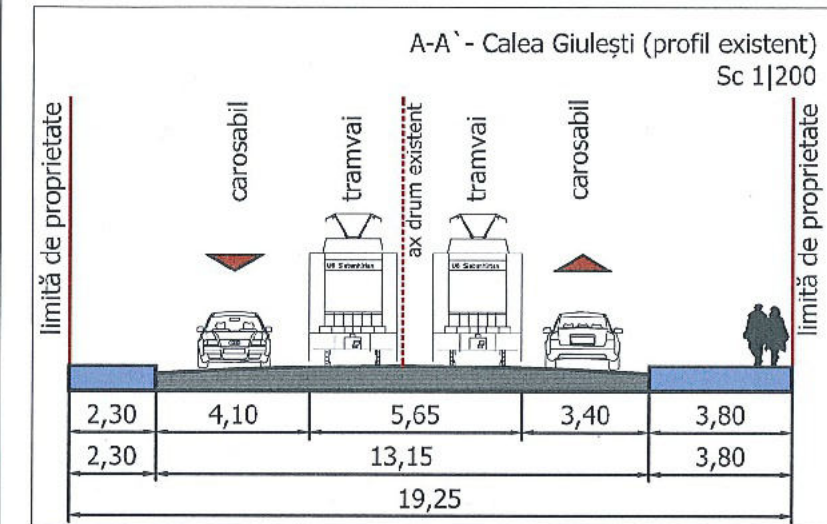
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA:

- Zonă teren ce a generat P.U.D.
- Limita parcele OCPI
- Limita parcele
- Clădiri ce urmează a fi demolate
- Clădire propusă - locuință P+1E
- Spațiu verde incintă
- Edificabil maxim
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus
- Teren rezervat pentru amenajare strada conform P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

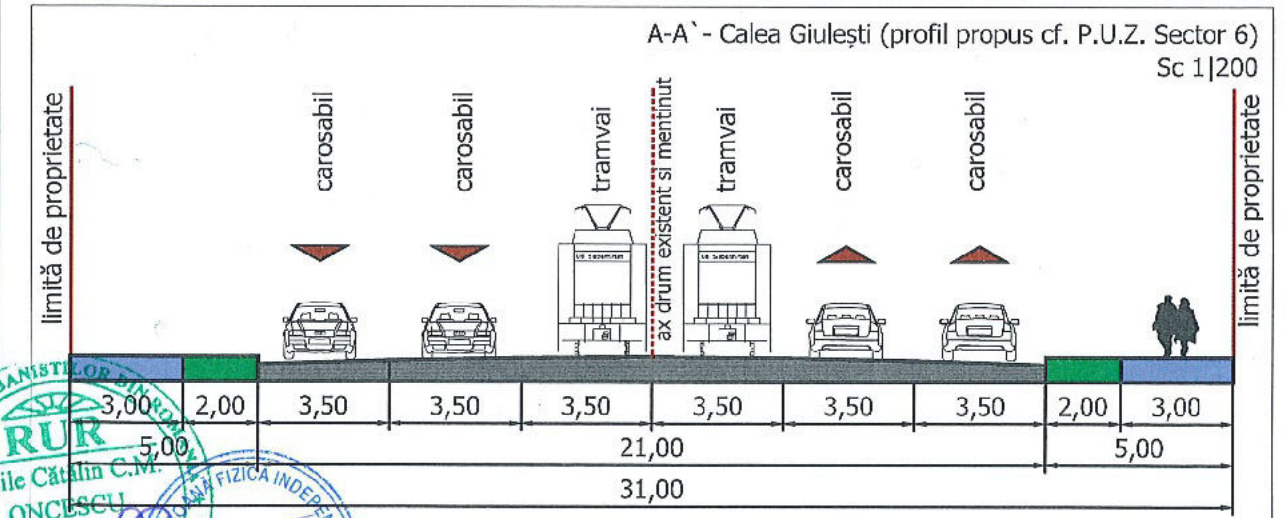
- Locuire individuală
- Comerț și servicii
- CIRCULAȚII:**
- Circulații carosabile propuse
- Circulații pietonale propuse
- Spațiu verde aliniament



I.E.235906

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	330598.403	581433.744	7.194
2	330594.564	581439.828	1.576
3	330593.824	581441.220	8.056
4	330587.091	581436.797	21.094
5	330569.462	581425.213	1.232
6	330569.750	581424.015	2.297
7	330570.287	581421.782	6.253
8	330571.747	581415.702	8.698
9	330578.986	581420.524	6.742
10	330584.597	581424.261	8.701
11	330591.754	581429.209	4.403
12	330595.391	581431.691	1.733
13	330596.822	581432.668	1.226
14	330597.835	581433.359	0.686

S=276 mp P=79,891m



Soluțiile tehnice cuprinse în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a P.F.I. URB. ONCESCU VASILE-CATALIN. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al P.F.I. URB. ONCESCU VASILE-CATALIN

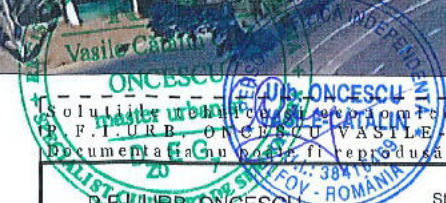
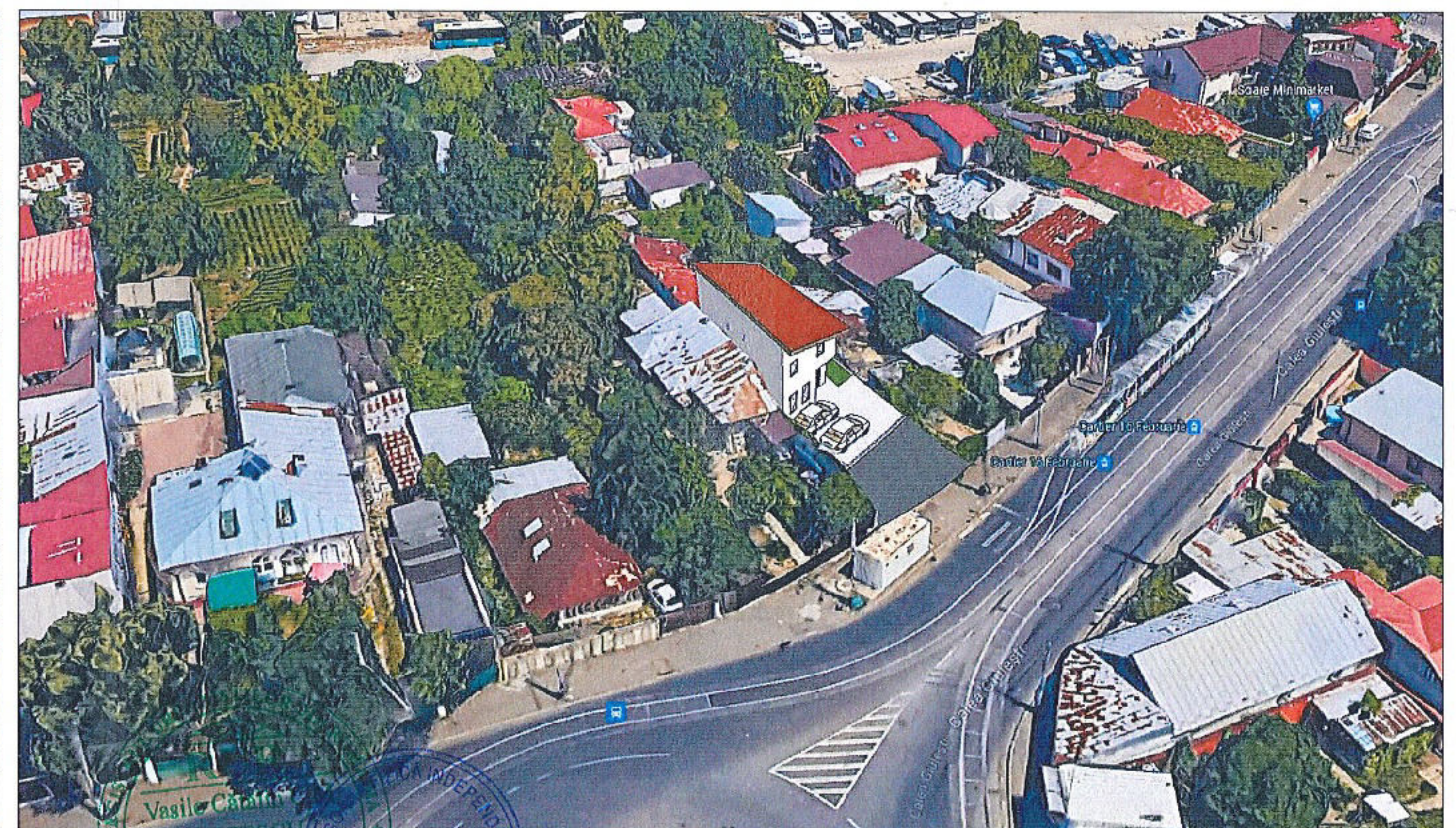
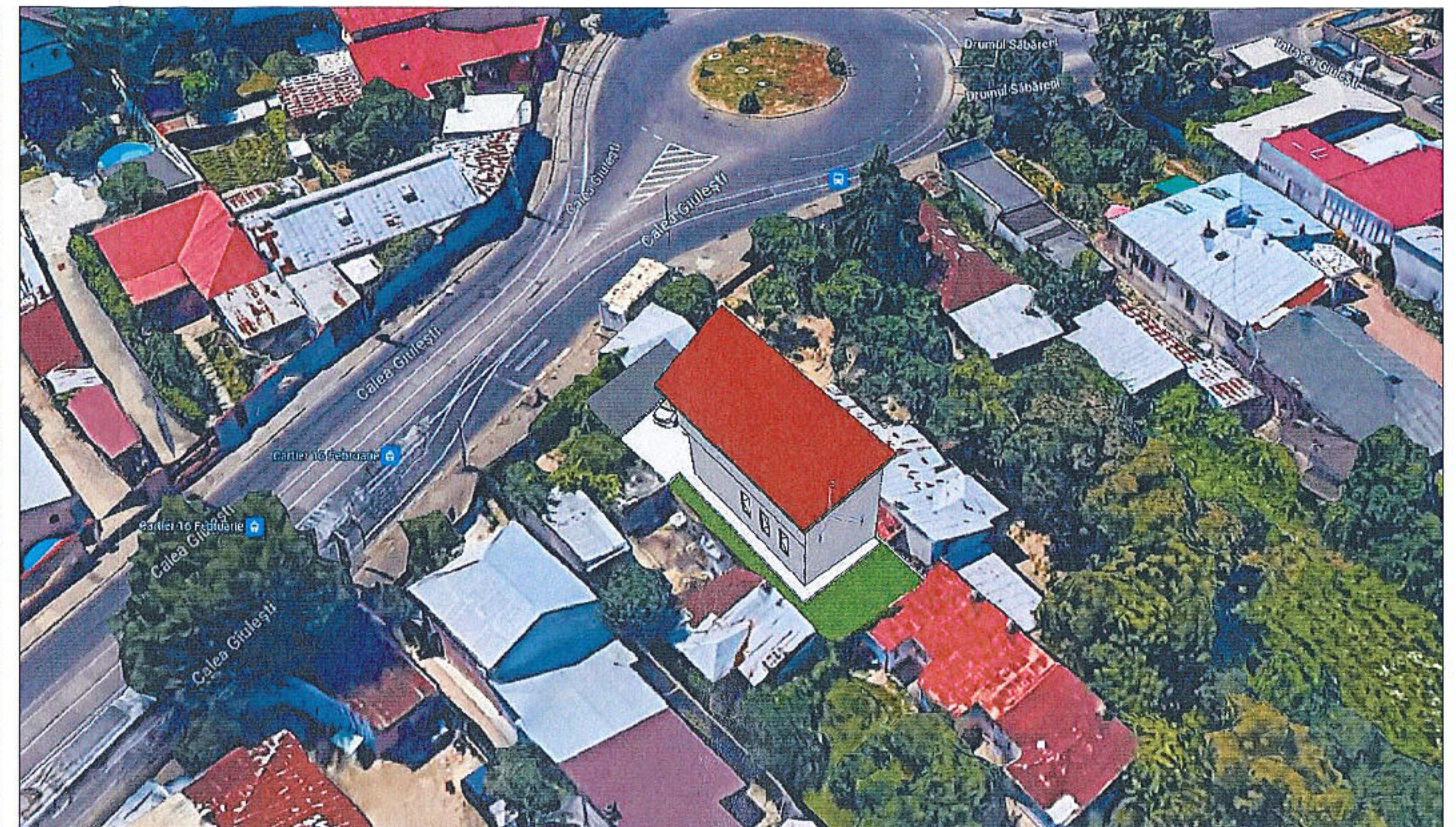
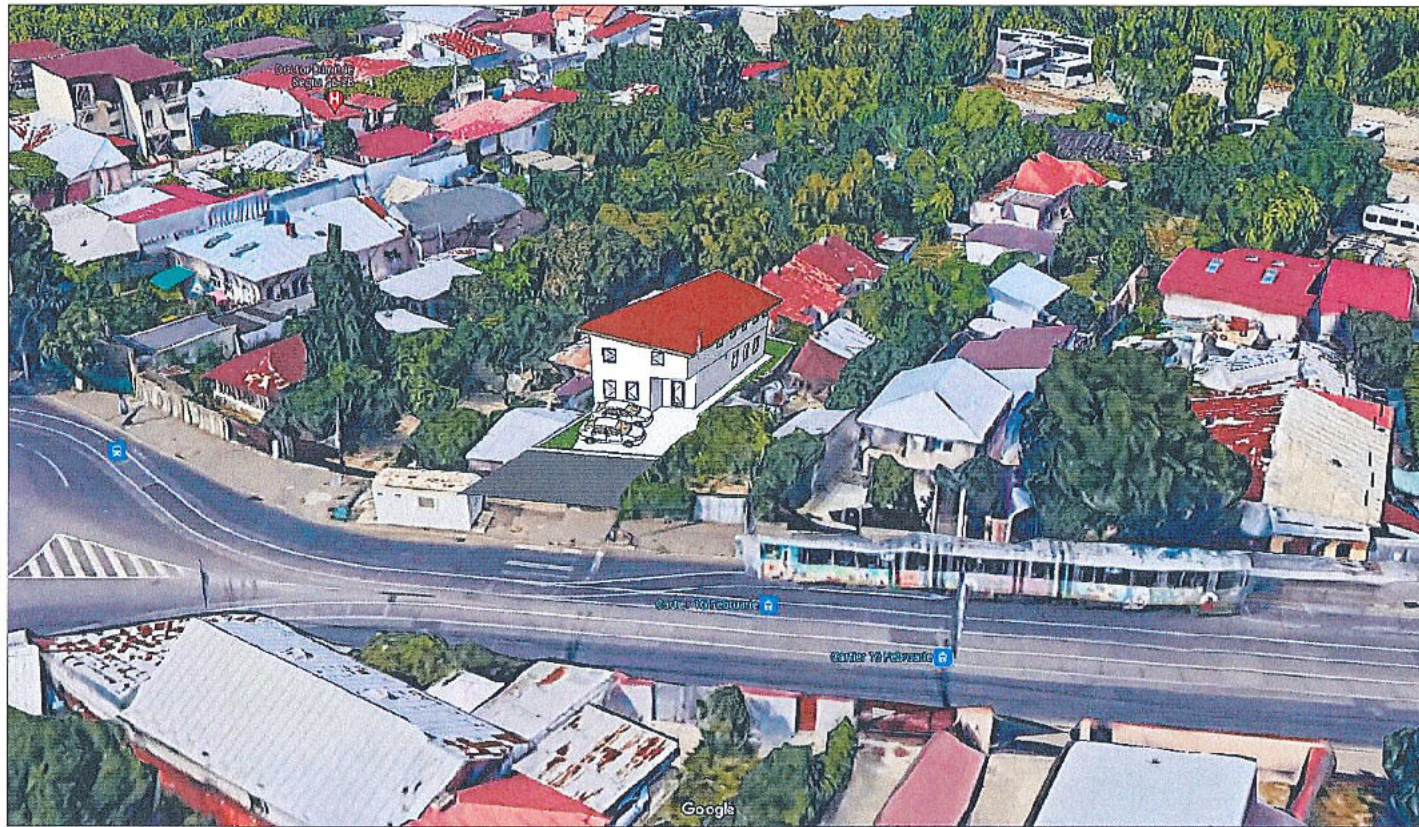
P.F.I. URB. ONCESCU VASILE-CATALIN
 Str. Lopatarului, Nr. 4, Comuna Berceni, Ilfov, Romania, C.I.F. 38416469
 Mail: urbcatalinoncescu@gmail.com Tel. 0762212759

SPECIFICAȚIE	NUME	Scara 1/500	Titlu proiect: Desființare corpuri C1, C2, C3 și C4, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E și refacere împrejurime teren	Nr. proiect: URBCO-72
ȘEF PROIECT	Urb. Cătălin ONCESCU	Format 420x297		
PROIECTAT	Urb. Lavinia OȚELEA	Data 09.2023		
PROIECTAT	Urb. Olga VĂLUȘESCU		Titlu planșă: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Faza: P.U.D.
				U 06.1



P.U.D. Desființare corpuri C1, C2, C3 și C4, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E și refacere împrejurire teren, Calea Giulești nr.278, Sector 6, București

POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ



Soluțiile urbanistice și arhitecturale cuprinse în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a P.F.I.URB. ONCESCU VASILE CATALIN. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al P.F.I.URB. ONCESCU VASILE CATALIN

P.F.I.URB. ONCESCU VASILE-CATALIN		Str. Lopatarului, Nr. 4, Comuna Berceni, Ilfov, Romania, C.I.F. 38416469 Mail: urbcatalinoncescu@gmail.com Tel: 0762212759		Beneficiar:	Nr. proiect: URBCO-72
SPECIFICAȚIE	NUME	Scara 1/500	Titlu proiect: Desființare corpuri C1, C2, C3 și C4, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E și refacere împrejurire teren		Faza: P.U.D.
ȘEF PROIECT	Urb. Cătălin ONCESCU	Format 420X297	Titlu planșă: POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ		U 08
PROIECTAT	Urb. Lavinia OȚTEA	Data 08.2023			
PROIECTAT	Urb. Olga VĂLUȘESCU				

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1228/1446 din 17.11. 2021

ÎN SCOPUL: desființare corpuri C1, C2, C3 și C4, construire imobil cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E și refacere împrejurire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal [redacted], caia [redacted], scara [redacted], etaj [redacted] ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 38677 din 30.09.2021, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], calea Giulești nr. 278, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted] ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public Micu Andrei sub nr. 4271/19.09.2019 - intabulat în Cartea funciară nr. 235906 cu Încheierea nr. 82500/20.09.2019 (convenție), [redacted], deține imobilul (construcție locuință P - număr cadastral 235906-C1 și teren în suprafață de 280 mp - suprafața măsurată de 276 mp, număr cadastral 235906) situat în calea Giulești nr. 278.

Atenție: În Anexa 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 100941/29.09.2021, la capitolul „Date referitoare la construcții”, sunt menționate construcțiile: anexă în suprafață de 45 mp, număr cadastral 235906-C2, anexă în suprafață de 11 mp, număr cadastral 235906-C3 și anexă în suprafață de 17 mp - număr cadastral 235906-C4, ca fiind deținute fără acte.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 280 mp - suprafața măsurată de 276 mp.

Se solicită: desființare corpuri C1, C2, C3 și C4, construire imobil cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E și refacere împrejurire teren.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 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 prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea corpurilor C1, C2, C3 și C4, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite executarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E, 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 = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

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 împrejuririi terenului astfel: spre stradă împrejurirea va fi transparentă, 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 împrejuririlor; spațiile comerciale și alte servicii pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.; împrejuririle spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza 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 deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă (1): • Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- Art. 8, alin. (4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): • Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) 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; în cazul în care din expertiza tehnică rezultă că este necesară intervenția la fundația construcției învecinate se va solicita acordul notarial al proprietarilor acesteia;
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
 alimentare cu energie termică
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
 salubritate - operator autorizat
 transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
 aviz Brigada Rutieră

- 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 expert tehnic atestat (desființare și construire); studiu de însorire; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 76264 din 30.09.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 14.12.2021

Nr. înreg. 38677 din 30.09.2021

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. DESFIINȚARE CORPURI C1, C2, C3 ȘI C4, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ÎN Calea Giulești nr. 278, Sector 6, București

CUPRINS

I. INTRODUCERE	5
1. Date de recunoaștere a documentației.....	5
2. Obiectul lucrării.....	5
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	5
1. Elemente de reper în zonă	5
2. Concluzii din documentații deja claborate.....	6
3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	6
1. Caracteristici generale.....	7
2. Vecinătăți.....	7
3. Accesibilitate.....	8
IV. REGLEMENTĂRI	9
1. Tema program.....	9
2. Elemente de regulament.....	11
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	11
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE	11
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	11
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:	11
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	12
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	12
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	12
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.....	12
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.	12
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	12

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	13
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	13
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	13
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	13
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	13
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.....	14
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ...	14
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	14
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	14
V. CONCLUZII	15
ANEXĂ.....	16

I. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

Proprietar și inițiator: [REDACTAT]

Proiectant: P.F.I. ONCESCU VASILE - CATALIN ACTIVITATI URBANISM

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect: P.U.D. DESFIINȚARE CORPURI C1, C2, C3 ȘI C4, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN în Calea Giulești nr. 278, Sector 6, București

Data: 08.2023

2. Obiectul lucrării

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului București, în Sectorul 6, în zona de vest a orașului în plină dezvoltare rezidențială, cu acces din Calea Giulești nr. 278. La momentul elaborării prezentei documentații de urbanism terenul este ocupat de 4 corpuri de cădire. Acestea se vor demola după aprobarea documentației P.U.D. urmând apoi să se obțină autorizația de construire pentru realizarea unui imobil cu funcțiunea de locuință.

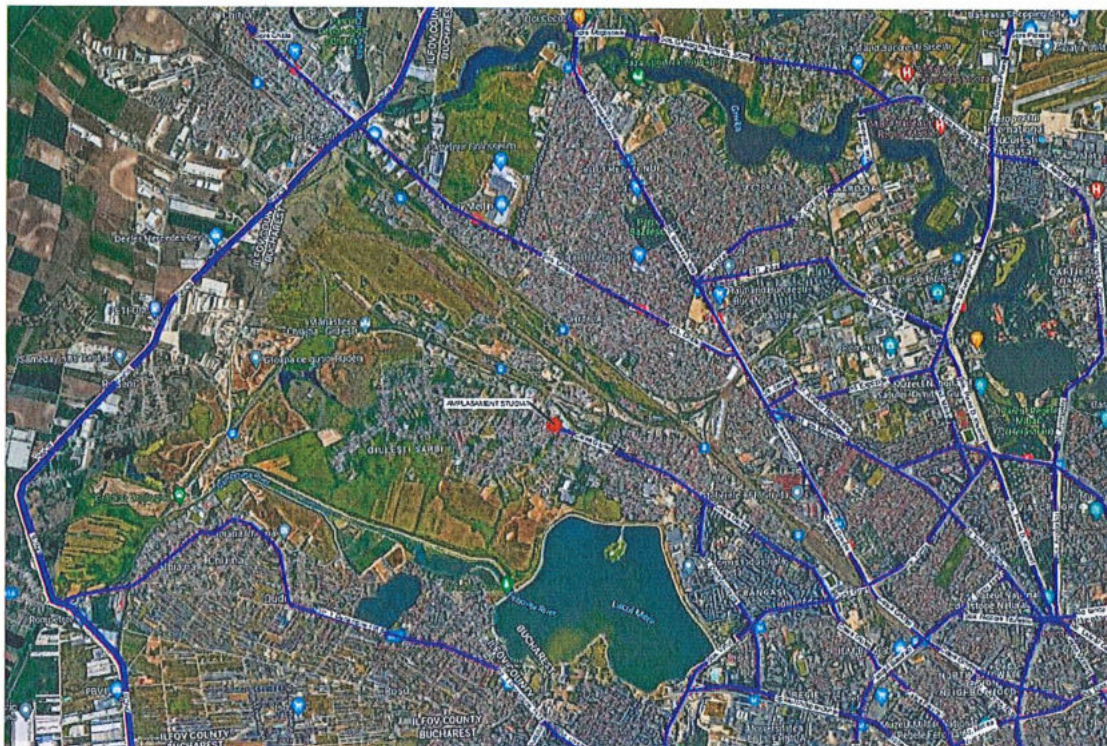
Terenul este în proprietatea doamnei [REDACTAT] conform Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat de notarul public Micu Andrei sub nr.4271 din 19.09.2019. Doamna [REDACTAT] **deține terenul în suprafață de 280 mp din acte și 276 mp din măsurători – număr cadastral [REDACTAT]** prin proiectant de specialitate, va întocmi documentația necesară în vederea autorizării unui imobil cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E și refacerea împrejurimii terenului. Imobilul nu se află pe lista monumentelor actualizată în 2010.

II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1. Elemente de reper în zonă

Terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în zona de nord-vestică a acestuia, în apropiere de Cimitirul Adormirea Maicii Domnului, întreaga zonă din care face parte amplasamentul este o zonă preponderent rezidențială.

Accesul auto și pietonal se face din Strada Calea Giulești.



Încadrare în zonă

2 . Concluzii din documentații deja elaborate

Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului studiat este P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin 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. Imobilul se încadrează în zona M2 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp.teren.

3 . Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Conform Studiului Geotehnic, documentația geotehnică se referă la investigațiile de teren efectuate prin intermediul unui foraj geotehnic, cu adâncimea de 6.00 m (notat F1) pe amplasamentul situat în intravilanul Municipiului București, Sector 6, Calea Giulești nr. 278, pe care urmează să se desființeze corpurile de construcții C1, C2, C3 și C4 urmând să se construiască un imobil cu regim de înălțime P+1E, având destinație de locuință.

Din punct de vedere **geomorfologic**, orașul București este situat în Câmpia Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Vlăsiei, care la rândul ei este o subdiviziune a Câmpiei Române.

În cadrul Câmpiei Bucureștiului, amplasamentul studiat face parte din Valea Colentinei, localizată în jumătatea nordică a Bucureștiului.

Din punct de vedere **hidrogeologic**, perimetrul orașului București prezintă o structură complexă, constând în următoarele acvifere: acviferul freatic, complexul acvifer de medie adâncime și complexul acvifer de mare adâncime. Din punct de vedere hidrogeologic, sursa de apă potabilă din subteran o constituie complexul acvifer de medie adâncime (stratele de Mostistea) și complexul acvifer de adâncime (stratele de Fratesti).

Din punct de vedere **hidrologic**, apele care drenează arealul Municipiului București, inclusiv al județului Ilfov, aparțin bazinelor hidrografice ale Argeșului (cursul inferior) și Ialomiței (cursul mediu).

Din punct de vedere **meteo-climatic**, teritoriul Municipiului București păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române temperat-continental, cu ușoare nuanțe excesive de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de 10 ani, este de cca. 550 mm. Maximul de precipitații este specific lunii iunie (92 mm), iar minimul lunii februarie (25 mm). Cantitatea de precipitații maxime anuale în 24 h, înregistrată în Voluntari, a fost de 780 mm în data de 6.07.1970.

Adâncimea de îngheț - în zona București este de 0.80 – 0.90 m, conform STAS 6054/77.

Pe baza observațiilor realizate, a cercetărilor de teren și laborator efectuate s-a constatat că în amplasamentul studiat, terenul de fundare este alcătuit dintr-un strat de sol, sub care se dezvoltă un strat coeziv până la 3.50 m, reprezentat de o argilă prăfoasă (până la 2.90 m) și argilă (până la 3.50 m), plastic vârtoase, urmat de un orizont necoeziv, alcătuit din nisip cu pietriș, cu starea de îndesare "afânată".

Ținând cont de alcătuirea litologică interceptată, de parametrii caracteristici ai stratelor străbătute, terenul din amplasament poate fi încadrat, în conformitate cu NP 074-2014, ca teren bun de fundare (până la 3.50 m adâncime - Tabel A1.1., pct. 5) și teren dificil de fundare (până la 6.00 m adâncime - Tabel A1.3., pct. 1).

Referitor la construcție, ținând cont de informațiile obținute din prospecțiunea de teren și din rezultatele analizelor de laborator geotehnic, se recomandă alegerea unei soluții de fundare directă a construcției (prin intermediul unui radier, tălpi continue etc., în funcție de decizia proiectantului).

Conform **Studiului de însorire întocmit de BIA Oncescu Florin Antoniu**, imobilul propus, cu regim de înălțime P+1, din Calea Giulesti nr. 278, Bucuresti, nu afecteaza aportul de insorire al ferestrelor imobilelor vecine pe o perioada mai scurta de 1 h si 30 min si primeste lumina solara pentru mai mult de 1h si 30 min pe toate fatadele ce prezint ferestre spre incaperi de locuit.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Caracteristici generale

Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Primăria Sectorului 6, Certificatul de Urbanism nr. 1228/141G din 17.11.2021 în vederea elaborării unui P.U.D. și ulterior obținerea autorizației de construire pentru Construire imobil cu funcțiunea de locuință cu regim de înălțime P+1E și împrejmuire teren.

Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului București, cu acces din Calea Giulești.

Regimul de înălțime, în zonă, variază între P și P+3 și P+7 în zone mai depărtate.

2. Vecinătăți

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

EST - zona de locuințe individuale și semicolective mici;

NORD - zona de locuințe individuale și semicolective;

SUD - zonă rezidențială;

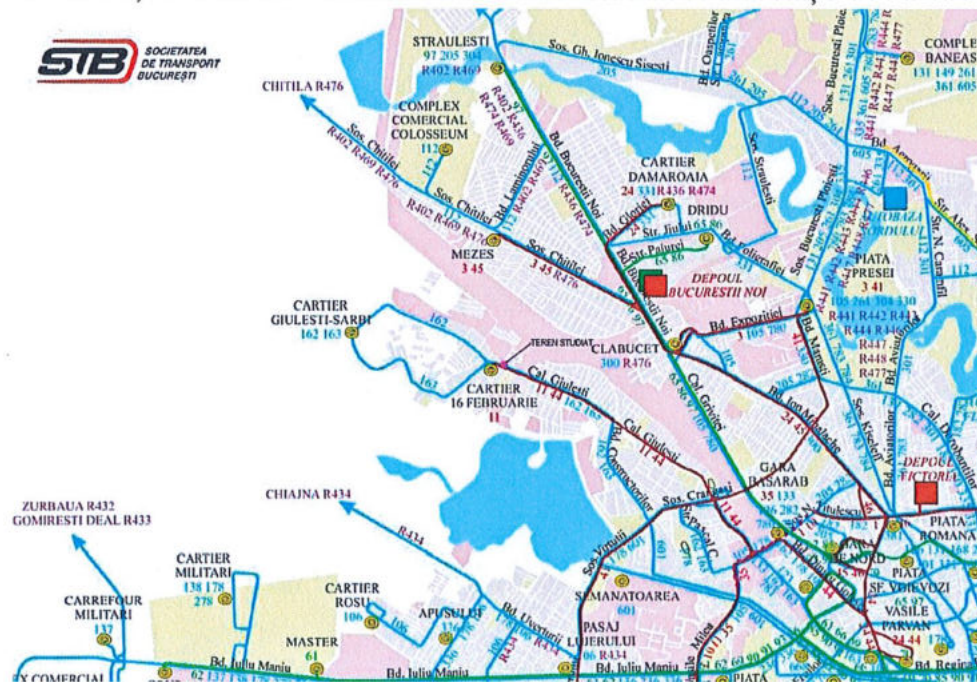
VEST - zona de locuințe colective și servicii conexe.



3. Accesibilitate

Terenul se află în zona periferică a Municipiului, la nord de o arteră majoră de circulație la nivelul orașului –Calea Giulești, care asigură o bună accesibilitate a zonei:

- în partea sud-estică, la aproximativ 3,2 km se află stația de metrou Crângași;
- în partea de sud, în imediata vecinătate a terenului studiat se află stația de tramvai 43 și 44.
- în partea de vestică, în imediata vecinătate a terenului studiat se află stația de autobuz 162 și 163.



Extras din harta generala trasee - Sursa: <http://www.stbsa.ro/maps1/Generala.pdf>

2. Norme de igienă și sănătate publică

Conform „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”: ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În același timp LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței spune următoarele: Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Conform studiului de însorire realizat pentru imobilul propus și pentru umbrele lăsate de acesta pe clădirile și loturile învecinate, în situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona că amplasarea obiectivului în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate și nici a spațiilor propuse, respectându-se NP 057-2002 și alin.1 al art. 3 al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, și anume durata însoririi de minimum 1 ora și 30 minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În conformitate cu Art. 4 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației”:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona de acces a imobilului. Acestea sunt impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere; ele sunt prevăzute cu sistem de spălare și șifon de scurgere racordat la canalizare, urmând sa fie întreținute în permanentă stare de curățenie.
- spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor sunt situate la sol;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor locatarilor situate la nivelul solului vor fi la distanțe de minimum 5,00 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În conformitate cu Art. 17 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”:

- suprafața minimă a unui dormitor va fi 12 mp; iar suprafața minimă a bucătăriei va fi 5 mp;
- înălțimea sub plafon va fi de aprox. 2.60m;
- încăperile principale de locuit și bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber, care permit ventilația naturală.
- pereți și planșeele vor fi izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
- sistemul de încălzire va asigura temperatura minimă de 20 grade C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii.

În conformitate cu Art. 18 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației”:

- spațiile proiectate permit circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime; nu exista trepte inutile sau planuri înclinate între camere;
- se asigură separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor.
- camerele de locuit sunt izolate față de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- planificarea spațiilor permite deschiderea comodă a ușilor interioare.
- băile și w.c.-urile nu sunt amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
- finisajele interioare și dotările cu echipamente nu vor crea riscuri de accidente.

În conformitate cu Art. 19 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publica privind mediul de viață al populației”:

- materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau deplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei bolti cerești, neafectata de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se

umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor. Conform studiului de însorire realizat pentru imobilul propus și pentru umbrele lăsate de acesta pe clădirile și loturile învecinate, în situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona ca amplasarea obiectivului în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate și nici a spațiilor propuse, respectându-se NP 057-2002 și alin.1 al art. 3 al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, și anume durata însoririi de minimum 1 oră și 30 minute la solstițiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

2. Elemente de regulament

Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului studiat este P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin 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. Imobilul se încadrează în zona M2 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe cu partiu obisnuit, locuințe cu partiu special;
- parcări la sol;
- accese, circulații carosabile și pietonale;
- spații verzi amenajate;
- rețele tehnico edilitare și bransamente la rețelele existente;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomed prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- deșeuri de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, altele decât cele destinate clădirilor propuse;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice tip de lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice - altele decât stațiile de alimentare cu carburanți;
- depozități de materiale re folosibile.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - a) dimensiuni minime - 10,0 m front minim la stradă și dimensiune minimă - se pastrează dimensiunea existentă a parcelei și se va ceda suprafața necesară realizării infrastructurii stradale;
 - b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- se consideră aliniament noul aliniament propus, rezultat în urma lărgirii străzii Calea Giulești, viitoarea limita sud-vestică de proprietate spre Calea Giulești;
- pentru terenurile afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea noilor construcții va lua în considerare noul aliniament al viitoarei străzi;
- **clădirea se va amplasa pe aliniamentul propus, conform planșei de Reglementări Urbanistice, respectând prevederile P.U.Z.-ului Coordonator Sector 6.**
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzi și fără a depăși 1,20 metri adâncime;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale terenului figurate pe planșa de reglementări se referă la retragerile volumului construit în planul vertical al fațadei pe toată înălțimea acestuia (proiecția etajelor superioare incluzând console și balcoane);
- retragerile minime stabilite prin documentația de urbanism de nivel superior în vigoare față de limitele laterale și posterioare nu vor fi depășite de console sau alte elemente volumetrice care adăpostesc funcțiuni;
- balcoanele care depășesc retragerile minime stabilite prin documentația de urbanism de nivel superior în vigoare nu pot fi închise;
- **clădirea propusă se va alipi la calcanul clădirii vecine** existente, pe limita laterală de proprietate față de latura nord-vestică, conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- **clădirea propusă se va retrage cu 3,00 m față de limita laterală de proprietate de pe latura sud-estică**, conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- **clădirea propusă se va retrage cu 10,45 m față de limita posterioară**, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Calea Giulești se va dezvolta conform prevederilor din P.U.Z. Coordonator Sector 6 de la un profil de 19,25 m, cu carosabil de 13,15 m lățime la un profil general de 31,00 m, cu carosabil de 21,00 m, conform prevederilor din avizul Comisiei de Circulații P.M.B., planșă anexă.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spațiile exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.
- se propune o suprafață de **aprox. 56,27 mp** a se ceda către domeniul public, odată cu lărgirea străzii Calea Giulești.
- forma, dimensiunea exactă și suprafețele afectate de lărgire se vor stabili la faza D.T.A.C. în baza soluției tehnice finale aprobate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- **autoturismele vor fi parcate în incintă**, în parcările amenajate la sol sau în garaj, numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește conform H.C.G.M.B. 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 (**2 locuri de parcare** la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii este de **7,0 m la cornișă**, cu regim de înălțime maxim de **P+1E**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- imobilele pot avea ieșiri în consolă în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirea propusă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice, conform avizelor obținute;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente vor fi realizate îngropat sau conform proiectelor de branșare;
- conform Avizului Apa Nova în zona amplasamentului studiat există rețele publice de apă și canalizare, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A.;
- conform Avizului E Distribuție Muntenia în zonă există linii electrice la care obiectivul propus se poate racorda;
- conform Avizul Distrigaz Sud Rețele în zonă există rețea de distribuție aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL;
- conform Avizului Orange Romania Communications S.A. proiectul propus nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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, ținând cont de suprafața parcelei care este mai mica de 1000 mp, respectându-se prevederile HCGMB nr. 304 din 2009.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea de împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice după cum urmează:

- împrejmuirile spre stradă pot 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 până la 0,60 m, partea superioară poate fi realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton, plasa metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparență 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 firide necesare brășamentelor;

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioară pot fi dublate de gard viu sau plantații;

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40 %.**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 0,8 mp. ADC / mp. Teren.

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGOARE P.U.Z. Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT+PROPUS
Suprafață construită (Sc)	156.611	123.00	89.49	89.49
Suprafață desfășurată (Sd)	671.19	123.00	178.98	178.98
P.O.T.	70.00%	43.93%	40.00%	40.00%
C.U.T.	3	0.44	0.80	0.80
Rh maxim	P+14	P	P+1E	P+1E
H cornișă/atic		4.00	7.00	7.00
H max (m)		7.00	9.00	9.00
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol		107.00	89.49	89.49
Teren rezervat pentru lărgire profil Calea Giulești	56.27	0.00	56.27	56.27
Spații verzi pe sol natural (%)	20.00%	17.86%	20.00%	20.00%

Spații verzi pe sol natural (mp)	44.75	50.00	44.75	44.75
Suprafață totală spații verzi (%)	0.20	17.86%	20.00%	20.00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	44.75	50.00	44.75	44.75
Nr. Unități locative estimate	-	1	1	1
Nr. Locuri de parcare estimate	-		2	2

* Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului studiat este P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin 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.

* Calculul indicatorilor s-a realizat la suprafața de teren din acte 280 mp, din care s-a scăzut suprafața estimată pentru terenul necesar lărgirii Căii Giulești 56,27 mp. Calculul indicatorilor s-a realizat la suprafața 223,73 mp.

* Construcțiile existente se vor demola după aprobarea documentației P.U.D. urmând apoi să se obțină autorizația de construire pentru realizarea unui imobil cu funcțiunea de locuință.

* Conform mențiunilor din Certificatul de Urbanism nr. 1228/141G din 17.11.2021" realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei".

* Suprafața de teren necesară lărgirii Căii Giulești este de aproximativ 56,27 mp. Forma, dimensiunea exactă și suprafețele afectate de lărgire se vor stabili la faza D.T.A.C. în baza soluției tehnice finale aprobate.

Condiții de calcul C.U.T.:

- a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniu public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniu public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică. **Beneficiarul nu dorește cedarea terenului cu titlu gratuit, astfel indicatorii au fost raportați la terenul ce rămâne în urma exproprierii.**

V. CONCLUZII

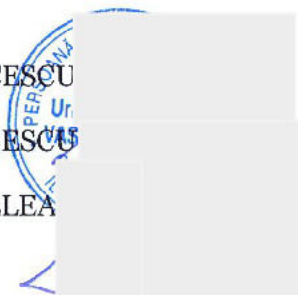
Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

Întocmit,

Urb. Cătălin ONCESCU

Urb. Olga VALUSESCU

Urb. Lavinia OTELEA



ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaaliști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;
- Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.