

**REGLEMENTARI
URBANISTICE**

LEGENDA

1. LIMITE

- Limita zona PUD
- Limita parcela care a generat PUD
- Limite parcele conform planuri topografice O.C.P.I.

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

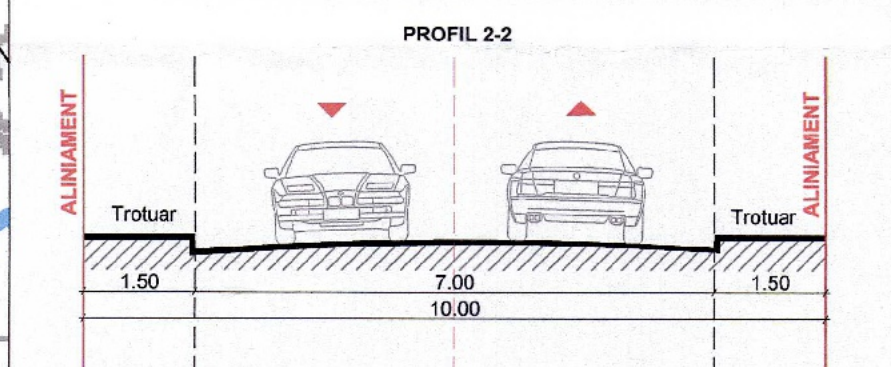
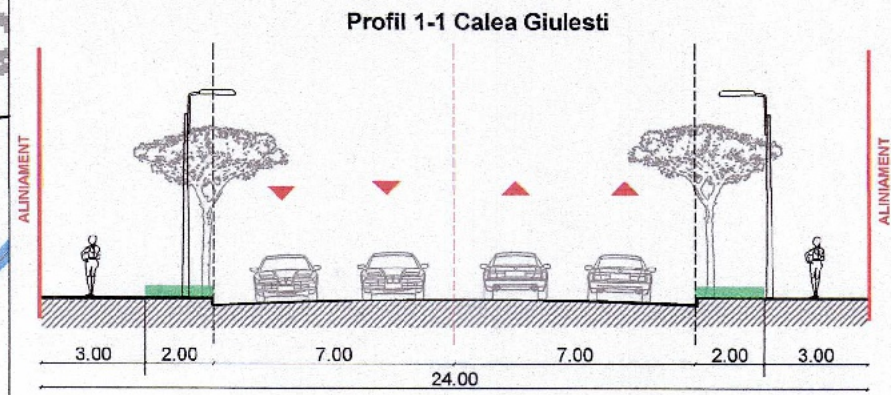
- L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M
- subzona industrie si depozitare - hale metalice - (propunere PUD)
- M3 - zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4E
- G2a - subzona cimitirelor din afara zonei protejate

3. CIRCULATII

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatiu verde

4. ELEMENTE DE REGULAMENT

- Edificabil propus
- Suprafata teren cedata pentru supralargire strada



BILANT TERITORIAL

Suprafata teren	3569.000 mp	
Suprafata teren cedata pentru supralargire strada	465.770 mp	
Suprafata teren in urma supralargire strada	3103.230 mp	100%
Suprafata construita	1114.041 mp	36%
Suprafata desfasurata	1114.041 mp	
POT	36%	
CUT	0.36	
Regim de inaltime	P	
H atic/comisa	6.00m	
Suprafata sp. verzi	930.969 mp	30%
Suprafata alei pietonale si carosabile	1058.220 mp	34%
Nr unitati (hale)	3	
Nr locuri de parcare estimate	10	

Parcela (1)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
1	330205.992	581042.714	19.719
2	330217.899	581058.432	7.741
3	330211.423	581062.672	15.563
4	330220.207	581075.519	12.548
5	330226.709	581082.392	4.009
6	330226.355	581084.588	147.171
7	330117.487	580967.278	24.969
8	330137.658	580952.510	53.599
9	330170.023	580995.234	17.692
10	330180.706	581009.336	41.874

S(1)=3568.67mp P=344.914m

VERIFICATOR/EXPERT: SC ARHITECT CITY URBANISM SRL, Calea Dorobantilor, nr. 135-145, sector 1, Bucuresti, Tel 021 230 98 16, 0727 685 873

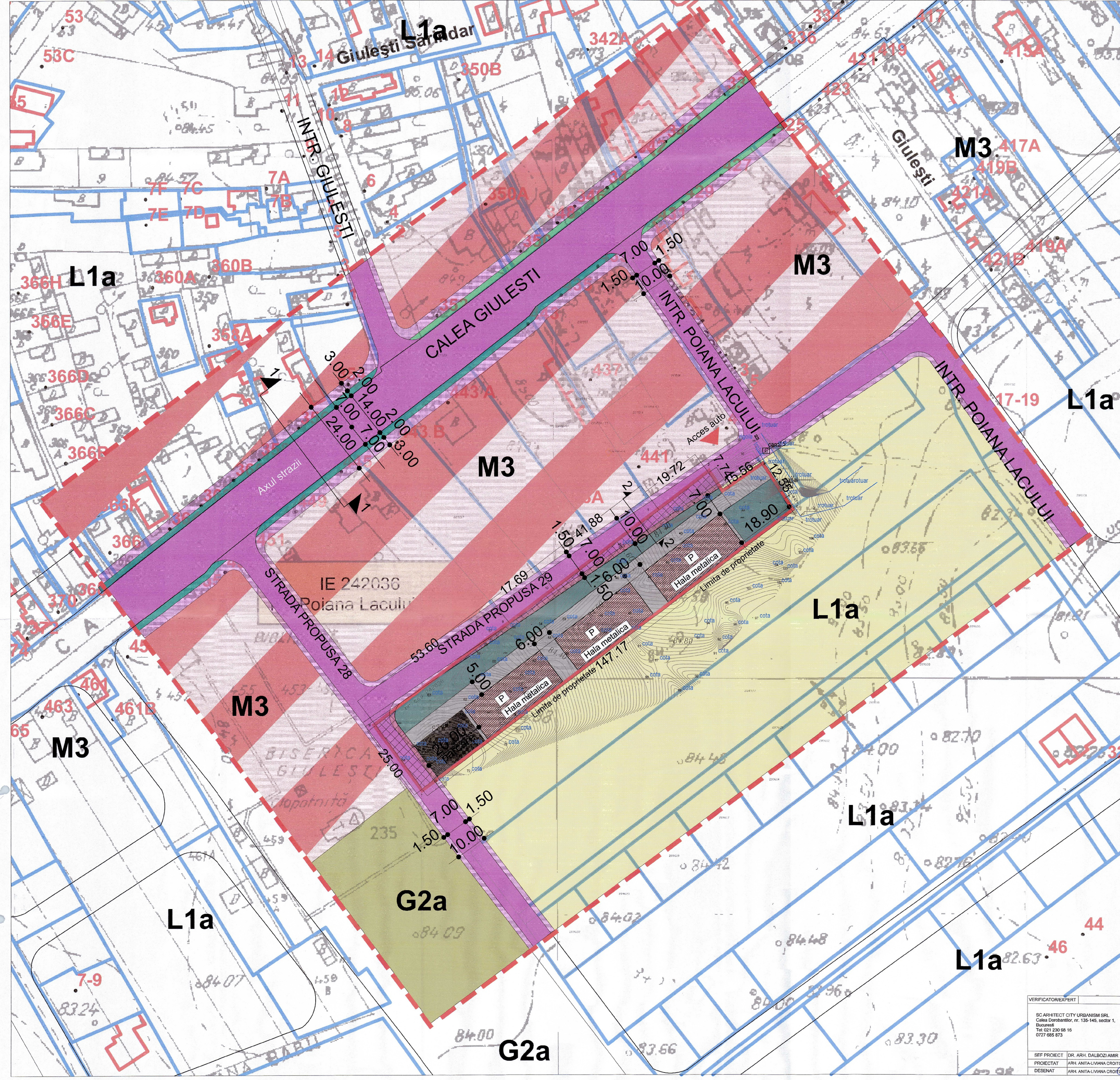
SEMNTATURA: Beneficiar: ARHITECTURA [REZISTENTA] SANITARE] TERMICE/VENTILATI] ELECTRICES/SPECI... PUD, CONSTRUIRE HALE METALICE CU REGIM DE INALTIME P, IMPREMIURE TEREN, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI Mun. Bucuresti, sector 6, Intr. Poiana Lacului, nr. 8, NC 242036

SEMNTATURA: SEF PROIECT: DR. ARH. DALBOZI AMIR, PROIECTAT: ARH. ANITA-LIVIANA CROITO, DESENAT: ARH. ANITA-LIVIANA CROITO

SCARA: 1:500, DATA: decembrie 2022

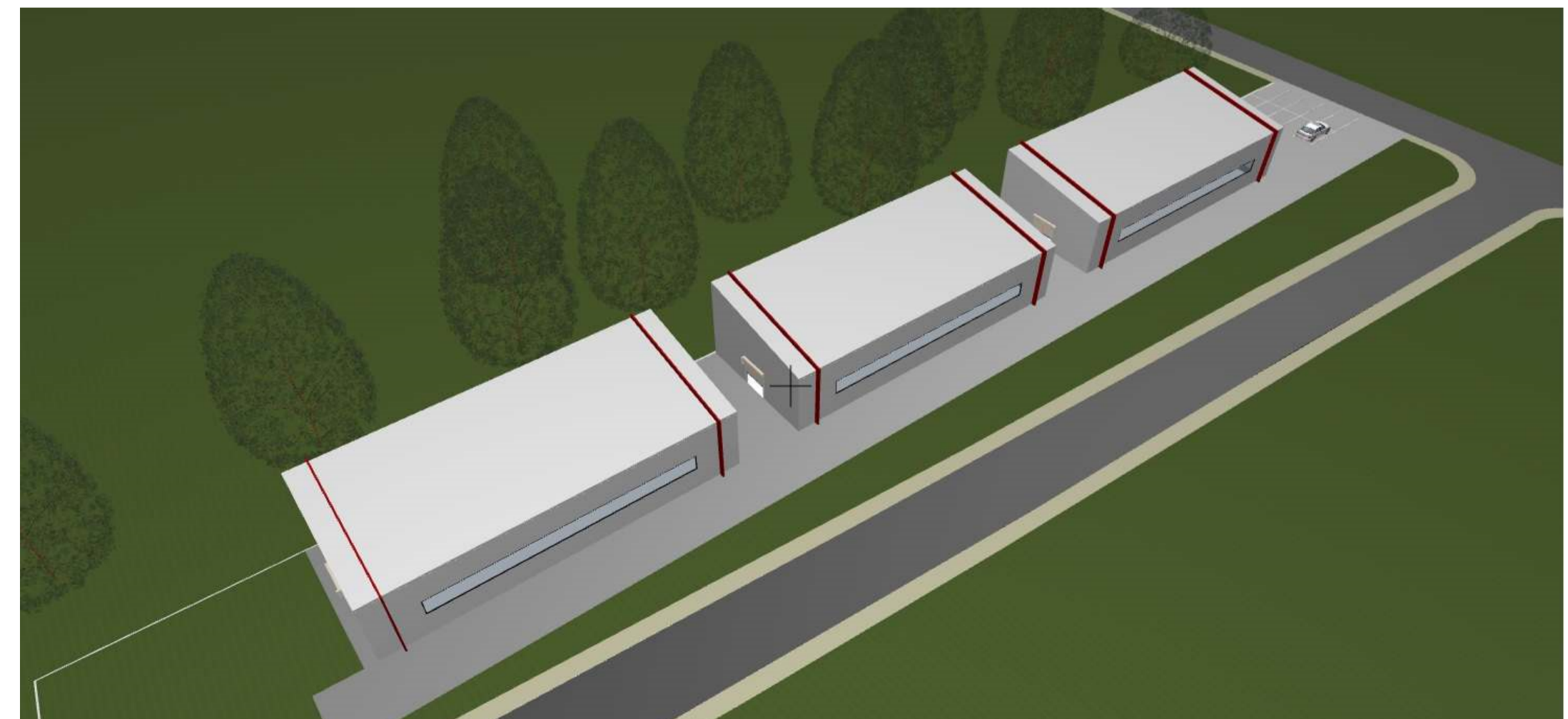
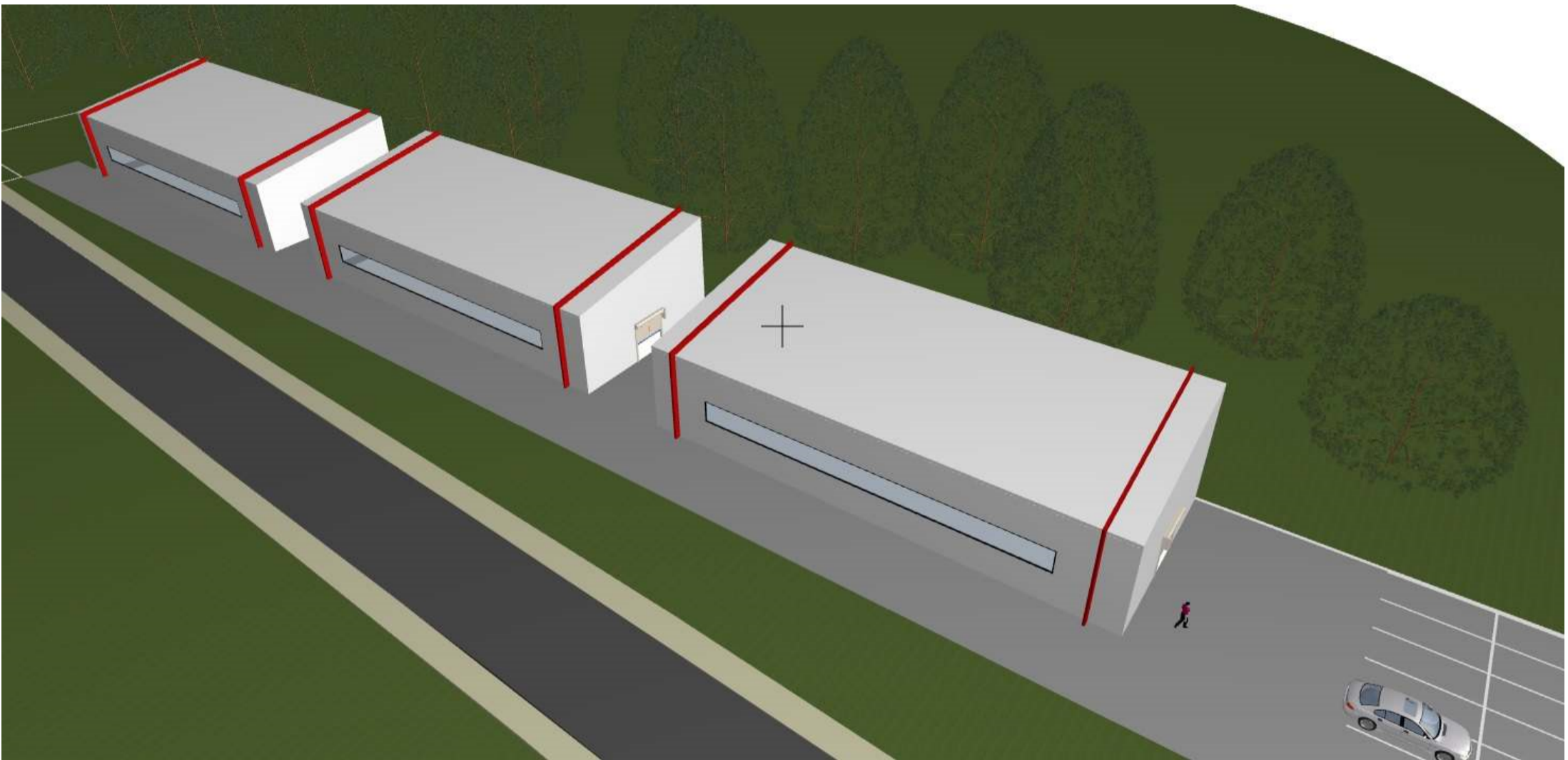
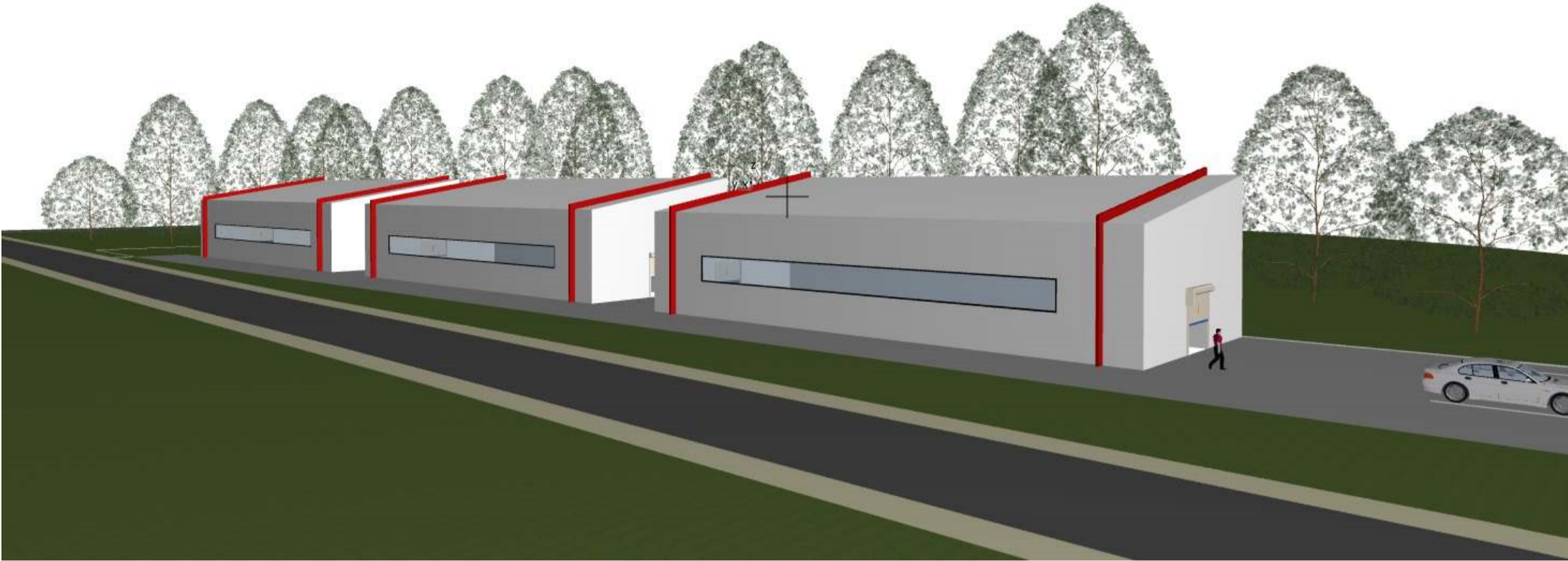
REGLEMENTARI

NR. PROIECT: 2022, FAZA: PUD, NR. PLANSA: U-07



PUD- CONSTRUIRE HALE METALICE CU REGIM DE INALTIME P, IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI

Mun. Bucuresti, sector 6, Intr. Poiana Lacului, nr. 8, NC 242036



ROMANIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 763/45P din 01.09 2022

ÎN SCOPUL: construire hale metalice cu regim de înălțime P, împrejmuire teren, bransare și racordare la utilități.

Ca urmare a Cererii adresate de _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna _____ București _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. _____ 33441 din _____ 29.07.2022 _____ pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, intr. _____ Poiana Lacului nr. _____ 8, 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 Actului de alipire autentificat de notarul public Janeta Mrad sub nr. 399/15.02.2022, _____

soți, dețin teren arabil în suprafață de 3.569 mp, număr cadastral 242036, pentru care se folosește nr. 8 pe intr. Poiana Lacului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 242036 cu Încheierea nr. 16268/16.02.2022 (alipire, convecție, notare număr poștal, notare referat admitere alipire).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 3.569 mp.

Se solicită: construire hale metalice cu regim de înălțime P, împrejmuire teren, bransare și racordare la utilități.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren. Imobilul se află în zona fiscală C.

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. Terenul se află parțial în zonă cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodărire a apelor nr. 159/B din 21.11.2012. În vederea autorizării este necesară declarația pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații.

Se permite construirea unor hale metalice cu regim de înălțime P 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 a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren.

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

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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Nr. înreg. 33441 din 29.07.2022

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 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 cu respectarea 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. 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 prevederilor 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:

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
 aviz Brigada Rutieră
 declarația pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații

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; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; 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;

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 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,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF.

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: Ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 42,00 lei, conform Chitanței nr. 78288 din 29.07.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 29.07.2022

Nr. înreg. 33441 din 29.07.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. 303/458 din 01.09. 2022

de la data de 01.03.2023 până la data de 31.08.2024

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,

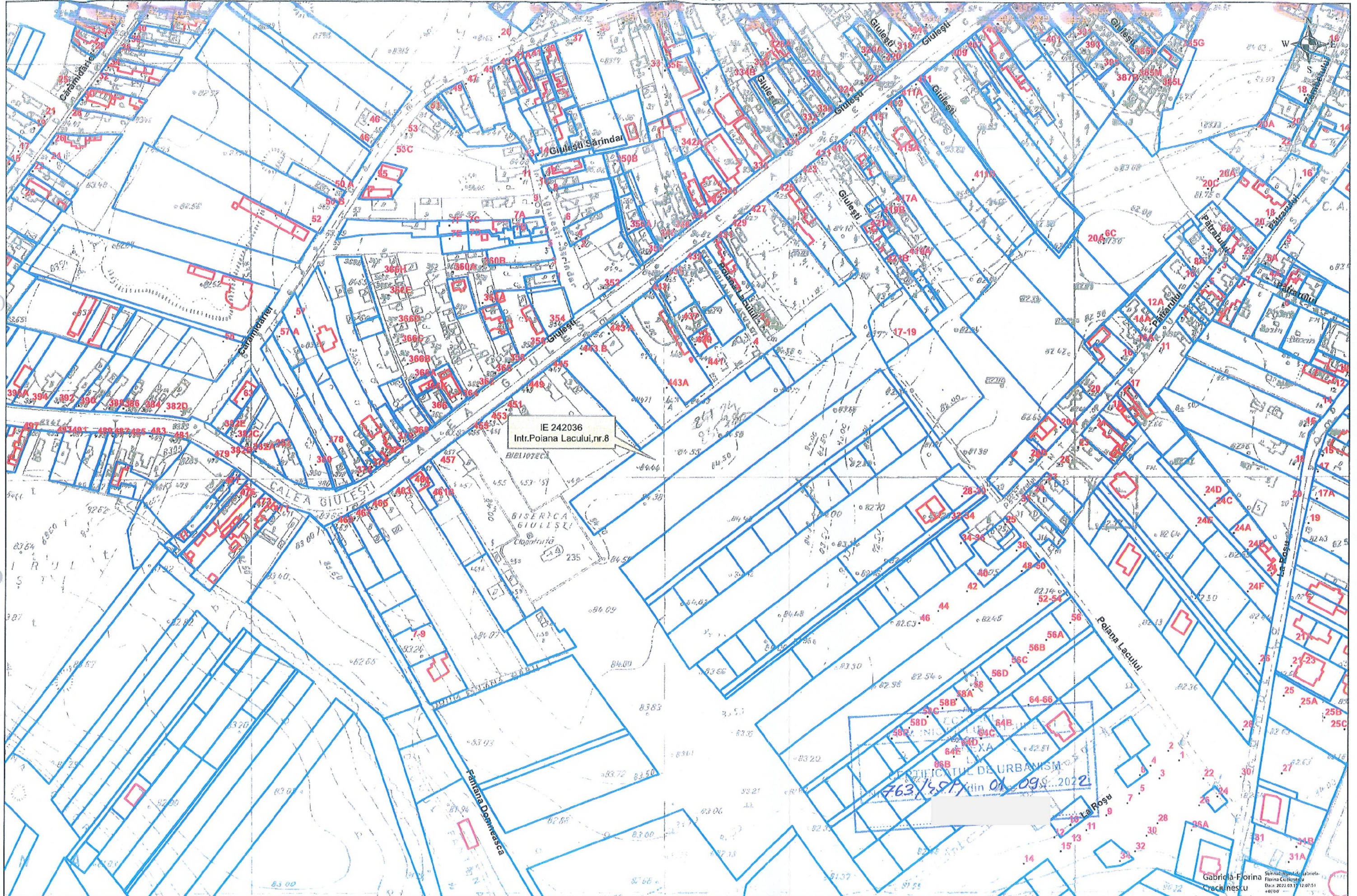


ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 13.07.2023
Achitat taxa de 14.00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 80307 din 12.07.2023
Transmis solicitantului la data de 18.09.2023 direct / ~~prin poștă.~~

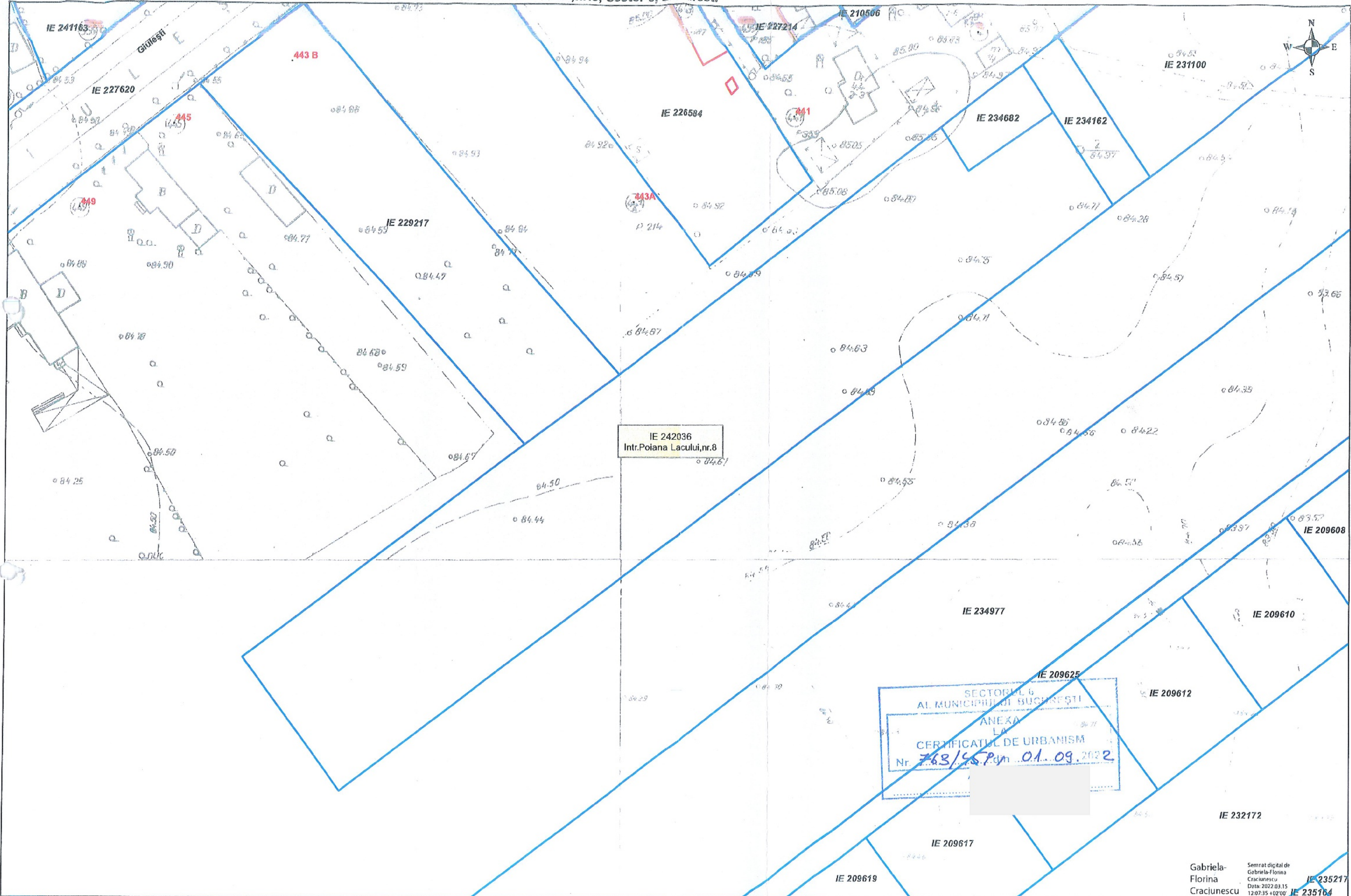
Nr. înreg. 33441 din 29.07.2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Intr.Poiana Lacului,nr.8, sector 6, Bucuresti



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

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Intr.Poiana Lacului, nr.8, sector 6, Bucuresti



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

Gabriela-Florina Craciunescu
Semnat digital de Gabriela-Florina Craciunescu
Data: 2022.03.15 12:07:35 +0200
IE 235217
IE 235164
OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
Data: 15.03.2022
Intocmit: Gabriela Craciunescu

MEMORIU

**P.U.D. - CONSTRUIRE HALE METALICE CU REGIM DE INALTIME P,
IMPREJMUIRE TEREN, BRANSARE SI RACORDARE LA UTILITATI**

Faza PUD



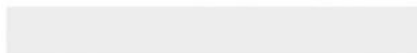
I. Foaie de gardă

Denumire proiect: **P.U.D.** – construire hale metalice cu regim de inaltime P, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati

Adresa: Mun. Bucuresti, sector 6, Intr. Poiana Lacului, nr. 8, NC 242036

Elaborator: **SC Arhitect City Urbanism SRL**
Calea Dorobantilor nr. 135-145, Sector 1, Bucuresti

Beneficiar:



Data: **12.2022**

II. Borderoul general P.U.D.

1. *Piese scrise*

Memoriu justificativ

2. *Piese desenate*

Plan incadrare in zona	scara 1: 2 000	[U.01]
Plan incadrare in zona	scara 1: 500	[U.02]
Plan incadrare in PUG		[U.03]
Plan incadrare in PUZ sector 6		[U.04]
Plan incadrare in Google Earth		[U.05]
Situatia existenta	scara 1: 500	[U.06]
Reglementari urbanistice	scara 1: 500	[U.07]
Spatii verzi	scara 1:500	[U.08]
Rețele edilitare	scara 1: 500	[U.09]
Regim juridic	scara 1: 500	[U.10]
Mobilare urbana	scara 1: 500	[U.11]
Documentare fotografica		[U.12]

III. Cuprinsul memoriului justificativ:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Situarea obiectivului în cadrul localitatii
- 2.2. Concluziile studiilor de fundamentare
- 2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism
- 2.4. Concluzii din documentatiile elaborate cu PUD

3. Situatia existenta

- 3.1. Prezentarea situatiei existente a zonei studiate

4. Reglementari

- 4.1 Prezentarea propunerilor de ocupare si utilizare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor

5. Concluzii

6. Anexe

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **P.U.D.** - construire hale metalice cu regim de inaltime P, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati

Amplasament: Mun. Bucuresti, sector 6, Intr. Poiana Lacului, nr. 8, NC 242036

Initiator (beneficiar):

Elaborator (proiectant): **SC Arhitect City Urbanism SRL**
Calea Dorobantilor nr. 135-145, Sector 1, Bucuresti

Data elaborarii : **12.2022**

1.2. Obiectul lucrarii:

Prezenta documentatie in faza de Plan Urbanistic de Detaliu, s-a intocmit in baza Certificatului de Urbanism nr.763/45"P" din 01.09.2022, eliberat de Primaria Sectorului 6 a Municipiului Bucuresti, in vederea elaborarii documentatiei aferenta aprobarii solutiei urbanistice de construire hale metalice cu regim de inaltime P, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati

Aceasta documentatie cuprinde prevederile premergatoare si reglementarile urbanistice necesare elaborarii documentatiilor legale in vederea construire hale metalice cu regim de inaltime P, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati stabilind conditiile de amplasare a functiunilor propuse in conditiile particulare generate de configuratia amplasamentului si de vecinatatile existente.

2. Incadrarea in zona

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii

Obiectivul se afla localizat in intravilanul Municipiului Bucuresti, pe Intr. Poiana Lacului, nr. 8.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se afla situat in zona L1a subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri. POT maxim = 45%, CUT maxim pentru inaltime P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; CUT maxim pentru inaltime P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; CUT maxim pt inaltime P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren.

Imobilul este cuprins in zona fiscala <<C>> a Municipiului Bucuresti.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Nu sunt studii de fundamentare realizate special pentru prezenta documentatie de urbanism.

Parcela se afla intr-o zona al carui caracter rezidential este predominant si in care alaturi de locuire, se regasesc si dotari complementare precum servicii, comert, etc.

2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se afla situat in zona L1a subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri

Acestea au fost dezvoltate in timp prin refaceri succesive si prezinta o diversitate de situatii din punctul de vedere al calitatii si viabilitatii.

De asemenea, se va permite construirea halelor metalice, in baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, PUD, in care se vor reglementa retragerile fata de limitele laterale si posterioara ale terenului, procentul de ocupare a terenului, modul de ocupare a terenului, accesele auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, design-ul spatiilor publice, dupa caz.

2.4. Concluzii din documentatiile elaborate cu PUD

Pe parcelele invecinate nu s-au efectuat alte Planuri Urbanistice de Detaliu, care sa influenteze propunerile prezentului PUD.

Principalele prevederi, care s-au respectat in prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, sunt cele specificate in PUG Municipiul Bucuresti si in avizele cerute prin Certificatul de Urbanism. Astfel pe terenul cu suprafata totala de 3569 mp sunt admise utilizarile caracteristice zonei L1a, iar ca indici urbanistici maxim admisi POT maxim = 45%, CUT maxim pentru inaltime P+1E =

0.9 mp ADC/mp teren; CUT maxim pentru inaltime P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; CUT maxim pt inaltime P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se afla situat in zona L1a subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri

Terenul este afectat de circulatiile prevazute a se realiza prin PUZ Coordonator 6, gradul de afectare urmand a fi stabilit prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulatie – PMB, corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului

Terenul se afla partial in zona cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodarie a apelor nr. 159/B din 21.11.2012.

Retragerile propuse: fata de noua limita impusa de circulatia prevazuta prin PUZ sector 6 in N-V 7.00m, limita impusa de circulatia prevazuta in PUZ sector 6 din S-V este de 20.00m iar distantele intre hale vor fi de 6.00 m.

Se propune construire hale metalice cu regim de inaltime P, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati

3. Situatia existenta

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Parcela este situata in intravilanul Municipiului Bucuresti, avand acces atat carosabil, cat si pietonal.

Aceasta are legatura cu Calea Giulesti prin doua strazi propuse prin PUZ Sector 6.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului:

Parcela are forma relativ regulata, avand o suprafata de 3569 mp.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- Nord Est: NC 234162, str. Poiana Lacului;
- Sud Est: Tarla A83, Parcela 13;
- Sud Vest : Biserica Ortodoxa Giulesti Sarindari;
- Nord Vest : NC 229217, NC 234682, nr. 451, nr. 449, nr. 445, nr. 443A, nr. 443, nr 441

Folosinta actuala: teren intravilan

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se afla situat in zona L1a subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E+M niveluri

Imobilul este cuprins in zona fiscala „C” a Municipiului Bucuresti.

Imobilul nu are inscrieri privitoare la sarcini, nu este cuprins in Lista Monumentelor Istorice actualizata, nu se afla in PUZ – Zone construite protejate si nu se afla in aria de protectie a unor monumente istorice izolate.

Suprafetele de teren construite si cele libere:

Imobilul este compus din teren in suprafata de 3569mp avand numar cadastral 242036, pentru care se foloseste nr 8 pe intr. Poiana Lacului.

Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic:

Parcela se afla intr-o zona al carui caracter rezidential este predominant si in care alaturi de locuire, se regasesc si dotari complementare precum servicii, comert, etc. De asemenea impreuna, cu alte zone invecinate formeaza un areal preponderent rezidential, completat de diferite dotari specifice unui astfel de areal.

Funciunile cladirilor:

Pe parcela studiată nu se afla nicio constructie. Funciunile cladirilor de pe parcelele adiacente sunt locuire individuala, completate de mici dotari de proximitate: biserica, cimitir etc

Regimul juridic al terenurilor:

Conform Certificatului de Urbanism nr 763/45„P” din 01.09.2022, terenul se afla in intravilanul Municipiului Bucuresti.

Terenul se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice, parcela in cauza se afla, conform Cartii Funciare, in proprietatea sotilor [REDACTAT]

Analiza fondului construit existent: (inaltime, structura, stare)

Arealul studiat are functiunea predominanta de locuire individuala. Unele dintre acestea prezinta in proportii mici si functiuni precum servicii sau comert.

Fondul construit este in stare medie si buna.

Echiparea existenta:

Parcelele adiacente, precum si constructiile edificate in zona studiată, sunt racordate la principalele retele edilitare din zona.

Parcela studiată nefiind edificata in prezent, nu este racordata la retelele edilitare.

4. Reglementari**Obiectivele noi solicitate prin tema – program:**

Principalele obiective solicitate prin tema-program sunt urmatoarele:

- Construire hale metalice cu regim de inaltime P, imprejmuire teren, bransare si racordae la utilitati.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Pe parcela se propune construirea unor hale metalice cu regim de inaltime P. Acest imobil va respecta legislatia in vigoare.

Design-ul cladirii atat in plan, cat si pe verticala, va asigura insoirirea minima a cladirilor invecinate, conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 536/1997.

Se vor asigura locuri de parcare conform HCGMB 66/2006 si spatii verzi in interiorul proprietatii. Accesul la parcajele de pe parcela si parcajele la sol, se vor realiza pe o alee interioara din dale inierbate, respectiv pe dale inierbate.

Vor fi respectate, de asemenea, normele de igiena privind modul de viata al populatiei si de protectie a mediului aprobate prin actele emise de organele de specialitate ale administratiei centrale si locale.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Se propune construirea unor hale metalice cu regim de inaltime P.

Suprafata teren (parcels): 3569 mp

Suprafata construita parter = 1606.05 mp (POT max = 45%)

Suprafata desfasurata: 1606.05 mp (CUT propus = 0.45)

Suprafata spatii plantate propuse: 1070.70 mp (30%)

Suprafata alei pietonale si carosabile: 892.25 mp

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Conform normelor in vigoare, distantele constructiei propuse pe teren fata de limitele proprietatii sunt urmatoarele:

Retragerile propuse: fata de noua limita impusa de circulatia prevazuta prin PUZ sector 6 in N-V 7.00m, limita impusa de circulatia prevazuta in PUZ sector 6 din S-V este de 20.00m iar distantele intre hale vor fi de 6.00 m. Accesul auto si pietonal principal va fi din Calea Giulesti prin strada propusa 28 atat pentru beneficiari, cat si in cazul vehiculelor utilitare. Accesul in incinta pentru interventii in caz de incendiu se face din Calea Giulesti prin str. Propusa 28 si prin str. Propusa 29 (conform PUZ sector 6).

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Arhitectura cladirii va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. De asemenea, aceasta va fi in concordanta cu imaginea zonei studiate si nu va imita stiluri istorice.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Circulatiile pietonale perimetrare constructiilor vor fi variabile intre 0,60 – 1,50 m. Acestea vor fi completate de aleile de acces la parcaje, de minim 1,00 m.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

In vecinatatea amplasamentului nu exista monumente istorice sau de arhitectura, care sa impuna zona protejata pe o raza de 100 m.

Avand in vedere caracterul functional al zone, edificarea constructiilor nu impune instituirea unei zone protejate dupa aprobarea PUD.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz):

Protectia solului si a subsolului

Se vor lua masuri de protectie a solului si subsolului doar in perioada de constructie a obiectivului. Organizarea de santier si desfasurarea lucrarilor se limiteaza strict la limitele proprietatii.

Protectia calitatii apei

Apele pluviale rezultate de la invelitori si platforme exterioare, vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre rigolele prevazute pe parcela. Aceste rigole vor fi racordate la reseaua de canalizare sau dirijate in scopul captarii in spatii special amenajate, destinate folosirii ulterioare intretinerii spatiilor verzi din interiorul parcelei. Apa folosita va fi cea din reseaua stradala de apa, iar canalizare utilizata pentru apele menajere, va fi cea stradala.

Prin profilul functional nu exista posibilitatea deversearii in reseaua de canalizare de reziduri sau alte produse periculoase.

Reteaua interioara de apa si canalizare va fi prevazuta cu dispozitive care vor favoriza consumul eficient si responsabil al apei.

Protectia aerului

Nu exista surse de poluanti pentru aerul atmosferic.

Nu vor exista emanatii de gaze naturale, centralele pe gaz (daca vor exista) vor avea filtre de protectie, iar nivelul de functionare al acestora nu va depasi consumul uzual.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Nu este cazul, activitatile propuse nu depasesc valorile admise in ceea ce priveste nivelul de zgomot. Nu exista surse de vibratii.

Protectia impotriva radiatiilor

Nu este cazul.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu este cazul.

Construirea halelor metalice in intr. Poiana Lacului, nr. 8, nu afecteaza:

- protectia solului si a subsolului;
- protectia calitatii apei;
- protectia aerului;
- protectia impotriva zgomotului si vibratiilor;
- protectia impotriva radiatiilor;
- protectia ecosistemelor terestre si acvatice.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz):

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se respecta reglementarile privitor la spatiile verzi prevazute prin PUG Municipiul Bucuresti, cele cuprinse in domeniul public.

Pentru amplasamentul studiat se prevede o suprafata de 1070.70 mp de spatiu verde (dale inierbate, spatii plantate cu arbusi de inaltime mica si/sau medie, etc.). Realizarea constructiilor pe suprafete de teren mai mari de 1000mp va fi conditionata de amenajarea de spatii verzi cu

suprafata de cel putin 30% din suprafata totala a parcelei aferenta proiectului, din care cel putin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurata grosimea stratului vegetal astfel incat sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbustilor si conditii de drenare a excesului de umiditate si de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti.

Profiluri transversale caracteristice:

Se respecta reglementarile privitoare la profilele transversale prevazute in PUZ Municipiul Bucuresti pentru circulatii.

Circulatiile pietonale perimetrare constructiilor vor fi variabile intre 0,60 – 1,50 m. Acestea vor fi completate de aleile de acces la parcajele supraterane, de minim 1,00 m.

Lucrari de sistematizare verticala necesare:

Se vor efectua lucrari de mica anvergura cu referire la colectarea de ape pluviale (meteorice) in interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi colectate in interiorul proprietatii si deversate contraolat in sistemul de canalizare stradal sau captate in spatii special amenajate si folosite ulterior pentru intretinerea spatiilor verzi de pe parcela.

Regimul de construire:

Regimul de inaltime al constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis in zona L1a este de P+2+M niveluri. Inaltimea maxima nu va depasi distanta dintre aliniamente.

Procentul de ocupare a terenului

Conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, indicatorii urbanistici pt UTR L1a: POT maxim = 45%

Coeficientul de ocupare al terenului

Conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat, indicatorii urbanistici pt UTR L1a: CUT maxim pentru inaltime P+1=0,9 mp ADC/mp teren; CUT maxim pentru inaltime P+2=1,3 mp ADC/mp teren; CUT maxim pentru inaltime P+2+M=1,57 mp ADC/mp teren.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):

Alimentarea cu apa potabila si canalizare

Alimentarea cu apa a imobilului propus este posibila prin realizarea unui bransament , care se va racorda la conducta de apa existenta in zona. Acesta va asigura presiunea si debitul necesar proiectat. Bransamentul va fi perpendicular pe conducta publica de apa potabila.

Delimitarea dintre bransamentul de apa si instalatia interioara se va face prin caminul de apometru, unde se va monta un contor de apa rece principal. Caminul de bransament se va executa pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate.

La proiectarea si executarea conductelor de apa se vor respecta normele in vigoare.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere a corpurilor de cladire propus, cat si pentru evacuarea apelor pluviale provenite de pe invelitori si platformele de pe parcela, este necesara proiectarea unor instalatii interioare de canalizare si racordarea acestora la conducta de canalizare stradala, prin intermediul unui racord de canalizare.

Traseul racordului de canal va fi perpendicular pe canalul public stradal.

Caminul de racord se va amplasa pe terenul proprietate a beneficiarului, la limita de proprietate. La proiectarea si executarea conductelor de canalizare se vor respecta normativele in vigoare.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza conform unui proiect de alimentare cu energie electrica elaborat. Bransamentul electric se va realiza in urma demersurilor specifice.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru asigurarea agentului termic necesar incalzirii spatiilor si producerii apei calde menajere se va instala o centrala termica care va folosi combustibil gazele naturale.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

In tabelul urmatoare este prezentat bilantul teritorial existent si propus, astfel:

BILANT TERITORIAL		
Suprafata teren	3569 mp	100%
Suprafata construita	1606.05 mp	45%
Suprafata desfasurata	1606.05 mp	
Suprafata sp. verzi	1070.70 mp	30%
Suprafata alei pietonale si carosabile	892.25 mp	25%

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, aprobat prin HCGMB nr. 269 /2000 si HCGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011; nr 232/2012; nr 224/15.12.2015 si nr 877/2018 (pentru prelungirea valabilitatii P.U.G.)

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare, ce exercita si detalieaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe amplasamentul studiat.

Masurile ce decurg in continuarea PUD:

Planul Urbanistic de Detaliu – construire hale metalice cu regim de inaltime P, imprejmuire teren, bransare si racordare la utilitati, Intr. Poiana Lacului, nr. 8, sector 6, Bucuresti, se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Bucuresti si va avea o valabilitate de 10 ani.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Documentatia PUD a fost intocmita dupa Ghidul privind Metodologia de Elaborare si Continutul-Cadru al PUD, elaborat de MLPAT (in prezent MDRAP), indicativ GM 009-2000.

Perimetru zonei PUD-ului nu este afectat de:

- regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturala, istorica si ambientala;
- regulamente specifice zonelor si platformelor industriale;
- politica protectionista specifica zonelor cu valoare ecologica si/sau peisagera.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUD-ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,
Dr. Arh. Urb. Dalbozi Amir

6. Anexe

Anexa 1

Profiluri transversale caracteristice:



Profil 1-1 Calea Giulesti

