



Nr. VL	Coordonate pct. de contur	Lungimi latur
	N [m] E [m]	D (l+1)
1	327791.474 582444.199	9.220
2	327797.238 582437.035	4.024
3	327799.837 582433.022	2.092
4	327801.230 582432.336	3.463
5	327803.460 582429.721	2.675
6	327805.166 582427.661	2.451
7	327804.465 582425.312	1.712
8	327802.833 582424.051	6.141
9	327797.177 582422.382	6.354
10	327791.242 582420.112	5.912
11	327787.745 582424.116	12.953
12	327779.292 582423.024	9.209
13	327786.389 582435.193	6.728

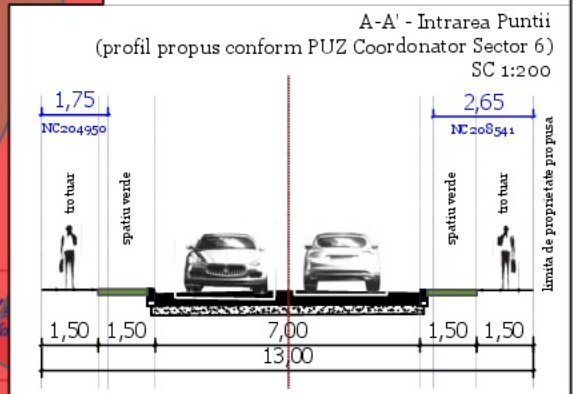
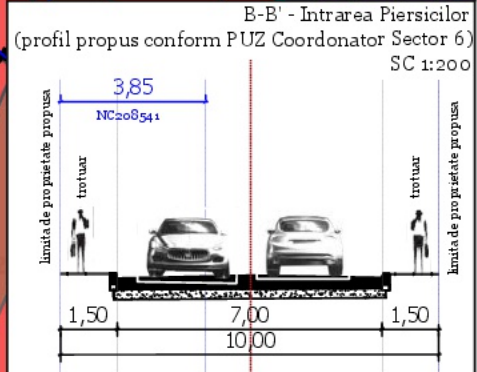
A.N.C.P.I.
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
BUCURESTI
Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 21 / 05.01.2024
Adrian Paun
Doriar nr. 123759/2023

LEGENDĂ

- LIMITE:**
- Limită teren reglementat ce a generat P.U.D.
 - Limită zona de studiu
 - Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.
- CIRCULAȚII:**
- Circulații carosabile
 - Circulații pietonale
 - Acces carosabil existent
 - Acces carosabil propus
 - Acces pietonal propus
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:**
- CB3 - Subzona polilor urbani principali
 - M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte
 - M3 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+4 niveluri
 - Spatii verzi aferente cailor de circulatie rutiera
 - Constructii anexe/ Garaj
 - Spatii verzi
 - Limita sit arheologic - Dealul Ciurel - cod L.M.I. : B-I-s-A-17887
- REGLEMENTARI URBANISTICE:**
- Aliniere existenta
 - Edificabil maxim propus
 - Limita etaj retras
 - Locuinta cu partiu special propusa (P+2E+3 retras)
 - Circulatie pietonala amenajata in incinta
 - Circulatie carosabila amenajata in incinta
 - Spatiu verde propus
 - Teren rezervat pentru realizare profil stradal conform PUZ Coordonator Sector 6
- NOTA: Terenul se afla situat in zona speciala de protectie fata de perimetrul sediului central al Serviciului de Telecomunicatii Speciale. Imobilul este situat in zona de protectie a sitului arheologic Dealul Ciurel - cod L.M.I. : B-I-s-A-17887. Locurile de parcare se vor asigura in incinta si vor fi calculate conform HCGMB 66/2006. Constructiile de locuinte: subzona a locuintelor unifamiliale cu acces si lot propriu: se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp. Constructii cu functiuni de invatamant, financiar bancare, birouri, etc.: pentru toate categoriile de constructii mentionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 60 mp ai suprafetei utile aferente destinatiei respective.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	PREVEDERI DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR IN VIGOARE	EXISTENT	PROPOS	TOTAL EXISTENT+PROPOS
Suprafata construita (Sc) mp	-	-	120.60	120.60
Suprafata desfasurata (Sd) mp	-	-	582.90	582.90
P.O.T.	70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 80% cu cladiri cu max 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilitati - CB3	-	60%	60%
C.U.T.	4,5 - CB3	-	2,90	2,90
Rh max.	nu se limiteaza inaltimea cladirilor - CB3	-	P+2E+3r	P+2E+3r
H comisa/atic (m)	-	-	13,00	13,00
H max (m)	-	-	15,50	15,50
Spatii verzi pe sol natural (%)	-	-	20%	20%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-	40,20	40,20
Suprafata totala spatii verzi (%)	-	-	20%	20%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	-	40,20	40,20
Nr. unitati locative estimate	-	-	1	1
Nr. Locuri de parcare estimate	Constructii de locuinte subzona locuintelor unifamiliale cu acces si lot propriu: Se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp. Constructii cu functiuni de invatamant, financiar bancare, birouri, etc.: pentru toate categoriile de constructii mentionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 60 mp ai suprafetei utile aferente destinatiei respective.	-	3	3
Suprafata teren rezervata pentru supralargire stradala (mp)	-	124,00 mp	-	124,00 mp
Teren din Certificatul de urbanism nr. 1275/ 110P din 06.12.2023	-	325,00 mp	-	325,00 mp



Indicatorii sunt calculati la terenul ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica: In cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente care sunt transferate catre domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului in domeniul public fara a cere desopubirii, C.U.T. se calculeaza avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica

Realizarea unei constructii noi va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului si de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti - conform Certificatului de Urbanism nr. 1275 / 110P din 06.12.2023

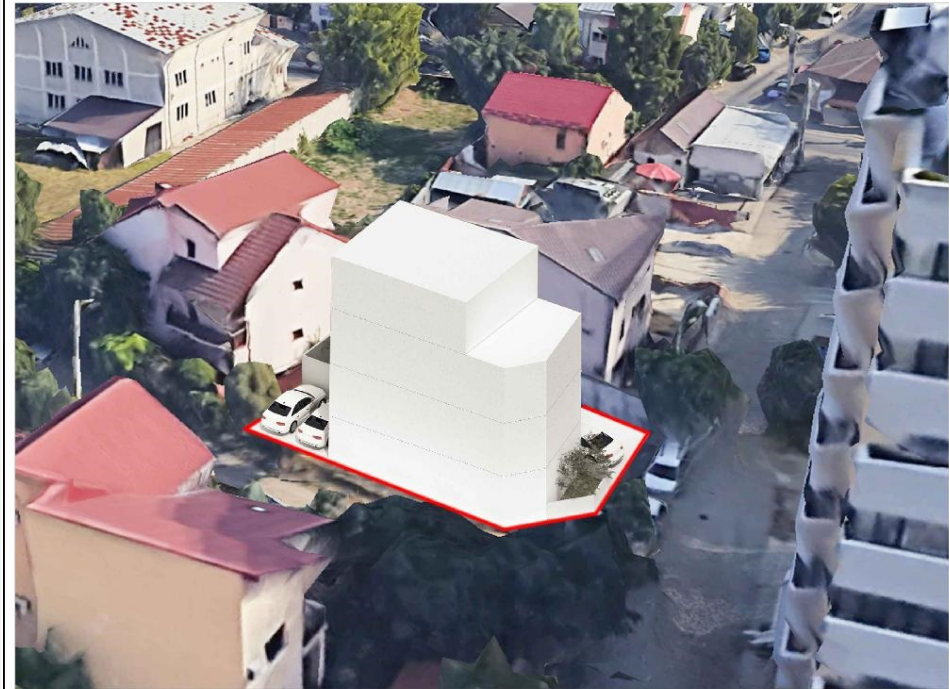
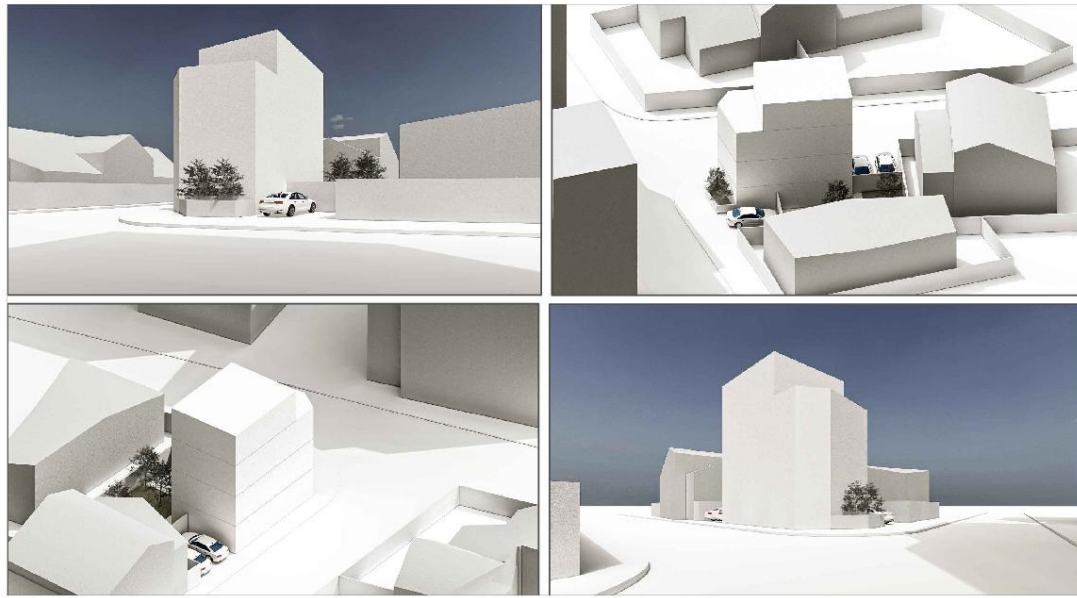
Suprafata teren calcul indicatori urbanistici = 301,00 mp

PROIECT
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL
ADRESA INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCURESTI

PROIECTANT URBANISM
REDESIGN URBE S.R.L.
ADRESA STR. GRINTIESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI

SUBPROIECTANT URBANISM
ONCESCU VASILE CATALIN - ACTIVITATI DE URBANISM
ADRESA STR. LOPATARULUI, NR. 4, COMUNA BERCELI, ILFOV
COD FISCAL: 38416469


REDESIGN URBE S.R.L. ADRESA STR. GRINTIESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI COD UNIC DE INREGISTRARE: 40627883			BENEFICIAR:	NR. PROIECT:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	TITLU PROIECT:
ȘEF PROIECT	URB. LAVINIA OTELEA		1:1500	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+3RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI - INTRAREA PUNTII, NR.8, SECTOR 6, BUCURESTI
PROIECTAT	URB. LAVINIA OTELEA		FORMAT	P.U.D.
PROIECTAT	URB. OLGA VALUDESCU		A3	
PROIECTAT	URB. CĂTĂLIN ONCESCU		DATA APRILIE 2024	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE
				NR. PLANSA: 05

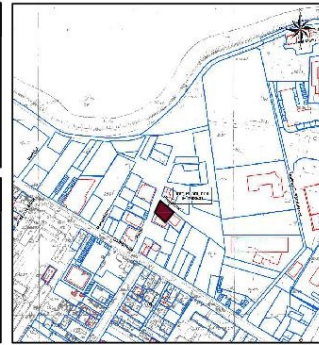


Imobilul este situat in zona de protectie a sitului arheologic Dealul Ciurel - cod L.M.I.: B-1-s-A-17687, Conturul Sitului arheologic a fost preluat din PUZ Coordonator Sector 6. Autorizarea lucrarilor de construire sau de desfiintare se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii.
Terenul analizat se afla la aproximativ 24,10 m fata de situl arheologic, conform distantelor mentionate in planșa de Reglementari Urbanistice. Nu se aduc prejudicii sitului arheologic.


PROIECT
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL
ADRESA INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCURESTI

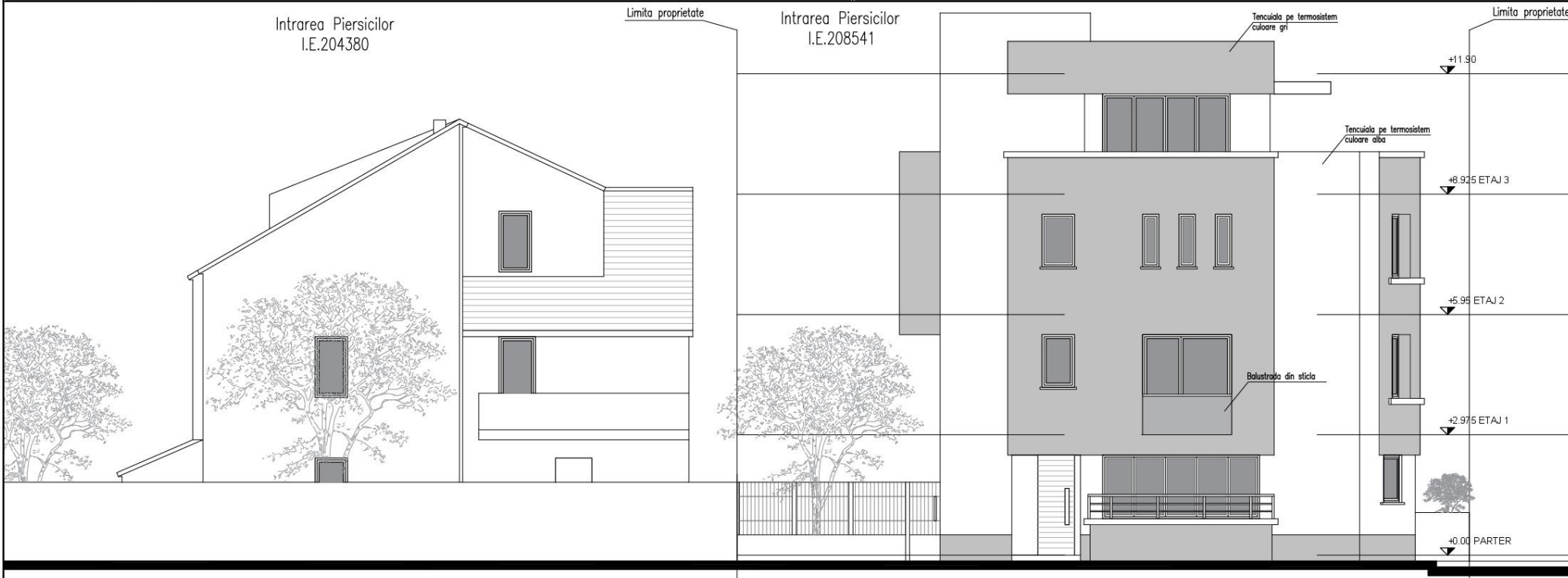


PROIECTANT URBANISM
 REDESIGN URBE S.R.L.
 ADRESA STR. GRIBTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARAD, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI
 STAMPILA, DATA, SEMNATURA

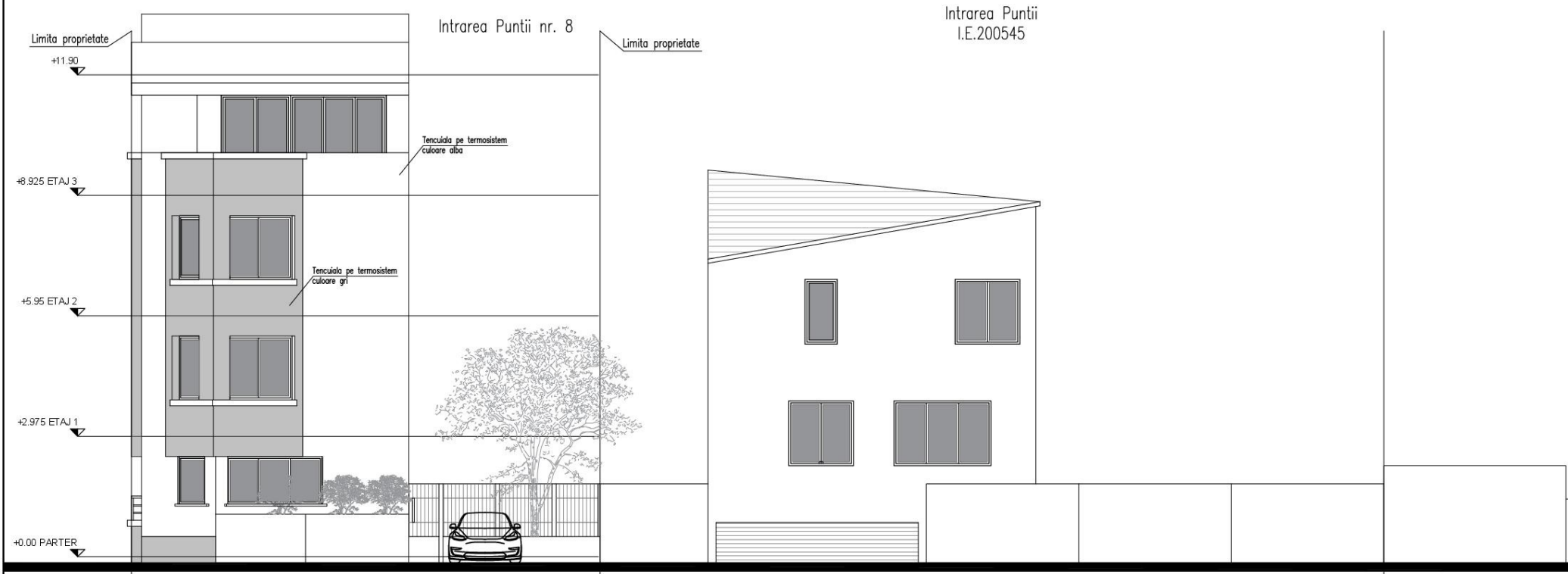





SUBPROIECTANT URBANISM
 ONCESCU VASILE CATALIN - ACTIVITATI DE URBANISM
 ADRESA STR. LOPATARULUI, NR. 4, COMUNA BERCENI, IFOV
 COD FISCAL: 36416459
 STAMPILA, DATA, SEMNATURA

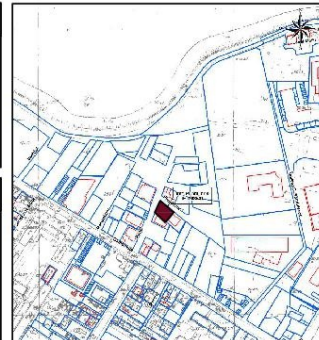
 REDESIGN URBE S.R.L. ADRESA STR. GRIBTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARAD, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI COD ULME DE INREGISTRARE: 40627093		BENEFICIAR:	NR. PROIECT:	
SPECIFICATIE ȘEF PROIECT PROIECTAT PROIECTAT PROIECTAT	NUME URB. LAVINIA OTELEA URB. LAVINIA OTELEA URB. OLGA VALUDESCU URB. CĂTĂLIN ONCESCU	SEMNĂTURĂ SCARA 1:1500 FORMAT A3 DATA APRILIE 2024	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+3RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI, INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTOR 6, BUCURESTI TITLU PLANȘA: ILUSTRARE VOLUMETRICA	FAZA: P.U.D. NR. PLANȘA: 09



<p>PROIECT CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL</p> <p>ADRESA INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCURESTI</p>					
<p>PROIECTANT URBANISM</p>					
		<p>REDESIGN URBE S.R.L.</p> <p>ADRESA STR. GRIBTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARAD, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI</p>		<p>STAMPIEA, DATA, SEMNATURA</p>	
<p>SUBPROIECTANT URBANISM</p>					
<p>ONCESCU VASILE CATALIN - ACTIVITATI DE URBANISM</p> <p>ADRESA STR. LOPATARULUI, NR. 4, COMUNA BERCENI, ILOV</p> <p>COD FISCAL: 39416459</p>				<p>STAMPIEA, DATA, SEMNATURA</p>	
		<p>REDESIGN URBE S.R.L.</p> <p>ADRESA STR. GRIBTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARAD, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI</p> <p>COD UNIC DE INREGISTRARE: 40627093</p>		<p>BENEFICIAR:</p>	
<p>NR. PROIECT:</p>					
<p>SPECIFICATIE</p>		<p>NUME</p>		<p>SEMNATURA</p>	
<p>ŞEF PROIECT</p>		<p>URB. LAVINIA OTELEA</p>		<p>SCARA</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>URB. LAVINIA OTELEA</p>		<p>TITLU PROIECT:</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>URB. OLGA VALUDESCU</p>		<p>CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+3RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI . INTRAREA PUNTII, NR 8, SECTOR 6, BUCURESTI</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>URB. Cătălin ONCESCU</p>		<p>FORMAT</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>URB. Cătălin ONCESCU</p>		<p>A3</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>URB. Cătălin ONCESCU</p>		<p>DATA</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>URB. Cătălin ONCESCU</p>		<p>APRILIE</p>	
<p>PROIECTAT</p>		<p>URB. Cătălin ONCESCU</p>		<p>2024</p>	
<p>TITLU PLANSA:</p>				<p>DESFASURATE STRADALE INTRAREA PIERSICILOR</p>	
<p>NR. PLANSA:</p>				<p>10_1</p>	



PROIECT CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL ADRESA INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCURESTI					
PROIECTANT URBANISM					
		REDESIGN URBE S.R.L. ADRESA STR. GRIBTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARAD, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI		STAMPIEA, DATA, SEMNATURA	
SUBPROIECTANT URBANISM					
ONCESCU VASILE CATALIN - ACTIVITATI DE URBANISM ADRESA STR. LOPATARULUI, NR. 4, COMUNA BERCELEI, JOV COD FISCAL: 39416459				STAMPIEA, DATA, SEMNATURA	
		REDESIGN URBE S.R.L. ADRESA STR. GRIBTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC 011, SCARAD, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCURESTI COD UNIC DE INREGISTRARE: 40627093		BENEFICIAR:	NR. PROIECT:
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	TITLU PROIECT:	
ȘEF PROIECT	URB. LAVINIA OTELEA	[]	F ORMAT A3	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+3RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI, INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTOR 6, BUCURESTI	
PROIECTAT	URB. LAVINIA OTELEA	[]	DATA APRILIE 2024	FAZA: P.U.D.	
PROIECTAT	URB. OLGA VALUDESCU	[]	TITLU PLANSA:	NR. PLANSA:	
PROIECTAT	URB. Cătălin ONCESCU	[]	DESFASURATE STRADALE INTRAREA PUNTII	10.2	



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1275/110 P din 06.12.2023

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special – 2 apartamente, regim de înălțime S+P+3E+4R, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul / sediul în județul _ - _ , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _ - _ , calea _____ scara _____ telefon / fax _ - _ , e-mail _ - _ , înregistrată la nr. 53198 din 07.11.2023, cu completările înregistrate la nr. 56577 din 24.11.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ - _ , intr. Punții 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 Contractului de vânzare autenticat de notarul public Daniela Melente sub nr. 607/16.07.2021 - intabulat în Cartea funciară nr. 208541 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 63802) cu Încheierea nr. 74238/19.07.2021 (convenție), _____ soți, dețin lotul 1 - teren în suprafață de 335,31 mp, număr cadastral 208541 - număr cadastral vechi 2539-2540/1, din imobilul pentru care se folosește nr. 8 pe intr. Punții.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 335,31 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special – 2 apartamente, regim de înălțime S+P+3E+4R, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

Terenul se află situat în zona specială de protecție față de perimetrul sediului central al Serviciului de Telecomunicații Speciale.

Imobilul este situat în zona de protecție a sitului arheologic Dealul Ciurel – cod L.M.I.: B-I-s-A-17887. Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Se permite realizarea lucrărilor de construire imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesioni liberali, cu regim de înălțime S+P+3E+Et. 4 retras, 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren.

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.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

Nr. înreg. **53198** din **07.11.2023**

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: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea 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, gardurile 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 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: 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 ex

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta a notificat autoritatea administrației publice competente derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, a notificat 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 Rețele 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
 aviz S.T.S.
 aviz Ministerul Culturii

d.2. avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă (dacă este cazul) 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; studiu de însorire; raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit – 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. - din 07.11.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 11.12.2023

Nr. înreg. 53198 din 07.11.2023

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2023

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

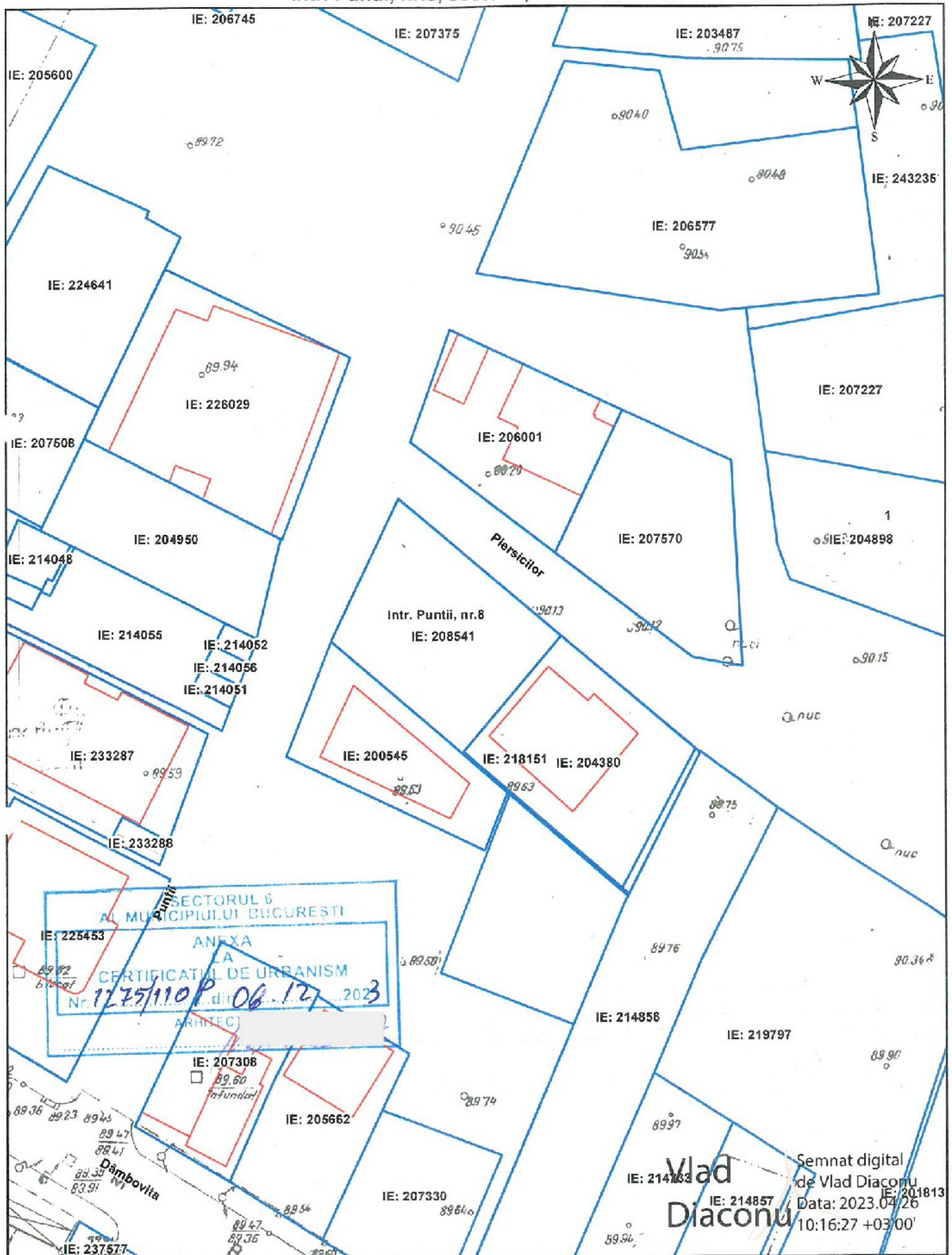
L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **53198** din **07.11.2023**

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

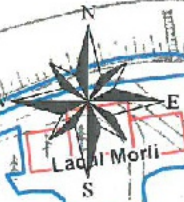


-- Documentatii cadastrale avizate
 -- Constructii inregistrate in sistemul integral de cadastru si carte funciara

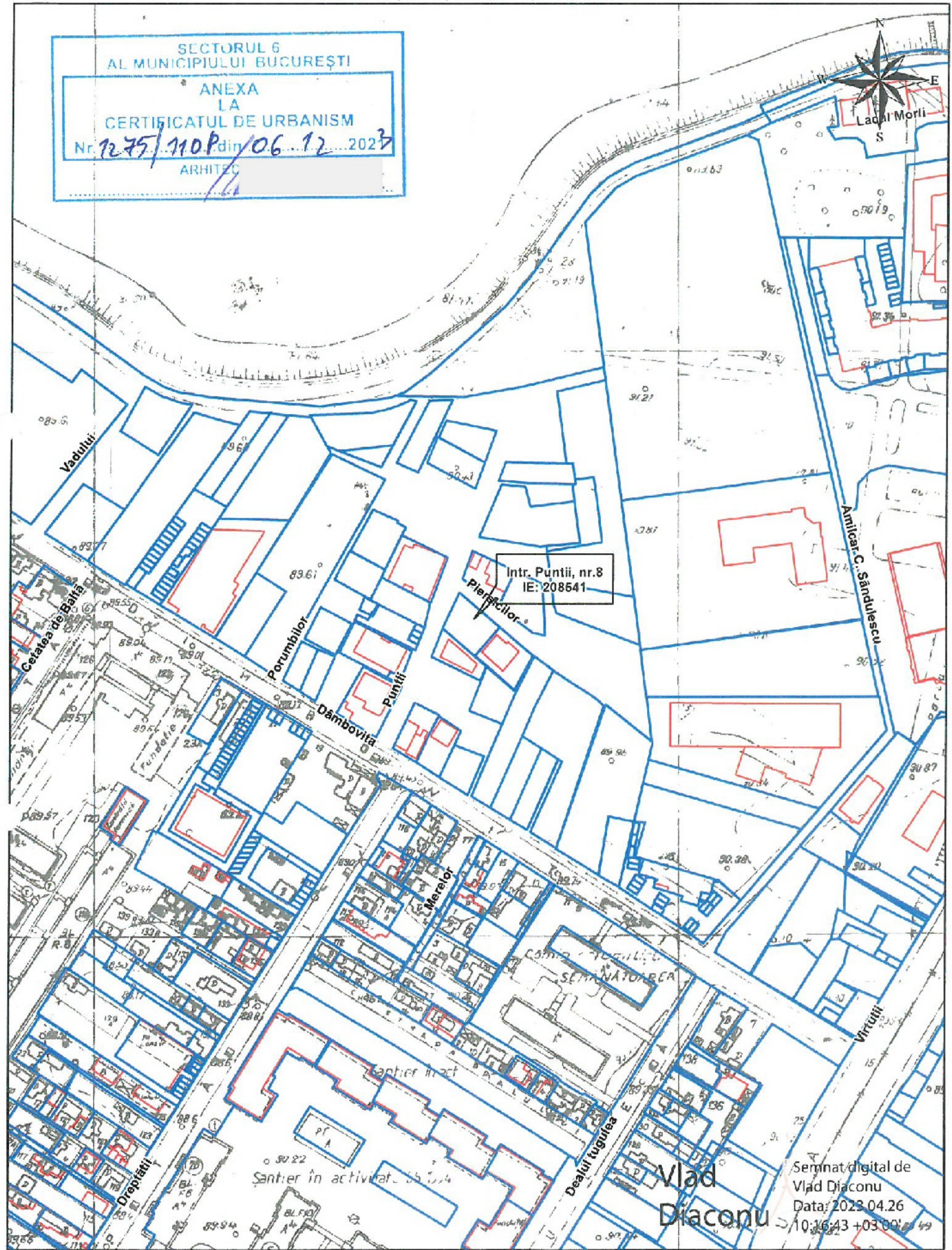
OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti
 Data: 26.04.2023
 Intocmit: Diaconu Vlad

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

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1275/110P din 06.12.2023
ARHITEC



Intr. Puntii, nr.8
IE: 208541



Vlad
Diaconu

Semnat digital de
Vlad Diaconu
Data: 2023.04.26
10:16:43 +03:00:00

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



P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+E₃RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI

FOAIE DE CAPĂT

Proprietar și inițiator: [REDACTAT]

Proiectant: **S.C. REDESIGN URBE S.R.L.**

Faza: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Proiect: **P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME
P+2E+E₃RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI,
INTRAREA PUNTII, NR.8,SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

Data: **04.2024**



Listă de semnături

Proiectant general:

S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

Șef proiect

Urb. Dipl. Lavinia Elena OTELEA

Proiectanți

Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Urb. Getuta Olga Valusescu



Borderou

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+E₃RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI, INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTOR 6, BUCURESTI

Piese scrise:

- 1. Foaie de capat**
- 2. Lista de semnaturi**
- 3. Borderou**
- 4. Memoriu justificativ**

Piese desenate:

- 1. Încadrare în Zonă;**
- 2. Încadrare în P.U.G. București**
- 3. Încadrare în PUZ Coordonator Sector 6;**
- 4. Situația Existentă;**
- 5. Reglementări Urbanistice;**
- 6. Obiective de Utilitate Publică;**
- 7. Reglementări Edilitare;**
- 8. Documentar foto**
- 9. Ilustrare Urbanistică**
- 10. Desfășurate stradale**



MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+E₃RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CUPRINS

I. INTRODUCERE	5
1.Date de recunoaștere a documentației	5
2. Obiectul lucrării	5
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	6
1.Elemente de reper în zonă	6
2 .Concluzii din documentații deja elaborate	7
3 .Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	8
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ	8
1. Caracteristici generale.....	8
2. Vecinătăți	8
3. Accesibilitate.....	9
4. Caracterul zonei și destinația clădirilor.....	10
5. Parametrii seismici	11
6. Echipare edilitară	11
IV. REGLEMENTĂRI	13
1. Tema program	13
2. Elemente de regulament.....	15
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	15
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE	15
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	16

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+3retras, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI, INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI	3/21
--	-------------



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:	16
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	16
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	16
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.....	16
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	16
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.	17
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	17
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	17
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....	17
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	18
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	18
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	18
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.....	18
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ...	18
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	18
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	18
V. CONCLUZII	20
ANEXĂ	21



I. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

Proprietar și inițiator: [REDACTAT]

Co-proprietar: [REDACTAT]

Proiectant: S.C. REDESIGN URBE. S.R.L.

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect: P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+E₃RETRAS, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI- STRADA PUNTII, NR. 8, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Data: 04.2024

2. Obiectul lucrării

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului București, în Sectorul 6, în zona de vest a orașului în plină dezvoltare rezidențială. Terenul este liber de construcții la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism. Terenul este amplasat pe strada Intrarea Puntii, nr. 8, identificat cu număr cadastral 208541, în suprafața de 335,31 mp conform actelor și cu suprafața măsurată 325,00 mp și este liber de construcții. Fața de suprafața din acte, limita cadastrală a fost actualizată în funcție de realitatea din teren și odată cu actualizarea la OCPI, noua suprafața a terenului a devenit 325,0 mp.

Terenul este în proprietatea lui [REDACTAT] conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public de Melente Daniela nr. 607 din 16.07.2021 emis, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 208541 și a Certificatului de Urbanism nr. 1275/110P din 06.12.2023, eliberat de Primăria Sectorului 6 al Municipiului București.

[REDACTAT] în calitate de coproprietar, a împuternicit pe dl [REDACTAT] să întreprindă toate demersurile legale necesare avizării și aprobării proiectului Plan Urbanistic de Detaliu, conform împuternicirii atașate la dosar.

[REDACTAT] prin proiectant de specialitate, va întocmi documentația necesară specialității urbanism, în vederea autorizării unui imobil cu funcțiunea de locuință cu partiu special, regim de înălțime P+2E+3retras, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Certificatul de urbanism nr. 1275/110P din 06.12.2023 a fost emis cu scopul: construire imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special- 2 apartamente, regim de înălțime S+P+3E+4R, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări. În

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+3retras, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI, INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI



procesul de avizare si in urma consultarilor cu primaria, nu se poate aviza o constructie cu caracteristicile mentionate in scopul Certificatului, astfel beneficiarul nu mai doreste realizarea subsolului si se micsoreaza regimul de inaltime, de la S+P+3E+4R la P+2E+3retras.

Tinand cont ca terenul este afectat de trama stradala propusa prin PUZ Coordonator Sector 6, beneficiarul Vasile Ion Codrut a dat o declaratie autentificata cu incheierea nr. 552 din 12.04.2024 prin care declara pe proprie raspundere ca este propusa spre transfer suprafata de 124,00 mp si ca nu este de acord cu transferul terenului in domeniu public fara a cere despagubiri, in consecinta CUT-ul s-a calculat avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate public, respectiv 201,00 mp.

Imobilul este situat in zona de protectie a sitului arheologic Dealul Ciurel – cod L.M.I.: B-I-s-A-17887. Conturul Sitului arheologic a fost preluat din PUZ Coordonator Sector 6. Autorizarea lucrarilor de construire sau de desfiintare se aproba numai pe baza si in conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Terenul analizat se afla la aproximativ 24,10 m fata de situl arheologic, conform distantelor mentionate in plansa de Reglementari Urbanistice. Nu se aduc prejudicii sitului arheologic. A fost obtinut avizul de la Ministerul Culturii favorabil pentru PUD.

Terenul se afla situat in zona speciala de protectie fata de perimetrul sediului central al Serviciului de Telecomunicatii Speciale, in acest sens a fost obtinut aviz favorabil pentru amplasarea obiectivului.

S-a respectat HOTĂRÂRE nr. 134/2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind elaborarea/întocmirea documentației de bază pentru documentația de urbanism P.U.D. de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 6.

Se va respecta HCGMB 66/2006 privind asigurarea necesarului de locuri de parcare si HOTĂRÂREA NR. 157/2022 privind aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora la faza documentații de urbanism (P.U.D.), precum și la faza autorizației de construire (D.T.A.C.).

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-vest a acestuia, aproape de pod Virtutii. Întreaga zonă din care face parte amplasamentul este o zonă preponderent rezidențială și de servicii (cladiri de birouri, reprezentante auto etc).

Accesul se face din Strada Dambovitei, printr-un drum asfaltat parțial, denumit Intrarea Puntii și ulterior prin Intrarea Piersicilor.

Terenul studiat este delimitat de următoarele repere la nivel urban:

- zona de locuințe și servicii în dezvoltare la est de teren – zona pod Virtutii;
- zona de locuințe individuale și colective la nord de teren (în curs de dezvoltare, zona destructurată etc);
- zona rezidențială în curs de dezvoltare la sud de teren;
- zona de locuințe și servicii conexe, la vest de amplasament.

Imobilul este situat în zona de protecție a sitului arheologic Dealul Ciurel – cod L.M.I.: B-I-s-A-17887.

Terenul analizat se află la aproximativ 24,10 m față de situl arheologic, conform distanțelor menționate în planșa de Reglementări Urbanistice și Încadrare în zona.

PLAN DE SITUATIE



Încadrare în zona – accesibilitate și distanță față de situl arheologic

2 . Concluzii din documentații deja elaborate

Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului de locuințe este P.U.Z.-ul 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 CB3– subzona polilor urbani principali.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări.



C.U.T. maxim = 4,5 mp ADC/mp.teren.

Documentația aprobată în zonă aduce informații cu privire la propunerile de reglementare ale străzii Intrarea Puntii și Intrarea Piersicilor la un profil de 13,0 m, respectiv la 10,0 m, conform specificațiilor din documentație și a avizelor de circulație specifice obținute. La momentul actual, zona de acces este un drum de pamant cu asfalt pe alocuri cu lățimea variabilă de până la 7,05 metri carosabil (pentru Intrarea Puntii) și un profil de 3,6 m carosabil pentru Intrarea Piersicilor din care inițiatorul P.U.D.-ului propune accesul carosabil.

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

Conform Studiului Geotehnic, documentația realizată are ca obiect realizarea investigațiilor și analizelor de laborator minime pentru întocmirea unui Studiu Geotehnic privind condițiile terenului natural situat în intravilanul Municipiului București, Sector 6, Intrarea Puntii nr. 8, pentru proiectul "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA CU PARTIU SPECIAL – 2 apartamente, REGIM DE INALȚIME P+3E+4retras".

Din punct de vedere **morfologic** amplasamentul studiat se situează în Câmpia Vlășia.

Conform Studiului de Insorire se asigură insoirirea cladirilor vecine și a construcției propuse cu respectarea legislației în vigoare.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Caracteristici generale

Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Primăria Sectorului 6, Certificatul de Urbanism nr. 1275/110P din 06.12.2023 în vederea elaborării unui P.U.D. și ulterior obținerea autorizației de construire pentru Construire imobil cu funcțiunea de locuința cu partiu special, regim de înalțime P+2E+3retras, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului București, cu acces printr-o zonă în dezvoltare cu drumuri încă neconstituite/nereglementate în teren, printr-o zonă cu mixitate funcțională (locuire individuală, colectivă și servicii). Regimul de înălțime variază între P-P+2 pentru locuințe individuale și P+8E în zone mai depărtate, toate datorându-se funcțiunii rezidențiale.

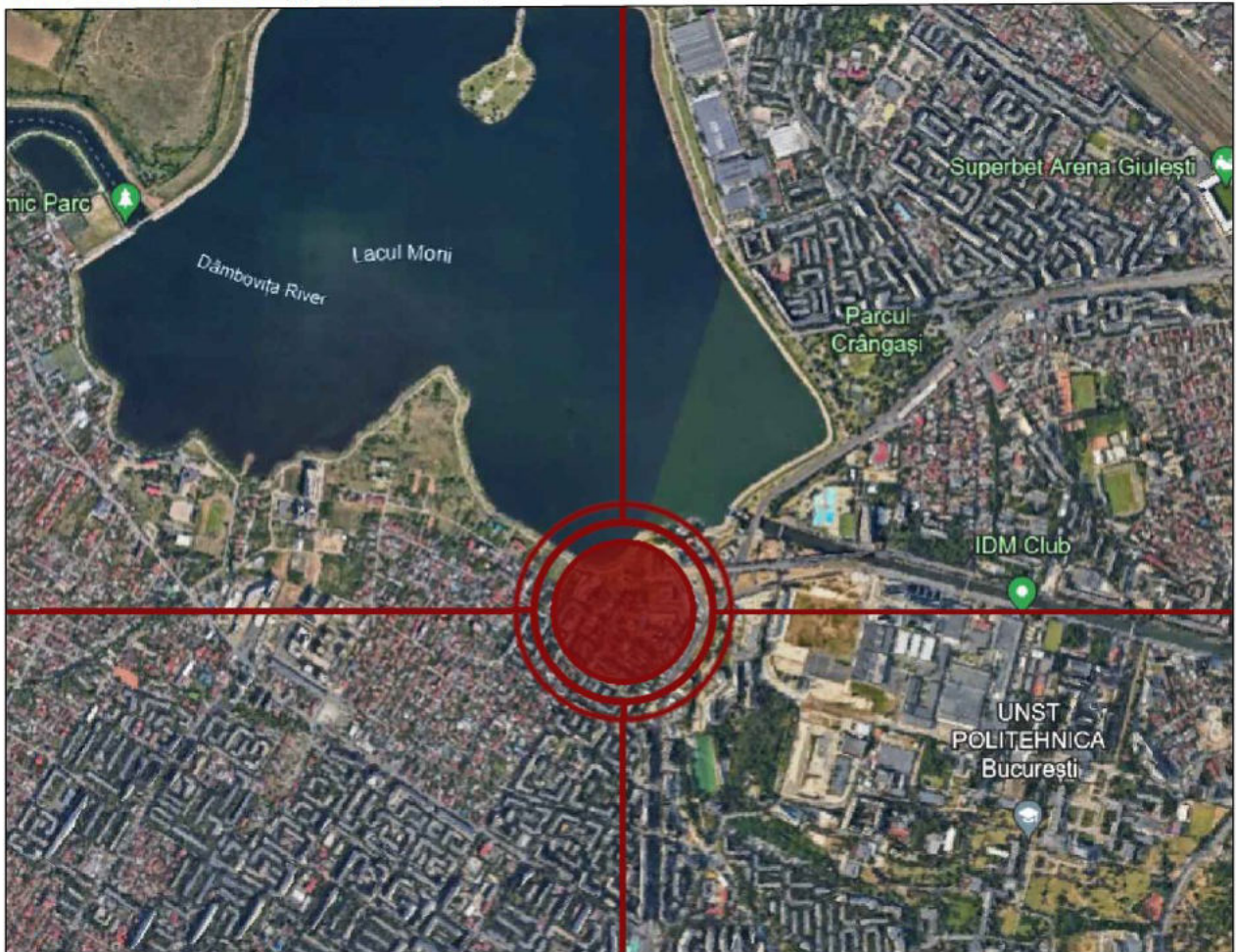
Terenul studiat este în suprafață de 335,00 mp conform actelor și o suprafață de 325,00 mp conform măsurătorilor, fiind corectată poziția și forma terenului prin documentație cadastrală documentației nr. 113086 din 17.11.2023, avizată de OCPI București, în conformitate cu disp.art.23, lit.(j) din legea 7/1996 republicată și al art. 96 din Regulamentul aprobat prin ODG al ANCPI nr. 600/2023.

2. Vecinătăți

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- EST: proprietati private (NC204380); conform declaratiei de indentificare vecini.
- NORD: teren neintabulat ;
- SUD: proprietati private (NC200545); conform declaratiei de indentificare vecini.
- VEST: strada Intrarea Puntii;

INCADRARE LA NIVEL TERITORIAL

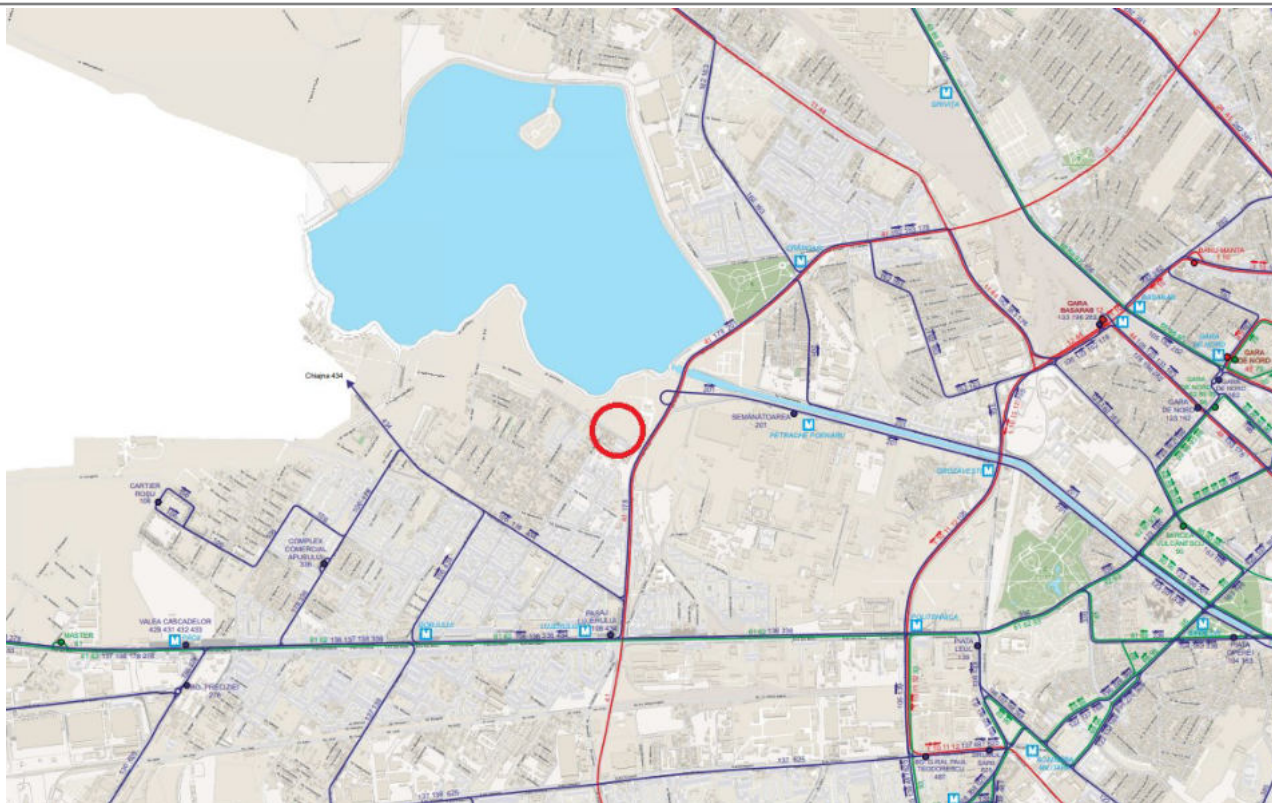


3. Accesibilitate

Terenul se află în zona vestică a Municipiului, la vest de o arteră majoră de circulație la nivelul orașului –Soseaua Virtutii, care asigură o bună accesibilitate a zonei. Din cadrul acestei artere se accesează Strada Dambovița și ulterior pe strada Intrarea Puntii.

Din punct de vedere al transportului public:

- în partea sudică, la aproximativ 350 m se află stația de tramvai Pod Ciurel pentru traseul tramvaiului 41 și autobuzele 178, 201 și N110, iar în partea de sud, la aproximativ 500 m se află stația de tramvai Orsova, iar stația de autobuz 178 este în vecinătate.
- Stația de metrou Petru Poni se află la aproximativ 800,0 metri.



Harta generala trasee transport public- Sursa : STB

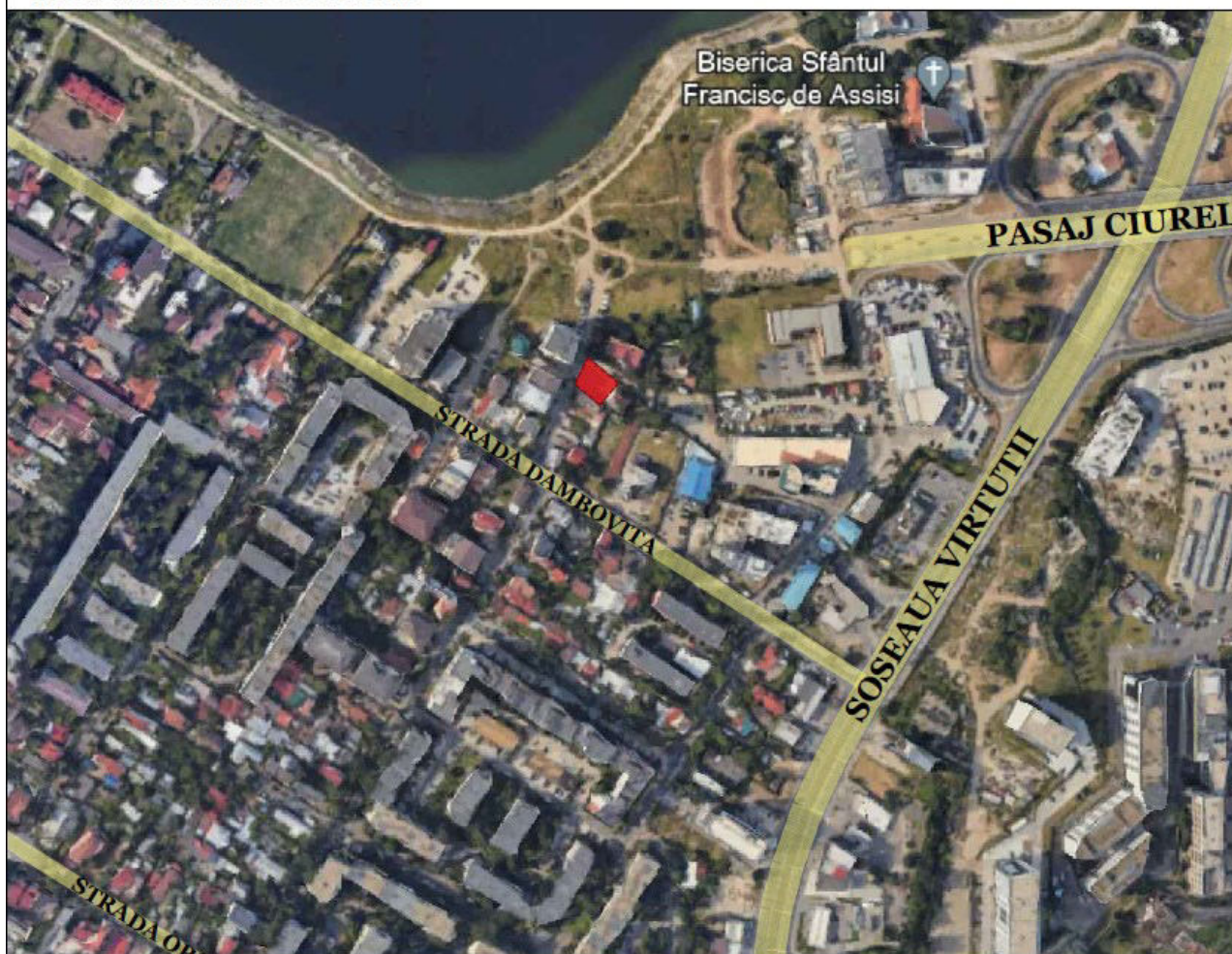
4. Caracterul zonei și destinația clădirilor

Zona de vest a orașului este în plină dezvoltare, zona preponderent rezidențială - cartierul Militari este unul cu o ofertă imobiliară foarte variată, iar dezvoltatorii de proiecte rezidențiale sunt în continuă expansiune.

Zona are un caracter mixt, fiind o zonă predominant ocupată cu locuințe cu regim de înălțime mic (P - P+2E+M) dar și înalt (P+6E – P+8E). În imediata vecinătate a amplasamentului se află și o zonă de servicii și birouri, showroom auto, sediul Agenției pentru Protecția Mediului București etc.

Zona nu are încă un caracter format, regimul de înălțime variat poate sugera un caracter mai accentuat de clădiri colective către străzile principale – Sos. Virtutii și locuințe individuale sau cuplate și colective mici pe străzile secundare, pe lot propriu și cu acces individual sau în comun.

INCADRARE LA NIVEL DE ZONA



Există o fracturare a țesutului urban între zona rezidențială în dezvoltare și zona de servicii/birouri la nivel de dimensiune și formă a parcelei care separă vizual cele două funcțiuni. Terenul se afla și în vecinătatea Lacului Morii.

5. Parametrii seismici

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în caracteristicile generale ale orașului, fără probleme specifice. A fost întocmit Studiul geotehnic de către RomaniaBook-Geolog PFA Stefan Glodeanu, au fost realizate două foraje, nu s-a întâlnit până la 7.0 m stratul acvifer freatic, fundarea se va efectua pe strat de argila, terenul a fost încadrat în CATEGORIA GEOTEHNICA 2.

6. Echipare edilitară

Zona este în continuă dezvoltare din punct de vedere edilitar. Nu există trasee de rețele majore ale orașului care să genereze probleme asupra amplasamentului. Imobilul va avea asigurate toate utilitățile necesare.



A fost obtinut AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 18945818 / 27/12/2023 eliberat de catre E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.

Conform avizului in zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie si noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta.

A fost obtinut avizul DISTRIGAZ SUD nr. 42586/ 319345823 din 20.01.2023 in care se mentioneaza ca pentru imobilul propus exista posibilitati de racordare la sisteul de distributie a gazelor naturale existent in zona, in baza unei solutii tehnice de racordare la sistemul de distributie emisa de DGSR, iar lucrarile propuse nu afecteaza reseaua de distributie gaze naturale.

A fost obtinut avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS cu nr de inregistrare 100/05/03/01/0014 din 03.01.2024, aviz favorabil in care se mentioneaza ca lucrarile proiectate nu afecteaza instalatiile de telecomunicatii existente.

Avizul emis de APA NOVA BUCURESTI S.A. nr. RG 92401185, S6-24510182 din 23.01.2024 mentioneaza faptul ca *se avizeaza intocmirea Planului Urbanistic de Detalii conditionat de:*

- extinderea retelelor publice de apa potabila si canalizare pe intr. Puntii, prin domeniul public si prin contributie financiara proprie;

- este interzisa aruncarea prin intermediul anexelor in retelele publice de apa potabila si canalizare, a pamantului, betonului, rezultat in timpul executiei lucrarilor solicitate.

Pe planul de situatie anexat, s-au trasat retelele publice de alimentare cu apa potabila si canalizare existente in zona, cu eroarea rezultata din lipsa fondului de plan cadastru reactualizat, aflate in exploatarea Apa Nova Bucuresti S.A., precum si instalatia privata de canalizare care deservește imobilele din zona terenului studiat.

Pentru alimentarea cu apa si canalizare a viitoareii constructii este necesara extinderea retelei publice de apa potabila De 125 mm PEID si a retelei publice de canalizare Dn 315 mm PVC existenta pe intr. Puntii.

Mentionam ca prezenta retelelor publice de apa-canal din zona studiata nu inseamna ca existe disponibil de debit de apa potabila si capacitate de preluare la canalizare pentru viitorul obiectiv.

Dupa obtinerea avizului PUD se va reveni la Apa Nova Bucuresti S.A. cu o noua documentatie pentru obtinerea avizului de amplasament si a avizului de principiu pentru extinderea retelelor de apa potabila si canalizare, inclusiv executie bransament de apa potabila si racord de canalizare.

Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare si a variatiilor orare de consum, este recomandat ca proiectantul de specialitate sa prevada o gospodarie de apa, dotata cu hidrofor.

In cazul in care Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta stabileste ca este necesara executia unei instalatii de stingere a incendiului din interior, beneficiarul are obligatia de a-si asigura presiunea si debitul de stingere a incendiului din interior prin intermediul unei gospodarii proprii de apa cu acumulare totala pentru rezerva intangibila de incendiu, conform Normativului P118/2 – 2013 art. 12.3, alineatul b.

IV. REGLEMENTĂRI

1. Tema program

Prin tema program se solicită construirea unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+3retras, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI (se vor realiza parcări la parterul clădirii, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, bransarea la utilități, împrejmuirea terenului, organizarea de șantier și amenajarea acceselor).



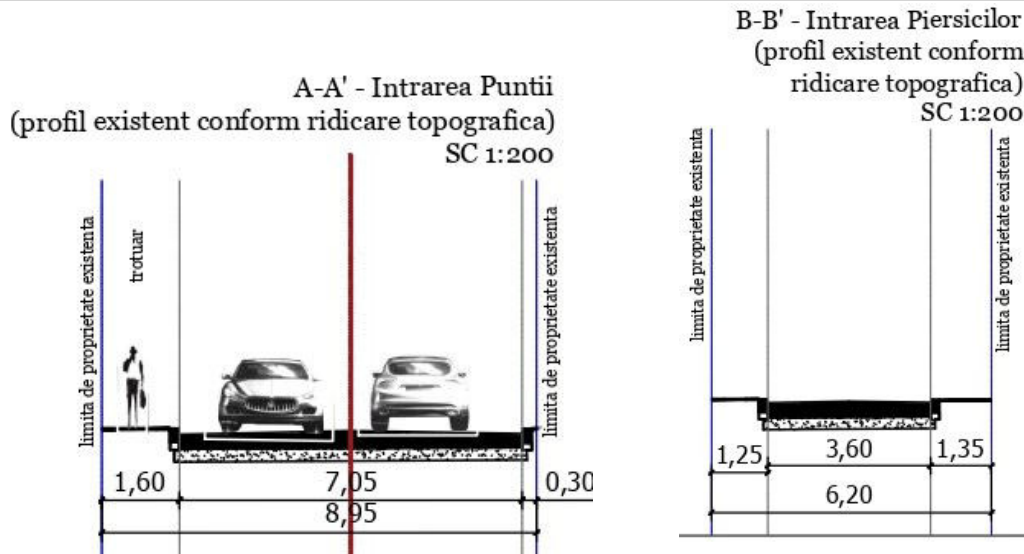
Extras site ANCPI – terenul este intabulat cu geometrie

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se vor încadra cu suprafețele construite rezultate în P.O.T.-ul maxim, C.U.T.-ul maxim și regimul de înălțime maxim prevăzute în ” P.U.Z. Coordonator Sector 6”, documentație în vigoare care reglementează zona. Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referința CB3, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcările amenajate la parterul clădirii propuse, 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, respectiv 3 locuri s-au propus. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă.

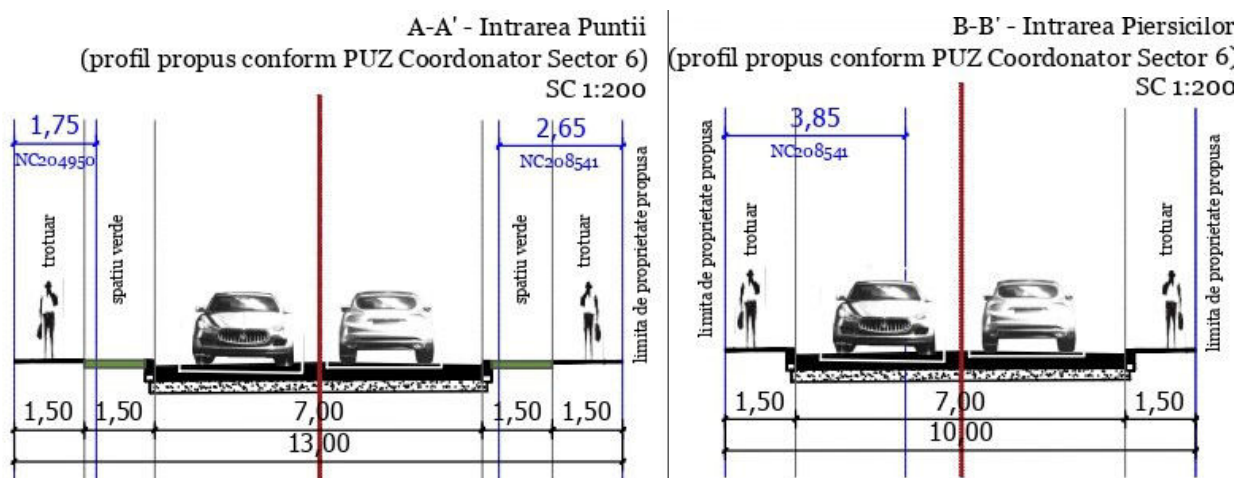
Accesul pietonal se realizează atât din Strada Intrarea Puntii cât și din Strada Intrarea Piersicilor, care la momentul actual are un profil variabil, este fără îmbrăcăminte asfaltică, cu lățimi între aliniamentele existente de ~8,95 metri. Se propune reglementarea acesteia la un profil de 13,0 metri.

Accesul auto se va realiza atât din Strada Intrarea Puntii cât și din Strada Intrarea Piersicilor.



Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr.293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016, a fost propusă modificarea profilului pentru strazile de acces:

- Strada Intrarea Puntii: profil de 13,00 metri avand carosabil de 7,00 metri cu trotuare de 1,5m si spatii verzi de 1,5m dezvoltate stanga dreapta;
- Strada Intrarea Piersicilor: profil de 10,00 metri avand carosabil de 7,00 metri cu trotuare de 1,5m dezvoltate stanga dreapta;



Terenul este afectat de circulatiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putand fi stabilit prin Avizul Comisiei Tehnice de Circulatie – PMB, corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. In acest sens a fost obtinut **avizul cu nr. 7670 / 25.02.2024 emis de Comisia Tehnica Operativa de Circulatii**. Pentru realizarea profilurilor stabilite prin PUZ Coordonator Sector 6 a fost rezervata o suprafata de aproximativ 124,00 mp conform documentatiei PUD si a plansei de Obiective de Utilitate Publica.

2. Norme de igiena si sănătate publica

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

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA CU PARTIU SPECIAL, REGIM DE INALTIME P+2E+3retras, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRARI, INTRAREA PUNTII, NR. 8, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

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.

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”:

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor locatarilor situate la nivelul solului vor fi la distanțe de minimum 5,0 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

În conformitate cu Art. 17 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena 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. 2.60 m;
- încăperile principale de locuit și bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber, care permit ventilația naturală.

În conformitate cu Art. 19 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică 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.
- se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere fata de camerele învecinate din aceeași locuință, fata de locuințele învecinate și fata de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu alta destinație decât cea de locuit.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau deplasarea clădirii fata de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei bolti cerești, neafectată 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 boltii cerești din interiorul încăperilor.

2. Elemente de regulament

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- institutii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurari, posta și telecomunicații (releu infrastructura), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare- dezvoltare, edituri, servicii pentru media, centre de informare, biblioteca / mediateca; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recreere, sali de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, **locuințe cu partiu special pentru profesii liberale**, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii de varf: activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.



Se propune o locuinta cu partiu special cu includerea unei profesii liberale, spatiul aferent acestei functiuni fiind integrat la etajul 3 al imobilului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva va fi amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul idepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en- gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

- parcela are o suprafata de 325,00mp din care o suprafata de 124,00 mp se rezerva pentru realizeaza profilurile stradale conform PUZ Coordonator Sector 6. Suprafata parcela minima 201,00 mp (suprafata aferenta calcul indicatori urbanistici).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;
- terenul este afectat de supralargirea arterelor de circulatie prin urmare constructie propusa se va alinia in functie de noile aliniamente propuse atat pe strada Intrarea Puntii cat si pe Intrarea Piersicilor. Se propune alinierea la la constructiile existente invecinate si anume: minim 1,50 metri fata de aliniamentul nou propus de pe Intrarea Puntii (aliniata cladirea la cladirea vecinului sudic) si dispusa pe aliniamentul nou propus pentru Intrarea Piersicilor (aliniata cladirea la cladirea vecinului estic);

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

- clădirea se va amplasa pe teren astfel încât retragerile față de limitele laterale să fie de minim 5,00 m, conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- nu exista retragere posterioara, constructia propusa fiind amplasata la intersectia a doua strazi: Intrarea Puntii si Intrarea Piersicilor;

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

- nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică: parcela are asigurat acces atât din Intrarea Puntii cât și din Intrarea Piersicilor, conform planșei de Reglementări Urbanistice;

- se propune acces carosabil din strada Intrarea Puntii, pentru a parca o mașină în incintă pentru funcțiuni liberale și un acces din Intrarea Piersicilor, pentru a parca 2 mașini, necesare locuirii.

Se propun și două accese pietonale, unul din strada Intrarea Puntii și unul din Strada Piersicilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- autoturismele vor fi parcate în incintă, 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 anume:

*Construcții de locuințe: pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se va asigura minim 1 loc de parcare la o locuință a carei suprafața construită desfășurată este de maxim 100 mp. Se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a carei suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp. **Au fost amenajate 2 locuri de parcare.***

*Construcții cu funcțiuni de învățământ, financiar bancare, birouri, etc.: pentru toate categoriile de construcții menționate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 60 mp ai suprafeței utile aferente destinației respective. **Pentru funcțiunea liberală, spațiu de birou cu suprafața până în 60 mp, a fost asigurat 1 loc de parcare.***

-Total locuri de parcare necesare: 3 locuri;

La faza DTAC, în funcție de soluția de arhitectură se poate modifica numărul de locuri de parcare necesare. Se va respecta HOTĂRÂREA NR. 157/2022 privind aprobarea Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora la faza documentației de urbanism (P.U.D.), precum și la faza autorizației de construire (D.T.A.C.).

Se rezerva o suprafață de 124,00 mp pentru realizarea tramei stradale, conform măsurătorilor din teren și a Avizului Comisiei Tehnice Operative de Circulație nr. 7670/ 25.01.2024. Ulterior s-a obținut Avizul modificator nr. 30797 din 28.02.2024 prin care s-a redus regimul de înălțime al clădirii propuse, se propune o singură locuință și se schimbă soluția de amenajare la sol a locurilor de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii **P+2E+3 retras** respectiv **15,50** metri înălțimea maximă și cu o înălțime la cornișă de **13,00** metri; Conturul etajului 3 retras a fost figurat în planșa de Reglementări și va respecta distanțele specificate față de limitele de proprietate la faza DTAC.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico – edilitare publice si la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti pe rarasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- realizarea unei constructii noi va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel puțin 20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului : se propune amenajarea unei suprafete de 40,20 mp spatii verzi, reprezentand un procent de 20% din parcela ramasa in urma rezervarii terenului pentru supralargire stradala, tinand cont de reglementarea PUZ, pentru parcele mai mici de 1000 mp.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale si posterioare, imprejmuirile vor fi ocape cu inaltime de 2,50 metri.
Imprejmuirea realizata pe viitoarele limite de proprietate (in urma realizarii tramei stradale) va fi definitiva. In cazul in care imprejmuirea se va realiza pe zona afectata de circulatiile prevazute prin PUZ Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu si va fi dezafectata pe cheltuiala beneficiarului si fara a cere daune materiale si/sau morale emitentului autorizatiei de construire, in momentul aplicarii reglementarilor de urbanism prevazute in zona.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 60%**

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

- **CUT maxim = 2,9 mp. ADC / mp. teren;**



In cazul parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului in domeniul public fara a cere despagubiri, CUT se calculeaza avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica.

Tinand cont ca terenul este afectat de trama stradala propusa prin PUZ Coordonator Sector 6, beneficiarul Vasile Ion Codrut a dat o declaratie autentificata cu incheierea nr. 552 din 12.04.2024 prin care declara pe proprie raspundere ca este propusa spre transfer suprafata de 124,00 mp si ca nu este de acord cu transferul terenului in domeniul public fara a cere despagubiri, in consecinta CUT-ul s-a calculat avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate public, respectiv 201,00 mp.

Se rezerva o suprafata de 124,00 mp pentru realizarea tramei stradale, conform masuratorilor din teren si a Avizului Comisiei Tehnica Operativa de Circulatie nr. 7670/ 25.01.2024. Ulterior s-a obtinut Avizul modificator nr. 30797 din 28.02.2024 prin care s-a redus regimul de inaltime al cladirii propuse, se propune o singura locuinta si se schimba solutia de amenajare la sol a locurilor de parcare.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	PREVEDERI DIN DOCUMENTATIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR IN VIGOARE	EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT+PROPUS
Suprafata construita (Sc) mp	-	-	120.60	120.60
Suprafata desfasurata (Sd) mp	-	-	582.90	582.90
P.O.T.	70% cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 80% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizari - CB3		60%	60%
C.U.T.	4,5 - CB3		2.90	2.90
Rh max.	nu se limiteaza inaltimea cladirilor - CB3		P+2E+3r	P+2E+3r
H cornisa/atic (m)			13.00	13.00
H max (m)			15.50	15.50
Spatii verzi pe sol natural (%)			20%	20%
Spatii verzi pe sol natural (mp)			40.20	40.20
Suprafata totala spatii verzi (%)			20%	20%
Suprafata totala spatii verzi (mp)			40.20	40.20



Nr. unitati locative estimate			1	1
Nr. Locuri de parcare estimate	Constructii de locuinte: subzona locuintelor unifamiliale cu acces si lot propriu: Se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp. Constructii cu functiuni de invatamant, financiar bancare, birouri, etc.:pentru toate categoriile de constructii mentionate se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 60 mp ai suprafetei utile aferente destinatiei respective.		3	3
Suprafata teren rezervata pentru supralargire stradala (mp)	124,00 mp			
Teren din Certificatul de urbanism nr. 1275/110P din 06.12.2023	325,00 mp			

Indicatorii sunt calculati la terenul ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica : *In cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului in domeniul public fara a cere despagubiri, C.U.T. se calculeaza avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica, in baza declaratiei notariale data de beneficiar, anexa la dosar.*

Realizarea unei constructii noi va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului si de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul Municipiului Bucuresti - conform Certificatului de Urbanism nr. 1275 / 110P din 06.12.2023

Suprafata teren calcul indicatori urbanistici = 201,00 mp

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

Verificat

Urb. Diplomat specialist RUR Lavinia Elena
OTOLEA

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.

ALINIEREA 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 detașiști.

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 mixta 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 căror 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 constructibilitate.