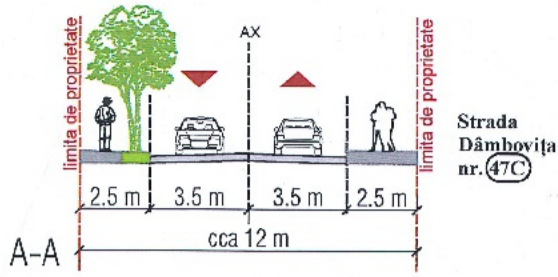


# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Profil strada Dâmbovița-existent și menținut



## P.U.D. STRADA DÂMBOVIȚA nr. 47C, SECTOR 6 BUCUREȘTI NR. CAD. 234494

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str.Dâmboviței,nr.47, sector 6, București

### BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

M3	Reglementat prin P.U.Z. Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL existent + propus
Suprafață măsurată teren		840,57	-	-
Suprafață construită (Sc)		0,0	332,44	332,44
Suprafață desfășurată (Sd)		0,0	1429	1429
P.O.T.	60%	-	40%	40%
C.U.T.	2,50	-	1,70	1,70
Rh maxim	P+4E	-	P+4Er	P+2E+3Er+4Er
H cornișă / atic		-	18m	18m
Spații verzi pe sol natural (%)	min.20%	-	24%	24%
Spații verzi pe sol natural (mp)	min.168,12	-	193,33	193,33
Suprafața totală spații verzi (%)	min.20%	-	23%	23%
Suprafața totală spații verzi (mp)	min.168,12	-	193,33	193,33
Nr. unități locative estimate		-	15	15
Nr. locuri de parcare estimate		4	15	19

Notă: Locurile de parcare se vor asigura în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. NR. 66/2006.

### LEGENDA

#### LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.D.
- Limită zonă studiată
- Limite cadastrale

#### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

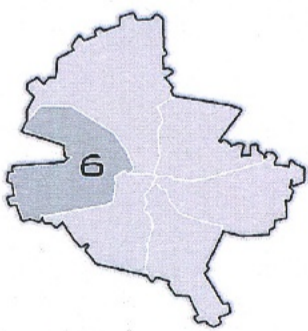
- Locuințe individuale
- Locuințe colective
- Producție / depozitare / anexe
- Spații verzi
- Copaci existenți (brazi)

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Carosabil propus în incintă
- Pietonal propus în incintă
- Acces auto
- Acces pietonal

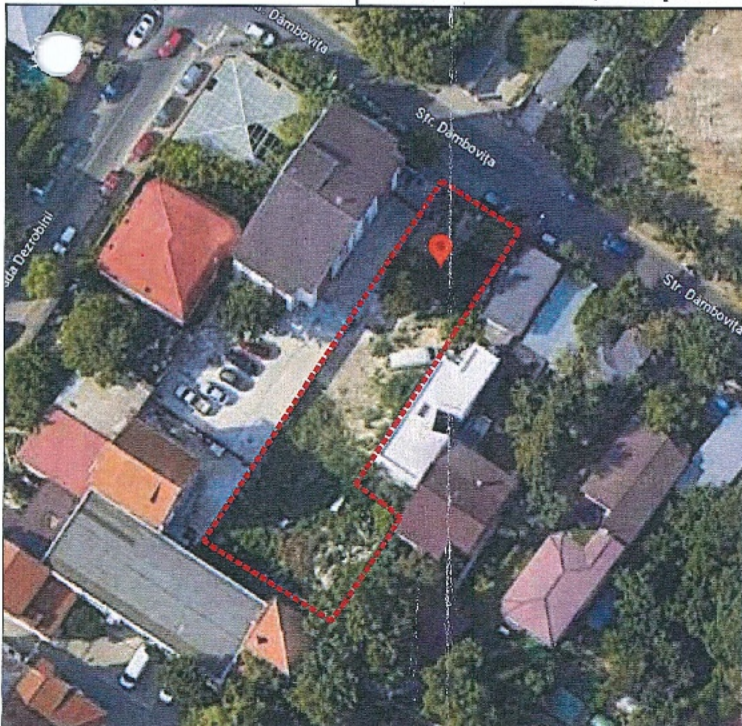
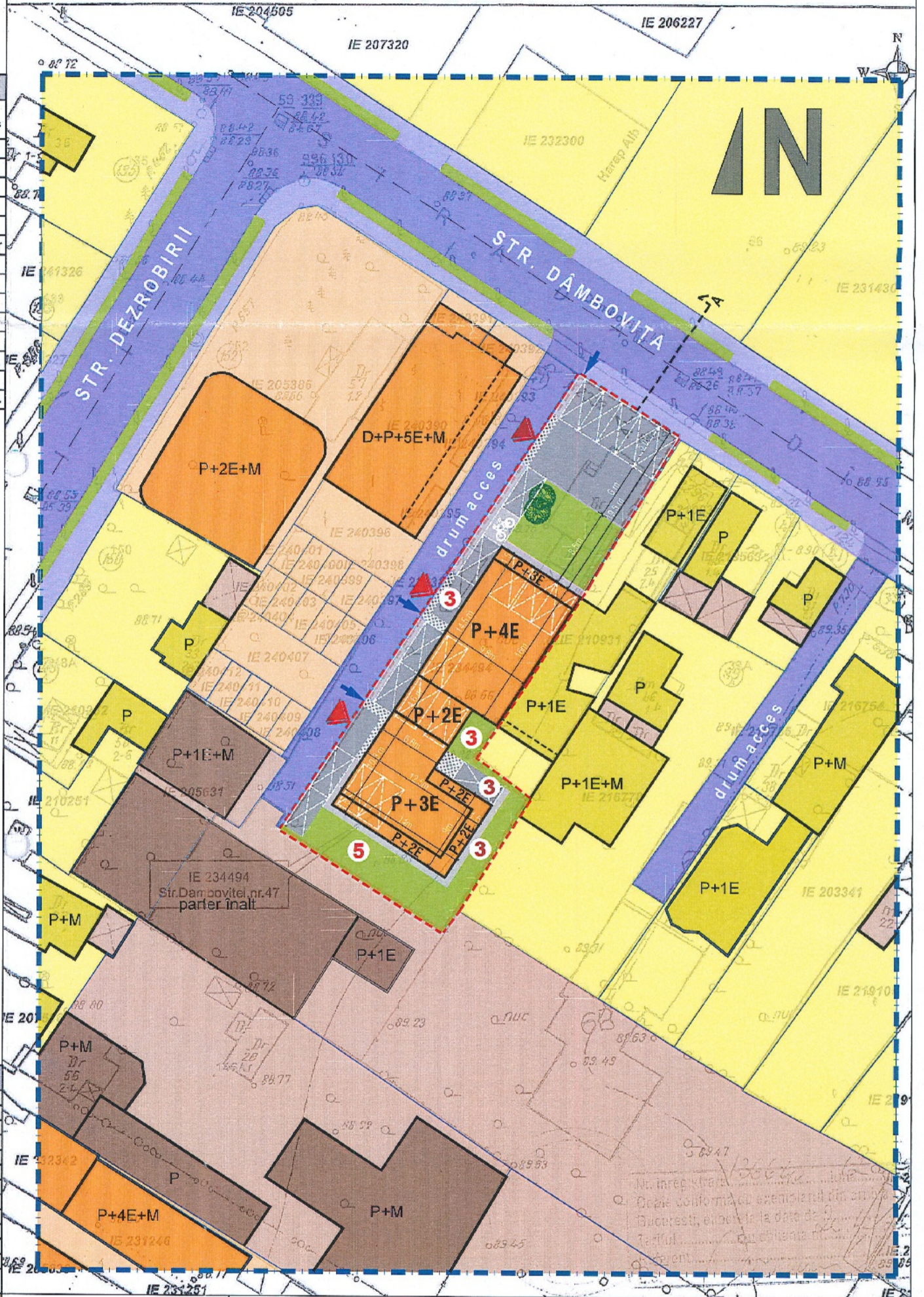
#### REGLEMENTĂRI

- Edificabil propus
- Contur balcoane (accent local)
- Retrageri minime față de limitele de proprietate (m)



COORDONATE STEREO 70		
1	585234.110	325179.191
2	585249.243	325187.418
3	585258.155	325192.264
4	585259.475	325189.017
5	585259.475	325179.898
6	585259.475	325189.017
7	585259.475	325179.898
8	585259.475	325189.017
9	585259.475	325179.898
10	585259.475	325189.017
11	585259.475	325179.898
12	585259.475	325189.017

S teren = 840,57 mp



PROIECTANT:	ȘTAMPILĂ:	ȘEF PROIECT	ȘTAMPILĂ:
		Arh. Veturia Marta FI. BULIE Atestat R.U.R. cu literele D E F <sub>6</sub> G <sub>5</sub> G <sub>6</sub>	
S.C. N&G DECOR ART S.R.L.			

Titlu proiect:	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+3Er+4Er, Strada Dâmbovița nr. 47C, Sector 6, București			
Specificație	Nume	Semnătură	Beneficiari:	
Șef proiect:	arh. V. Marta BULIE			
Proiectat:	arh. V. Marta BULIE		Titlu planșă: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	
Desenat:	arh. V. Marta BULIE	Nr. proiect: 035 / 2023	Data: 2023	Faza: P.U.D.
			Scara: 1 / 500	Nr. planșă: <b>U.08</b>

**ROMANIA**  
**SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 1028/48 Δ din 09.10 2023

**ÎN SCOPUL:** construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de \_\_\_\_\_ cu domiciliul / sediul în județul \_ \_ , municipiul / orașul / comuna București , satul / sectorul 6 , cod poștal \_ \_ , str. \_\_\_\_\_ , telefon / fax \_ \_ , e-mail \_ \_ , înregistrată la nr. 43724 din 18.09.2023 ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_ \_ , str. Dâmbovița nr. 47C , 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 dezmembrare autentificat de notarul public Manciu Paraschiva sub nr. 1860/10.10.2018 și a Extrasului de Carte funciară nr. 88167/18.09.2023,

dețin imobilul (teren în suprafață de 872 mp - suprafața măsurată de 825 mp, număr cadastral 234494) situat în str. Dâmbovița nr. 47C. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 234494 cu Încheierile nr. 3280/17.01.2019 (dezmembrare, convenție, notare recepție propunere de dezmembrare a imobilului în 2 loturi identificate cu numerele cadastrale 234494 și 234495), nr. 93775/18.10.2019 (notare actualizare informații tehnice cu privire la desființarea construcțiilor C.1 și C.2), nr. 22724/11.03.2020 (notare adresă poștală) și nr. 61984/18.08.2020 (notare Declarație proprietari tabulari potrivit căreia terenul are destinația de **parcare** aferentă construcției identificată cu numărul cadastral 230620-C1).

Adresa poștală - str. Dâmbovița nr. 47C - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 1820529/1927/2020 din 18.02.2020 emis de P.M.B. - din evidențe.

### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 872 mp - suprafața măsurată de 825 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și organizare executare lucrări.

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

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

### **3. REGIMUL TEHNIC**

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

**Terenul se află în zona cu servitute aeronautică – zona 6. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 30,00 metri se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.**

Se permite realizarea lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 13<sup>1</sup> din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafețe mai mici sau egale cu 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde la sol cu suprafața de minim 20% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului.

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.

Nr. înreg. 43724 din 18.09.2023

**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):*

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.                   | <u>Alte avize / acorduri:</u>   |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.                          | <input checked="" type="checkbox"/> aviz de conformitate  |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.   |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Brigada Rutieră  |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.                   | <input checked="" type="checkbox"/> acord coproprietari   |
| <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.             | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română<br>(pentru înălțimi mai mari de 30,00 metri) |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate - operator autorizat                                   |   |
| <input type="checkbox"/> transport urban   |   |

*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;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu de însorire;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 745/27D din 01.09.2022, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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,

CIPRIAN CIUCU



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH.

BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: Raluca-Ana Țivriu

Achitat taxa de 11,00 lei, conform Chitanței nr. 004595 din 18.09.2023  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

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,

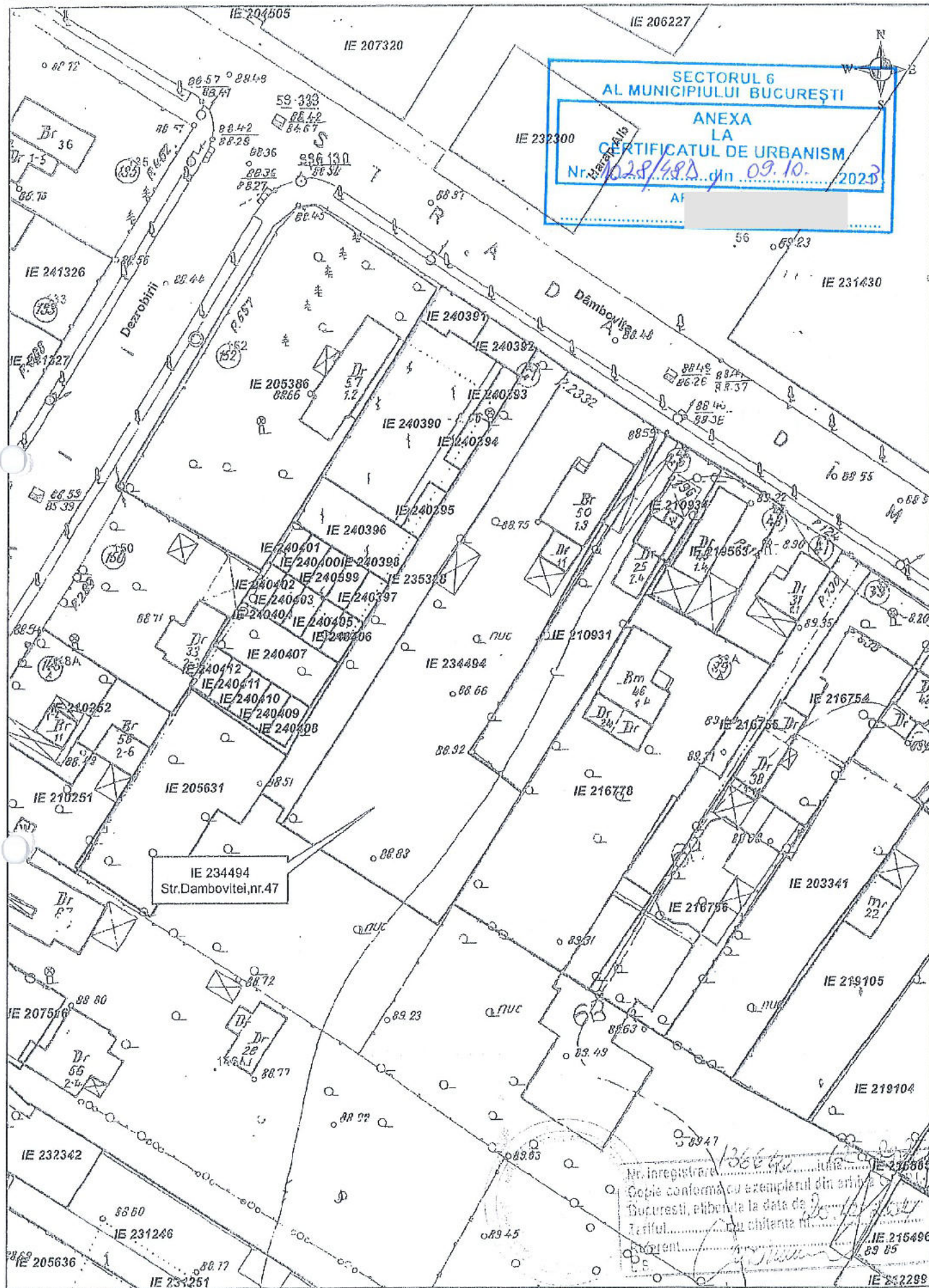
SECRETAR GENERAL,

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. 43724 din 18.09.2023



SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1028/483 din 09.10.2023  
AF

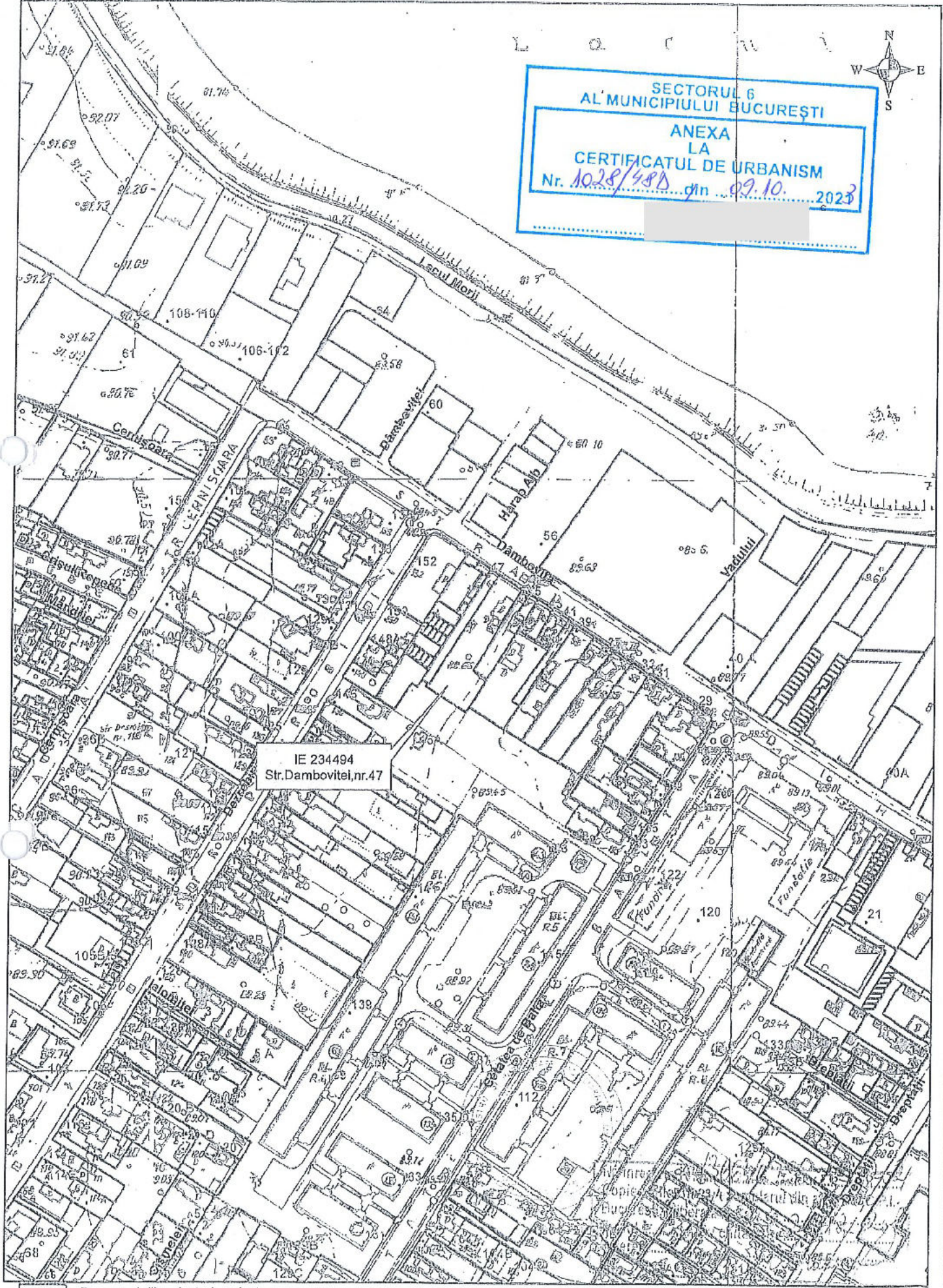
IE 234494  
Str.Dambovitiei,nr.47

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



L O C U L

SECTORUL 6  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 1028/98B din 09.10.2023



IE 234494  
Str.Dambovitel,nr.47

-  Documentatiile cadastrale avizate
-  Construcțiile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara



**S.C. N&G DECOR ART S.R.L.**

CUI 19746037 / J40/20667/2006

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE  
COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+3Er+4Er  
Strada Dâmbovița nr. 47C, Sector 6, București**

**Beneficiari:** [REDACTED]

**Data: 2023**

**Faza de proiectare: P.U.D.**



## **Borderoul general P.U.D.**

### **1. Piese scrise**

Memoriu justificativ

### **2. Piese desenate**

Planșa U01	ÎNCADRARE LA NIVELUL MUN. BUCUREȘTI	
Planșa U02	ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. COORDOATOR SECTOR 6	
Planșa U03	RIDICARE TOPOGRAFICĂ ACTUALIZATĂ – SUPT P.U.D.	
Planșa U04	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	SCARA 1:500
Planșa U05	FOTOGRAFII SITUAȚIE EXISTENTĂ 1/2	
Planșa U06	FOTOGRAFII SITUAȚIE EXISTENTĂ 2/2	
Planșa U07	ANALIZA REGIM JURIDIC	SCARA 1:500
Planșa U08	REȚELE EDILITARE	SCARA 1:500
Planșa U09	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SCARA 1:500
Planșa U10	PLAN MOBILARE URBANĂ	SCARA 1:500
Planșa U11	ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	





## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

*Denumirea lucrării:* **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+3Er+4Er**

*Amplasament:* **STR. DÂMBOVIȚEI NR. 47C  
Sector 6, București  
Nr. Cad = 234494**

*Beneficiar:* [REDACTED]

#### **1.2. Obiectul lucrării:**

Scopul elaborării prezentei documentații este obținerea autorizației pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+3Er+4Er pe terenul situat la adresa str. Dâmboviței nr. 47C, Sector 6.

Prezenta lucrare a fost întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **1.3. Regimul juridic al terenului**

Terenul de la adresa str. Dâmboviței nr. 47C, Sector 6, identificat cu nr. cadastral 234494, în suprafață de 840,57 mp din măsurători, se află în proprietatea [REDACTED], așa cu reiese și din extrasul de carte funciară pentru informare anexat.

Imobilul nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin PUZ "Zone Construite Protejate – Municipiul București" aprobat prin HCGMB nr. 279/2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București, anexă la Ordinul MC nr. 2828/2015 sau în zona de protecție a acestora stabilite conform art. 9 sau art. 59



din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **1.4. Regimul economic**

Pentru imobilul mai sus descris Primăria Sectorului 6 a eliberat certificatul de urbanism nr. 1028/48D din 09.10.2023 în scopul "construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și organizare executare lucrări".

**Vecinătățile** lotului studiat sunt următoarele:

- latura N – domeniul public, respectiv str. Dâmbovița;
- latura V – teren proprietate privată, drum de acces din str. Dâmbovița nr. 47, IE=235328;
- latura S – teren proprietate privată, str. Dezrobirii nr. 146A;
- latura E – teren proprietate privată, str. Dâmboviței nr. 45, IE=210931;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Încadrare în limita administrativă a Sectorului 6. Analiza situației existente**

Imobilul, teren și construcție, ce face obiectul prezentei documentații se află în intravilanul Municipiului București. Potrivit Potrivit P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat 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 terenul este amplasat în zona "M", subzona "M3" – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Indicatori urbanistici maxim admiși: P.O.T. maxim **60%**, C.U.T.=**2,5** ADC / mp. teren.

Imobilul nu se află amplasat în zonele construite protejate reglementate prin PUZ "Zone Construite Protejate – Municipiul București" aprobat prin HCGMB nr. 279/2000 și nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice 2015 – Municipiul București, anexă la Ordinul MC nr. 2828/2015 sau în zona de protecție a acestora stabilite conform art. 9 sau art. 59 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



## **2.2 Elemente ale cadrului natural:**

Clima: păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române , fiind temperat-continentală cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Nu există elemente ale cadrului natural susceptibile de a interveni în modul de organizare urbanistică (relief, climă, condiții geotehnice, alte tipuri de riscuri naturale).

Nu există necesitatea instituirii unor zone de protecție sanitară sau față de echipările tehnico-edilitare.

Seismicitatea: Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8, conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Adâncimea de îngheț: Conform STAS 6054/1977 teren de fundare – adâncimi maxime de îngheț, zonarea teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

## **2.3 Probleme de mediu și riscuri:**

Amplasarea terenului studiat precum și funcțiunea majoră adiacentă zonei (aceea de locuire) nu generează probleme deosebite de mediu. Pentru zona studiată nu s-au semnalat riscuri naturale.

Din punct de vedere geotehnic, terenul îndeplinește condițiile de construibilitate.

Nu există riscuri antropice, dată fiind folosința actuală a terenurilor.

În parcela studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Condițiile climaterice ale zonei nu impun restricții sau condiționări ale modului de organizare urbanistică.

## **2.4 Circulația:**

Terenul analizat este accesibil auto și pietonal atât în mod direct, din strada Dâmbovița, cât și în mod indirect prin terenul proprietate privată cu nr. cadastral 235328 și folosința de drum de acces din str. Dâmbovița nr. 47.



Accesul la toate loturile învecinate parcelei studiate se face direct din calea de circulație menționată, neexistând intersecții conflictuale sau alte elemente care să stânjenească circulația rutieră în zonă.

Starea actuală a circulațiilor din zonă este buna, profilele transversale sunt dimensionate corespunzător, drumul de acces este asfaltat. Profilele transversale existente asigură accesul facil al autospecialelor de intervenție la oricare din loturi, neexistând fundături sau servituți de trecere necorespunzătoare ce pot îngreuna sau bloca accesul sau manevrele auto.

## **2.5 Ocuparea terenurilor și morfologia țesutului urban:**

Majoritatea clădirilor din apropierea imobilului studiat sunt clădiri în stare bună.

Din punctul de vedere al tipologiei loturilor, este o zonă cu loturi cu suprafețe medii. Majoritatea loturilor sunt cu clădiri cu destinația de locuințe (individuale și colective), sau depozitare.

## **2.6 Echiparea edilitară:**

În prezent, zona studiată este corespunzător și complet echipată edilitar cu rețele de alimentare cu apă potabilă, cu conducte de canalizare, termoficare, gaze naturale, energie electrică și telefonie.

Evacuarea apelor uzate și a celor meteorice se face în sistemul de canalizare centralizat, iar evacuarea deșeurilor menajere se va face periodic de către firmele de salubritate ce își desfășoară activitatea în zona respectivă.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1 Propuneri și reglementări**

Prezenta documentație urmărește rezolvarea aspectelor legate de inserția unui volum nou pe terenul din str. Dâmbovița, nr. 47C, sector 6, și modul în care aceasta va contribui la constituirea unei imagini urbane la nivelul străzii, precum și determinarea



condițiilor de acces și circulații.

Documentația își propune determinarea condițiilor de executare a unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+3Er+4Er și conține elemente urbanistice care stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire, după cum urmează:

- integrarea și armonizarea noii construcții cu cadrul natural și construit existent;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare;
- determinarea condițiilor de acces și de circulații;
- dimensionarea, functionalitatea și aspectul arhitectural al construcției.

### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

**Suprafața teren = 840,57 mp**

**Suprafața construită la sol (proiecția etajelor superioare) = 332,44 mp**

**Suprafața construită desfășurată = 1429 mp**

**Regimul de înălțime P+2E+3Er+4Er**

**P.O.T. = 60 %**

**C.U.T. = 2,5**

**În ceea ce privește suprafața edificabilă retragerile propuse sunt:**

- La Nord – față de str. Dâmbovița, construcția **se va alinia** cu construcția învecinată existentă la nr. 45;
- La Vest, va fi retrasă la **3,0** metri față de drumul de acces;
- La Sud, va fi retrasă cu **5,0** metri față de limita posterioară;
- La Est, pe limita stângă de proprietate – construcția se va dispune pe limita de proprietate, **cuplată la calcan** cu construcția P+1E din str. Dâmbovița nr. 45, Sector 2, IE=210931, și apoi va fi retrasă la **3,0** metri față de limita de proprietate.

### **3.2 Circulații, accese și parcări**

**Accesul pietonal și cel carosabil** se vor fi realiza atât în mod direct, din strada Dâmbovița (acces carosabil existent cu bordura coborâtă), cât și în mod indirect prin terenul



proprietate privată cu nr. cadastral 235328 și folosința - drum de acces cu lățimea de 4,0m.

**Locurile de parcare** necesare vor fi asigurate în incintă, la nivelul solului (parter liber), cu respectarea H.C.G.M.B. nr. 66 / 2006.

**Utilitățile** vor fi asigurate prin racordarea la rețelele existente, conform avizelor obținute de la deținători, respectiv apa, canal, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

**Împrejmuirea** incintei se va realiza conform legislației.

Prin realizarea investiției propuse se va amenaja o **suprafață plantată** de circa 193,33 mp spații verzi pe teren natural (circa **24%** din suprafața terenului). Se vor păstra elementele de vegetație valoroase existente (doi brazi înalți de circa 20m) și se vor face amenajări peisagistice care aduc natura mai aproape de mediul urban, (gazon, pavaje, garduri vii, ronduri de flori, pergole și garduri acoperite de plante cățărătoare). Aceste lucrări peisagistice contribuie la ridicarea calității vieții, realizarea unei zone verzi ajutând la crearea unui mediu de viață mai plăcut, sănătos și ferit de poluare.

#### **4. CONCLUZII**

Pe terenul studiat au fost stabilite condițiile de realizare a unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+3Er+4Er, sistemul de circulații - existente și propuse, premisele echipării tehnico – edilitare și sistemul de spații plantate.

În vederea realizării investiției va fi necesară realizarea proiectului de autorizare a construirii pentru clădirea propusă și a amenajărilor aferente.

#### **5. ANEXE**

La prezentul PUD sunt anexate actele de proprietate.

Întocmit,

Arh. Veturia Marta BULIE

