

Parcela(1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi Dri.+1
	X [m]	Y [m]	
1	325849.944	579931.499	7.164
2	325856.060	579635.229	8.750
3	325863.530	579838.785	26.975
4	325886.561	579953.528	2.079
5	325896.663	579851.752	34.345
6	325892.144	579817.706	206.067
7	325855.032	579813.430	21.358
8	325833.867	579818.234	23.561
9	325810.505	579819.338	44.784
10	325816.190	579663.780	27.378
11	325826.050	579693.230	6.452
12	325820.380	579922.270	16.113
13	325822.090	579708.298	5.724
14	325818.670	579712.880	6.605
15	325823.560	579717.320	11.012
16	325824.820	579728.260	66.391
17	325833.430	579784.090	10.237
18	325834.600	579804.260	7.378
19	325835.240	579811.640	6.926
20	325835.960	579818.600	5.223
21	325836.440	579823.700	8.034
22	325845.459	579927.608	7.563

S(1Cc)=10062mp; P=560.049m

CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCTIONAL AUTO

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT STUDIUL
- LIMITA PARCELE

FUNCTIUNI

- COMERT / SERVICII / BIROURI
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- TERENURI LIBERE / NECONSTRUIE
- LINIE TRAMVAI
- ZONĂ CIRCULATII FERROVIARE (CALE FERATA)
- CIRCULATII AUTO
- CIRCULATII PIETONALE

REGIM DE INALTIME

- P - P+1
- P+2 - P+3
- P+4 - P+6

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL CONSTRUCTIE PROPUSA
- EDIFICABIL CONSTRUCTIE + PANOU / SEMNAL PUBLICITAR
- COPERTINA
- SPATIU AMENAJAT
- ALINIERE PROPUSA CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6
- RETRAGERI MINIME
- ACCES AUTO PROPUS
- CIRCULATII DE INCINTA
- SPATII VERZI PROPUSE
- ZONA CARE VA FI AFECTATA DE DEZVOLTAREA SISTEMULUI DE CIRCULATIE CONFORM "PUZ COORDONATOR SECTOR 6"
- CALE FERATĂ (CFR)
- ZONA DE PROTECTIE CF (100 m)

INDICATORI URBANISTICI CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6

P.O.T. max. = 50%
 C.U.T. max. = 2,40 mp. ADC / mp. teren
 H. max. = 45 m (P+14E)

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE PRIN PUD

P.O.T. max. = 30%
 C.U.T. max. = 0,50 mp. ADC / mp. teren
 Rh. max. = P+1E (H max. = 10.0 m)
 H max. panouri / semnale publicitare = 18.0m

Suprafata totala teren din masuratori cadastrale = 10.062,00 mp

TOTAL AMI DESIGN S R L

S.C. WESTLAND 1A DESIGN S.R.L.
 140 / 1794 / 2016
 STR. LIBELULEI NR. 35A, SECTOR 1, BUCURESTI

Initiator: S.C. INCHCAPE MOTORS S.R.L.

Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU: CENTRU MULTIFUNCTIONAL AUTO - SHOWROOM, BIROURI, SERVICE, SPALATORIE, COMERTISTR. VALEA CASCADELOR NR. 22A SECTOR 6, BUCURESTI

Titlu planse: REGLEMENTARI URBANISTICE

Faza: P.U.D.

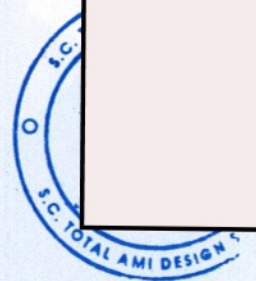
Proiect nr.: 26/2022




Data: OCT. 2023

Scara: 1 / 1.000

Plansa nr.: 3

ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS SUSAU COPIAT DE ORICE PERSOANA FIZICA SESAU JURIDICA FARA ACORDUL AUTORIZAT. FAPTA REPREZINTAND INSRUBRE ILEGALA A DREPTULUI DE AUTOR



 TOTAL AMI DESIGN S R L BUCURESTI, STR. VASILE GHERGHEL, NR. 70, SECTOR 1, TEL/FAX: 021 2240200 <small>REGISTRUL COMERTIAL: J40/1794/2016 CUI: 35621051</small>		 Specialitate: URBANISM
 S.C. WESTLAND IA DESIGN S R L J40 / 1794 / 2016 CUI: 35621051 STR. IBBELULEI NR. 35A, SECTOR 1, BUCURESTI	Proiect: PLAN URBANISTIC DE DETALIU: CENTRU MULTIFUNCTIONAL AUTO - SHOWROOM, BIROURI, SERVICE, SPALATORIE, COMERT STR. VALEA CASCADELOR NR. 22 SECTOR 6, BUCURESTI	
Initiator: S.C. INCHCAP Sef proiect complex: arb. Georgia MITRA Sef proiect de specialitate urb. Adrian CIOANGA	Faza: P.U.D.	
Titlul plansei: ILUSTRARE PROIECT		
<small>ACEST DESEN NU POATE FI REPRODUS SISAU COPIAT DE ORICE PERSOANA FIZICA SISAU JURIDICA FARA ACORDUL AUTORULUI IAPUA REPREZENTAND INSUSIRE ILEGALA A DREPTULUI DE AUTOR</small>		
		A

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 7/1V din 11.01. 2022

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire centru multifuncțional auto -- showroom, birouri, service, spălătorie, comerț, amenajări exterioare, parcări, împrejmuire teren și bransamente și racorduri la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. INCHCAPE MOTORS S.R.L. reprezentată de Mitrache Anca**, cu domiciliul / sediul în județul **Ilfov**, municipiul / orașul / comuna **Voluntari**, satul / sectorul - , cod poștal - , b-dul **Pipera** nr. **1**, bloc - , scara - , etaj - , ap. - , biroul **3**, telefon / fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **46758** din **08.12.2021**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal - , str. **Valea Cascadelor** nr. **22**, 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.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 106270/13.10.2021 S.C. INCHCAPE MOTORS S.R.L. deține teren în suprafață de

informații tehnice - radiere construcții).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 10.000 mp - suprafața măsurată de 10.062 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire centru multifuncțional auto -- showroom, birouri, service, spălătorie, comerț, amenajări exterioare, parcări, împrejmuire teren și bransamente și racorduri la utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat zona **CBI** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. **P.O.T.** maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

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 va fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Se permite alipirea imobilelor cu numerele cadastrale 209348 și 209350, cu respectarea legislației în vigoare.

După alipirea terenurilor se permite construirea unui centru multifuncțional auto - showroom, birouri, service, spălătorie, amenajări exterioare, parcări, 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 = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

Posibilități de depășire a **C.U.T.:** proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

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

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4,00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15,00** cm.

Nr. înreg. **46758** din **08.12.2021**

În cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacului Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13/1 din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, împrejmuirile 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 limitele de proprietate afectate 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.

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, preluate 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. 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 (ocurită 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.

Notă (2): • 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.

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/reîncadrarea 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, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta va 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;
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 - C.M. Termoenergetica București S.A.
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
 salubritate - operator autorizat
 transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
 aviz Brigada Rutieră
 aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.

d.2. avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; 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; ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București - inventar de coordonate pentru imobilul rezultat în urma alipirii;

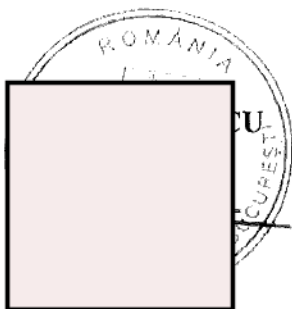
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

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,



ARHITECT SEF,

ARH. MARC ... BERA

Întocmit 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrac

Achitat taxa de 106,00 lei, c

Prezentul certificat de urbanism a ... 76623 din 08.12.2021 ... 12.01.2022

Nr. înreg. 46758 din 08.12.2021



TOTAL AMI DESIGN SRL

BUCURESTI, STR. VASILE GHERGHEL, NR. 70, SECTOR 1, TEL/FAX: 021 2246200
NR. INREGISTRARE: J40 / 18426/1994 C.F. R6434882



SR EN ISO 9001:2008



WESTLAND IA DESIGN
STRADA LIBELULEI NR 35A,
SECTOR 1 - BUCURESTI
J40/1794/2016, CIF 35621051

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
P.U.D. – Construire centru multifuncțional auto
[P.U.D.– P 26/ 2022]

DENUMIRE PROIECT **Construire centru multifuncțional auto – showroom, birouri, service, spălătorie, comerț, amenajări exterioare, parcări, împrejmuire teren și bransamente și racorduri la utilități**

**STRADA VALEA CASCADELOR NR. 22A, SECTOR 6
BUCUREȘTI**

PROIECT NR.

P 26 / 2022

BENEFICIAR

S.C. INCHCAPE MOTORS S.R.L.

PROIECTANT GENERAL

TOTAL AMI DESIGN BIROU DE ARHITECTURĂ

PROIECTANT DE SPECIALITATE

WESTLAND IA DESIGN



SPECIALITATE

URBANISM

FAZA DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DATA

OCTOMBRIE 2023



I – PIESE SCRISE

1. **Introducere**

- 1.1. – Prezentare generala;
- 1.2. - Obiectul lucrării;
- 1.3. - Surse documentare;

2. **Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. - Încadrare în localitate;
- 2.2. - Incadrare în zonă;
- 2.3. – Incadrare in documentatii de urbanism aprobate
 - 2.3.1. - Incadrare în PUG;
 - 2.3.2. – Incadrare in PUZ Coordonator Sector 6
- 2.4. – Analiza situatiei existente lot si zona studiata
 - 2.4.1. – Cai de comunicatie
 - 2.4.2. – Zonificare functionala
 - 2.4.3. – Fond Construit
 - 2.4.4. – Echipare edilitara
 - 2.4.5. – Regim juridic si obiective de utilitate publica

3. **Propuneri si Reglementari**

- 3.1. Cai de comunicatie (propuneri)
- 3.2. Zonificare functionala (propuneri)
- 3.3. Fond Construit (propuneri)
- 3.4. Echipare edilitara (propuneri)
- 3.5. Regim juridic si obiective de utilitate publica (propuneri)
- 3.6. Retrageri fata de aliniament si limite laterale
- 3.7. Parametrii urbanistici de ocupare si utilizare
- 3.8. Bilant teritorial;

II – PIESE DESENATE

1. Localizarea in oras	1:100.000	01
2. Incadrare in PUG	1: 5000	02
3. Incadrare in PUZ Coordonator Sector 6	1: 2000	03
4. Vedere satelit	1: 2000	04
5. Incadrare in zona	1: 2000	05
6. Documentar foto	fara scara	06
7. Analiza situatiei existente	1: 500	1
8. Regimul juridic si circulatia terenurilor	1: 500	2
9. Reglementari urbanistice	1: 500	3

III – ANEXE

- 1. Certificat de Urbanism
- 2. Contract de Vanzare Cumparare
- 3. Extras de Carte Funciara



TOTAL AMI DESIGN SRL

BUCURESTI, STR. VASILE GHERGHEL, NR. 70, SECTOR 1, TEL/FAX: 021 2246200
NR. INREGISTRARE: J40 / 18426/1994 C.F. R 64 34 882



SR EN ISO 9001:2008



WESTLAND IA DESIGN
STRADA LIBELULEI NR 35A,
SECTOR 1 - BUCURESTI
J40/1794/2016, CIF 35621051

FOAIE DE SEMNATURI:

ŞEF PROIECT COMPLEX: prof.dr.arh. Georgică MITRACHE

ŞEF PROIECT DE SPECIALITATE: urb. Adrian CIOANGHER

PROIECTAT: urb. Adrian CIOANGHER
arh. Oana Anca ABALARU - OBANCEA
arh. Claudia Gabriela PIPOS - LUPU
arh. Matei – Alexandru MITRACHE

VERIFICAT: urb. peisag. Irina Anamaria CIOANGHER





MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. PREZENTARE GENERALĂ

Prezenta documentatie serveste la reglementarea si zonificarea functionala a terenului situat in **Bucuresti - Sector 6, Strada Valea Cascadelor, NR. 22A.**

Supața de teren care a generat PUD se află în proprietate-privată a **S.C. INCHCAPE MOTORS S.R.L.**, conform Actului de Alipire (Comasare), autentificat cu nr. 20 din 18 ianuarie 2022. Terenul are o suprafată de 10.062mp și este înscris în Cartea Funciara cu nr. 241882.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

OBIECTUL prezentei documentații PUD, il constituie realizarea unui **centru multifuncțional auto – showroom, birouri, service, spălătorie, comerț** pe terenul situat in **Bucuresti - Sector 6, Strada Valea Cascadelor, NR. 22A.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Prezenta documentație a utilizat ca bază documentară următoarele informații:

- PUG Municipiul București
- Documentatii de urbanism aprobate realizate in cadrul zonei de studiu
- "Zincurile" topografice ale PMB
- Actele de proprietate ale beneficiarului

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE

Suprafata analizată și reglementată de prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are o arie totală de **10.062,00 mp din masuratori cadastrale (compus din terenul cu CF 241882)** și se găsește amplasat în zona de vest a Municipiului București.

Terenul studiat are următoarele vecinătăți directe:

- La nord: Cale ferată industrială, respectiv teren înscris în CF cu nr. 210019
- La est: Domeniul Public - Strada Valea Cascadelor
- La sud: Proprietate privata (imobil înscris în CF cu nr. 224127)
- La vest: Proprietate privata (teren înscris în CF cu nr. 209352)



2.2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul care a generat studiul este situat în zona Valea Cascadelor / Timișoara.

Aria studiată prezintă următoarele **repere importante** la nivel urban:

- La nord : Cale ferată - Strada Liniei
- La est: Strada Valea Cascadelor
- La sud: Bulevardul Timișoara

Zona are un caracter mixt, în curs de constituire, fiind prezente preponderent funcțiuni comerciale, depozitare și servicii.

Regimul de înălțime al construcțiilor variază de la Parter înalt până la P+1/2E, iar starea fizică a fondului construit fiind în general bună.

Trama stradala din zona este în principal de categoria a I-a (Valea Cascadelor, care are și linie de tramvai pe centru în acea zonă) și a III-a (strazile de deservire locala), cu un profil în principiu constant, fără variații.

Zona destructurată din punct de vedere al accesibilității se găsește în proximitatea liniei de cale ferată (Strada Liniei), unde profilul căilor de acces este variabil ca profil, iar starea fizică este medie spre rea.

Terenul care a generat documentația are o suprafață totală de: **10.062,00 mp (compus din terenul cu CF 241882)** și se afla în proprietatea privată a **S.C. INCHCAPE MOTORS S.R.L.**

Relieful este relativ plan/plat cu o ușoară declivitate pe direcția est (+90,95) > vest (+90,33).

2.3. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

2.3.1. ÎNCADRAREA ÎN PUG

Prevederile **Planul Urbanistic General al Municipiului București** aprobat de CGMB în 21 dec. 2000 încadrează suprafața detaliată în prezentul studiu, în:

A2b - SUBZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII

POT maxim = 80%,

CUT volumetric maxim % = 15

H maxim = 20 m

Utilizari admise:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. - servicii pentru zona industrială, transporturi,



depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizari admise cu conditionari:

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: a) birouri profesionale sau de afaceri; b) servicii pentru afaceri; c) instituții financiare sau bancare; d) poștă și telecomunicații 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: a) producție manufacturieră; b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- se admite depozitare comercială și comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- în cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

POT maxim = 80%,

CUT volumetric maxim % = 15

H maxim = 20 m

Utilizari admise:

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;



- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

Utilizari admise cu conditionari:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5:
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurat de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

2.3.2. INCADRAREA IN PUZ COORDONATOR SECTOR 6

Terenul studiat și aria de studiu a fost cuprins în PUZ COORDONATOR SECTOR 6 prin intermediul caruia s-a reglementat atât utilizarea terenurilor cât și sistemul de circulație.

Suprafața care a generat PUD se afla încadrată în acest PUZ în:

CB1 – Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

POT max = 50%,

CUT max = 2,40 mp. ADC / mp. teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **CUT maxim 2,2**

pentru clădiri cu 3-5 niveluri

H max. = 45 m (P+14)

Utilizari admise:

- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale

**Utilizari admise cu conditionari:**

- institutii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor.
- în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarului de zbor.

2.4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE LOT ȘI ZONA STUDIATĂ**2.4.1. CĂI DE COMUNICAȚIE**

Accesul carosabil catre lotul care a generat documentatia se poate face direct prin intermediul Străzii Valea Cascadelor pe latura de est a acestuia.

În ceea ce privește dezvoltarea sistemului de circulație pentru zona studiată, **PUZ COORDONATOR SECTOR 6** prevede dezvoltarea profilului Străzii Valea Cascadelor de la limita terenului studiat către est de la 26 m, care are în momentul de față, la un total 43 de metri, cu menținerea aliniamentului vestic. De asemenea, în zona nordică a terenului studiat se prevede dezvoltarea sistemului de circulație prin realizarea unor noi străzi care bordează calea ferată și care va afecta lotul care a generat PUD.

2.4.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona prezintă un caracter mixt, fiind prezente în mod special activități comerciale, de depozitare și servicii. Suprafața care a generat PUD este în prezent liberă de construcții.

2.4.4. FOND CONSTRUIT

Terenul care a generat PUD este liber de construcții, iar fondul construit învecinat se află în general într-o stare fizică bună. Din punct de vedere al calității fondului construit, în zona studiată nu se remarcă construcții cu o valoare arhitecturală ridicată.

2.4.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

Întreaga zonă dispune de toate utilitățile necesare.

2.4.6. REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona analizată de prezentul PUD **centru multifuncțional auto – showroom, birouri, service, spălătorie, comerț** – **Strada Valea Cascadelor, Sectorul 6, București**, suprafața de teren de la nr. 22A se află în proprietatea privată a **S.C. INCHCAPE MOTORS S.R.L.**



3. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Studiul efectuat pentru lotul ce a generat acest studiu s-a realizat pe o zona ce a inclus atât parcela care face obiectul acestui proiect, cât și vecinătățile imediate.

3.1. CAI DE COMUNICATIE (propuneri)

În acord cu prevederile celorlalte documentatii de urbanism deja aprobate și în mod special cu cele ale **PUZ COORDONATOR SECTOR 6**, în dreptul lotului studiat, Strada Valea Cascadelor este prevazuta a fi lărgită pe direcția est, cu păstrarea aliniamentului vestic. În acest context, suprafața care a generat PUD nu va fi afectată. În schimb datorită propunerilor de dezvoltare ale sistemului de circulație din zona Liniei, va fi afectată latura nordică a terenului studiat. Sistemul de circulație propus va avea în componență străzi dezvoltate de-o parte și de alta a căii ferate existente. Prezența acestui sistem va permite un posibil acces auto și pietonal către lotul studiat de pe latura nordică.

Accesul auto catre lotul studiat se va face direct din **Strada Valea Cascadelor și (posibil) din Strada Liniei**.

3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (propuneri)

În acord cu prevederile **PUZ COORDONATOR SECTOR 6, in UTR CB1** - este permisă realizarea unui **centru multifuncțional auto – showroom, birouri, service, spălătorie, comerț**.

Pe suprafața reglementată de PUD vor fi realizate construcții care vor adăposti funcțiunile prezentate mai sus, dar și locuri de parcare, respectiv spații verzi amenajate.

3.3. FOND CONSTRUIT (propuneri)

Se propune astfel realizarea unui ansamblu de construcții cu regim de înălțime Parter Inalt, respectiv P+1E, care se încadrează în parametrii urbanistici specifici subzonei CB1.

3.4. ECHIPAREA EDILITARA (propuneri)

Se prevede racordarea constructiei propuse la toate utilitatile prezente in zona. Toate bransamentele vor fi realizate ingropat. Racordul la utilitati se va realiza la limita de proprietate.

3.5. REGIM JURIDIC ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ (propuneri)

Pentru lotul care a generat Planul Urbanistic de Detaliu, se prevede modificarea regimului juridic odată cu implementarea proiectelor de dezvoltare ale sistemului de circulație. Vor fi afectate suprafețe de teren care vor face obiectul transferului în domeniul public.

3.6. RETRAGERI FATA DE ALINAMENT SI LIMITE LATERALE

Retragerile laterale fata de limitele lotului sunt conform plansei anexe, urmatoarele :



- La nord: Cale ferată.....min. 20,5 m față de limita actuală de proprietate (respectiv min.10,0m față de viitorul aliniament al strazii propuse)
- La est: Strada Valea Cascadelor..... minim 14,0 m fata de limita actuala de proprietate (respectiv min.5,5 m față de viitorul aliniament propus)
- La sud: Proprietate privată.....min. 8,0 m (respectiv 3,0 m fata de copertina)
- La vest: Proprietate privată..... min. 80,0 m

3.7. PARAMETRII URBANISTICI DE OCUPARE SI DE UTILIZARE

Pentru lotul reglementat de prezentul Plan Urbanistic de Detaliu cu o suprafață de (Slot = 10.062,00mp), se propune următorul mod de ocupare al solului, reflectat în parametrii urbanistici.

Funcțiunile propuse vor avea următorii parametrii urbanistici:

POT max. – 30%

CUT max. – 0.50 mp. ADC / mp. teren

Rh. max. – P+1E (H max. = 10 m)

H max. Panouri / semnale publicitare = 18,0m

Acești parametrii sunt raportați la întreaga suprafața a terenului și se înscriu în limita parametrilor prevăzuți prin reglementările UTR CB1, conform **PUZ COORDONATOR SECTOR 6**.

Intocmit: urb.Adrian CIOANGHER

