

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Către:

CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Strada Brădișului nr. 2D – construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective. S măsurată teren = 264 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

AVIZ TEHNIC

Nr. 15032/4/8 din 10/08/2020

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 45%; C.U.T. propus = 1,6 mp A.D.C./mp teren; Regim de înălțime: P+2E+M;

H maxim cornișă = 11,00 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoane fizice.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu următorul regulament de construire: spre stradă la 3,00 m față de limita de proprietate; spre dreapta pe limita zonei de protecție a apeductului II Arcuda Stația Roșu Cotroceni; spre spate la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre stânga pe limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6" – în zona **L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et. 3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan.

Funcțiuni admise în zonă: toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective; domenii de activitate conform C.A.E.N.: parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; activități ale Persoanelor Fizice Autorizate în calitate de angajator de personal casnic, activități ale Persoanelor Fizice Autorizate de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu; funcțiuni complementare locuirii (educație/învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce nu depășesc 0,5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot; echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Imobilele cu funcțiunea de locuințe colective vor avea un număr maxim de 2 unități locative/nivel pentru terenuri cu suprafața până la 400,00 mp.

Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.

Proiecția cornișelor poate depăși alinierea la stradă cu maxim 1,50 m.

Balcoanele și bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia.

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii de locuire (locuințe colective): pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente, se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor integrat clădirii principale sau adiacent acesteia, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru două unități locative.

Suprafața nivelului mansardei/etaajului retras va fi de maxim 60% din aria construită.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști etc.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.

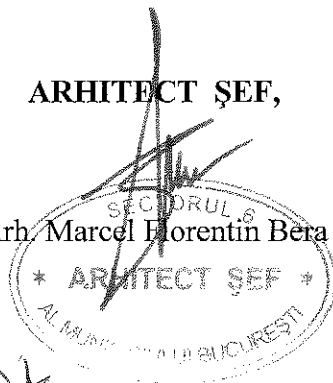
Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Planul anexă, întocmit cu respectarea condițiilor de mai sus, face parte integrantă din prezentul aviz.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



Întocmit 3 ex.: cons. Ioana-Alexandra Ștefan

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

arh. Bogdan Bobic, arh. Mircea Chira, arh. Adrian Luca, arh. Teodorescu Nicoleta Doina, arh. Anda Maria Simoc, arh. Dan Maghețiu, urb. Marius Vasile Găbureanu

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 922/97B din 09.07 2019

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] cu domiciliul / sediul în județul _ - _, municipiul / orașul / comuna [redacted] satul / sectorul [redacted] cod poștal _ - _, str. [redacted] nr. [redacted], bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. [redacted] din [redacted],

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _ - _, str. Brădișului nr. 2, 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-cumpărare autentificat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted]

- intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] ([redacted]) cu Încheierea nr. [redacted]

[redacted] dețin teren în suprafață de [redacted] - suprafața măsurată de [redacted] - număr cadastral [redacted] număr cadastral vechi [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 2 pe str. Brădișului.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 270 mp - suprafața măsurată de 264 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și împrejmuire teren.

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

Imobilul se află în zona fiscală C.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct - și de zona de protecție sanitară a acestuia, severitatea afectării va fi stabilită prin aviz al S.C. APA NOVA București S.A.

Se permite construirea unui imobil, 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim = 1,57 mp ADC/mp teren.

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

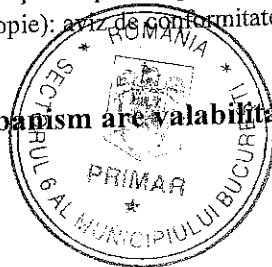
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea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

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

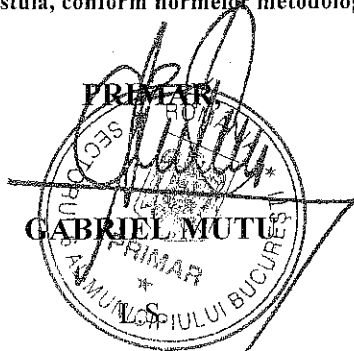
5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) copie legalizată act de proprietate intabulat în Cartea funciară; extras de Carte funciară actualizat;
- 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
 - gaze naturale
 - canalizare
 - telefonizare
 - alimentare cu energie electrică
 - salubritate
 - alimentare cu energie termică
 - transport urban
 - d.2. avize și acorduri privind:**
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
 - d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):** certificat de atestare fiscală; certificat de adresă poștală sau adresă de la P.M.B. că nu este cazul;
 - d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):** P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic;
 - calculul coeficientului de transfer termic G; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.



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



SECRETAR
01.07.2019
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi
Întocmit 2 ex. – arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 8,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 68960 din 11.06.2019
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin-poștă la data de 9.07.2019

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2019

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,

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. 22819 din 11.06.2019

MEMORIU TEHNIC

1. Date de recunoastere a documentatiei :

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DETALIU (P.U.D.)
	“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M si IMPREJMUIRE TEREN” str. Bradisului nr.2D, sector 6, Municipiul Bucuresti
• Beneficiar	<input type="text"/>
• Baza legală a proiectării	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările si modificările de rigoare ▪ Legea nr. 50/1991 republicată 1996 si completată prin Legea nr. 453/2001 ▪ Ordin nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ▪ H.G.R. nr. 525/1996 ▪ PUG Mun. Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, prel.valab. cu HCGMB nr. 232/2012
• Proiectant general	S.C. GRAPHTRONIC S.R.L.
• Data elaborării	August 2019

1.1 DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarilor de a-si folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui *Imobil cu functiunea de locuinte*, se întocmeste prezenta documentatie de urbanism de tip PLAN URBANISITIC DETALIU, pentru a analiza amplasamentul si corecta reglementările propunerii făcute din punct de vedere functional, economic, spatial, juridic si tehnic, respectiv:

- Reglementarea functiunii propuse pentru amplasamentul în studiu
- Stabilirea conditiilor de ocupare – POT, CUT, Rh – care să asigure o corectă amplasare.

MEMORIU TEHNIC

1. Date de recunoastere a documentatiei :

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DETALIU (P.U.D.)
	“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M si IMPREJMUIRE TEREN” str. Bradisului nr.2D, sector 6, Municipiul Bucuresti
• Beneficiar	<input type="text"/>
• Baza legală a proiectării	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările si modificările de rigoare ▪ Legea nr. 50/1991 republicată 1996 si completată prin Legea nr. 453/2001 ▪ Ordin nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal ▪ H.G.R. nr. 525/1996 ▪ PUG Mun. Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, prel.valab. cu HCGMB nr. 232/2012
• Proiectant general	S.C. GRAPHTRONIC S.R.L.
• Data elaborării	August 2019

1.1 DATE GENERALE

În urma exprimării intentei beneficiarilor de a-si folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui *Imobil cu functiunea de locuinte*, se întocmeste prezenta documentatie de urbanism de tip PLAN URBANISITIC DETALIU, pentru a analiza amplasamentul si corecta reglementările propunerii făcute din punct de vedere functional, economic, spatial, juridic si tehnic, respectiv:

- Reglementarea functiunii propuse pentru amplasamentul în studiu
- Stabilirea conditiilor de ocupare – POT, CUT, Rh – care să asigure o corectă amplasare.

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie își propune să stabilească parametrii urbanistici pentru realizarea unui *Imobil cu funcțiunea locuinte* (în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările de rigoare, Legea 50/1991, republicată în 1996, Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal și HGR 525/1996).

1.3 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (U03)

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit, terenul este cuprins în subzona L1a - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis = 45 % (118.8mp)

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis = 1.3 pentru P+2+(60% din suprafața etajului pentru mansarda)

CUTmaxim=1.6 pentru P+2E+M

Amplasamentul vizat se află în sectorul 6:

- La Nord – zona apeducte și zona de protecție acestora;

- La Sud –
Dorin (acelas proprietar ca și la lotul ce a generat documentația);

- La Vest – proprietate particulară și zona de protecție apeducte;

- La Est – Strada Bradisului.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului București și în prezent este liber de construcții.

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Suprafața de teren care a generat documentația are o suprafață de :

S_{LOT} = 270.0mp (acte)

Conform măsurătorilor și ridicării topografice = 263.96mp (măsuratori)

Imobilul nu este identificat în Lista Monumentelor Istorice actualizată în anul 2017.

▪ **POT existent = 0%**

▪ **CUT existent = 0**

2.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

Din punct de vedere funcțional, amplasamentul în studiu este liber de construcții și este localizat într-o zonă mixtă.

De precizat că din punct de vedere al circulațiilor în cadrul prezentului studiu, profilul străzilor nu se vor modifica.

2.2 REGIM JURIDIC

Terenul in suprafata de 270 mp din acte – 263.96 mp din masuratori. Intabulat in Cartea Funciara nr. [] a sectorului 6 Bucuresti, conform incheierii nr. [] solutionata la data de [] in dosarul nr. []

[] Conform Act Notarial nr. [] emis de [] [] este proprietatea [] si []

2.3 FOND CONSTRUIT

Din punct de vedere al situatiei existente a fondului construit, prezenta documentatie a studiat amplasamentul si vecinătățile:

- La Nord (24.90 m)– zona apeducte si zona de protectie acestora;
- La Sud (24.80 m) – str. Bradisului nr. 2 lot 1, proprietatea [] [] (acelas proprietar ca si la lotul ce a generat documentatia);
- La Vest (10.97 m)– proprietate particulara si zona de protectie apeducte;
- La Est (10.85 m)– Strada Bradisului.

Terenul analizat de PUD are o formă romboidala si este liber de constructii.

În ceea ce priveste fondul vegetal din zona, pe teren se află vegetatie spontană si fără valoare biologică si dendrologică.

3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Terenul se află conform P.U.G. Bucuresti in zona **L - ZONA DE LOCUIT**.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit, terenul este cuprins in **subzona L1a** - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale, spontane *, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

* In aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste incurajarea comasarii parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort, dar are in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie evitand crearea de zone de abandon.

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere - în baza PUD aprobat

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistica

- în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
 - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
 - retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;
 - retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;
 - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
 - iesirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe verticale de min. 4,50 m. față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
 - balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
 - cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 m.
 - amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.
 - balcoanele sau bow-windowurile de fatadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 15,0 m. după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții

- peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă cuplarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m. adâncime.

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de max. 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 m. și o parte transparentă dublată sau cu gard viu

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT):

- maxim admis = 45 %

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT):

- maxim admis = 1.3 pentru P+2+(60% din suprafața etajului pentru mansardă)

CUTmaxim=1.6 pentru P+2E+M

4. INDICI DE OCUPARE A TERENULUI SI ÎNĂLTIME MAXIMA (PROPUNERE)-ZONIFICARE FUNCIONALĂ:

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U.D. este după cum urmează:

- **Funcțiune = locuința colectivă**
- **S teren = 270.0mp (acte)**
- **S teren = 263.96mp (masuratori)**
- **POT propus = 45%**
- **CUT propus = 1.6 mp ADC/mp teren**
- **Edificabil maxim = 113mp**
- **S construit la sol- propus = 97mp**
- **S proiectie (calcul POT) = 118.8mp**
- **S desfasurat propus = 422mp**
- **S alee carosabila (dale inerbate din plastic) = 69.86mp**
- **Sp. verde 30% = 79.2mp**
- **REGIM de ÎNĂLTIME : P+2E+M (H cornisa 11m)**

4.1 Circulații și locuri de parcare

Accesul auto se va face pe latura de est din strada Bradisului

Conform PUZ – Sector 6, profilul străzii Bradisului rămâne neschimbat.

Locurile de parcare se vor realiza în incinta conform H.C.G.M.B.66/2006.

Locuri de parcare necesare 7 (4 locuri pt. apartamente sub 100mp; 2 locuri pt. garsoniere; 1 loc pentru vizitatori).

1 sistem Klaus tip "SingleVcario 2061" de 2 locuri de parcare + 5 locuri de parcare.

4.2 Valorificarea cadrului natural-Protecția mediului

Proiectarea construcțiilor va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se va realiza studiul geotehnic care va detalia natura terenului și va evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcțiile propriu-zise.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială
- măsuri de etansare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere

În cadrul spațiului verde cu caracter semipublic amenajat ambiental se vor planta specii de arbori autohtoni, rezistenți la căldura și frig (cum ar fi stejar, tei, plopi).

4.5 Bilant teritorial

S teren =263.96mp (masuratori)

Edificabil= 113mp

S construit la sol - propus =97mp

S proiectie (calcul POT) =118.8MP

S desfasurat propus =422mp

S alee carosabila (dale inerbate din plastic amplasate pe sol natural, conform adresa Apa-Nova din 28.04.2021) = 69.86mp

S sp. verde 30% = 79.2mp

P.O.T. propus =45%

C.U.T. propus =1.6

Regim de înăltime propus = P+2E+M (H cornisa 11m)

4.6 Echipare edilitară

Echiparea edilitara se va realiza conform Plansei Retele edilitare si a memoriului aferent.

5. REGULAMENT AFERENT

Prezenta documentatie se întocmeste conform Reglementarii tehnice" Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", Ordinul nr.176/N/2000 Indicativ GM-010-2000.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si prescriptii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.D.-ului.

La baza elaborării RLU aferent PUD stau:

- Regulamentul General de Urbanism al Municipiului Bucuresti aprobat HGR nr.525/1996, prevederile Ordonantei nr.27/2008- Ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, septembrie 2008.
- PUZ Sector 6

In continutul PUD-ului se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale-accese pe proprietate
- modificarea zonificării functionale a terenului
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înăltime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- masuri de protectie a mediului

S-a obtinut Certificatul de Urbanism emis de Primaria Sector 6 pentru posibilitatea construirii pe acest teren a unui *Imobil cu functiunea locuinta colectiva P+2E+M.*

Indici de ocupare a terenului propusi:

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 - **POT propus= 45%**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- **CUT propus = 1.6 mp ADC/mp teren**
- REGIM DE INALTIME = P+2E+M
 - **H cornisa = 11.00 m**

Din punct de vedere functional, propunerea urmărește realizarea unui *Imobil cu funcțiunea de locuința colectiva*

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirea se va integra în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

6. RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENTE ȘI LIMITE DE PROPRIETATE

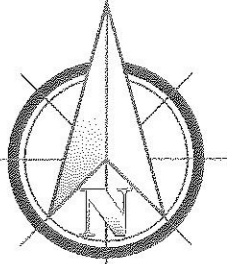
Retragerile față de limitele existente : borduri, garduri, etc. care definesc amenajările PUD – conform planșei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U06

- Nord – retragere față de limita de proprietate de minim 3.20 m și maxim 4.50m (pe limita zona de protecție apeduct)
- Est – retragere față de limita de proprietate de 3.00 m
- Vest - retragere față de limita de proprietate de 5.00 m
- Sud – pe limita de proprietate



DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

str. Bradisului nr. 2D
Sector 6, Bucuresti
6. REGLEMENTARI
sc. 1:500

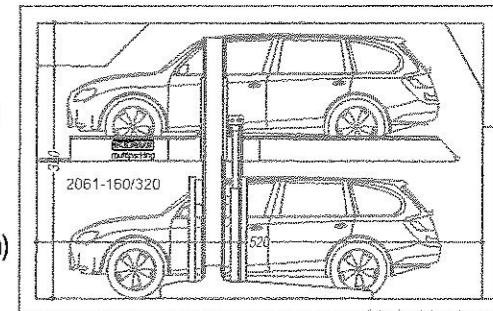


LEGENDA:

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD-ul
- LIMITA EDIFICABIL MAXIM
- CAROSABIL
- LIMITA UTR
- LOCUINTE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALEE CAROSABILA
(DALE INERBATE DIN PLASTIC asezate pe sol natural
conf. adresa Apa-Nova din 28.04.2021)
- TROTUAR
- UTR L1a
- ANEXE GOSPODARESTI
- ZONA DE PROTECTIE APEDUCTE

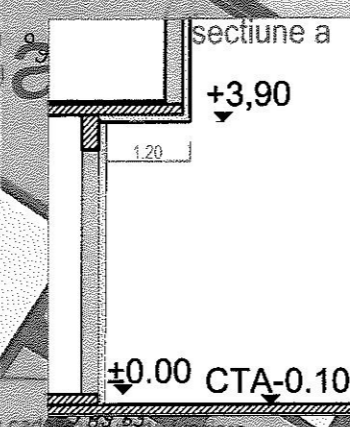
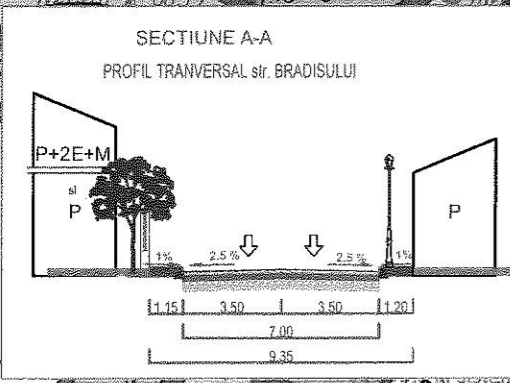
BILANT TERITORIAL

S teren = 263.96mp (masuratori)
Edificabil maxim = 113mp
Regim inaltime propus = P+2E+M
S construit la sol - propus = 97mp
S proiectie (calcul POT) = 118.8mp
S desfasurat propus = 422mp
S alee carosabila (dale inerbate din plastic) = 69.86mp
S sp. verde 30% = 79.2mp
P.O.T. propus = 45%
C.U.T. propus = 1.6
REGIM de INALTIME : P+2E+M (H comisa 11m)



7 locuri de parcare necesare
(4 locuri pt. apartamente sub 100mp; 2 locuri pt. garsoniere; 1 loc pentru vizitatori)
1 sistem Klaus tip "SingleVcario 2061" de 2 locuri de parcare
+ 5 locuri de parcare
locurile de parcare se vor realiza
in incinta conform H.C.G.M.B.66/2006

P.O.T. maxim admis = 45% (118.8mp)
C.U.T. maxim admis = 1.3 pentru P+2
+(60% din suprafata etajului pentru mansarda)
CUT maxim = 1.6 pentru P+2E+M



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
	GRAPH TRONIC XM J40/7601/1992 R1594394			Beneficiar: COSTICA DORIN si COSTICA MARIANA	Proiect nr: 16/2019
	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500 Data: 09/2015	Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL cu FUNCTIUNEA de LOCUINTE COLECTIVE cu REGIM de INALTIME P+2E+M str. Bradisului, nr. 2D, sector 6, Bucuresti Faza: PUD Plansa nr: U. 06
	SEF PROIECT				
	PROIECTAT				
DESENAT					

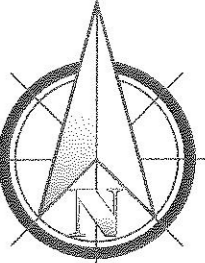
DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

str. Bradisului nr. 2D

Sector 6, Bucuresti

8. ILUSTRARE de TEMA

sc. 1:500

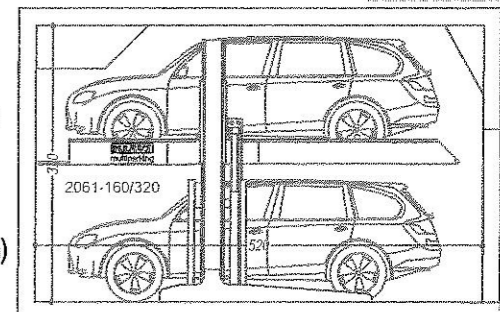


LEGENDA:

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD-UI
- LIMITA EDIFICABIL MAXIM
- CAROSABIL
- TROTUAR
- LIMITA UTR
- UTR L1a
- LOCUINTE
- ANEXE GOSPODARESTI
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ZONA DE PROTECTIE APEDUCTE
- ALEE CAROSABILA
(DALE INERBATE DIN PLASTIC asezate pe sol natural
conf. adresa Apa-Nova din 28.04.2021)

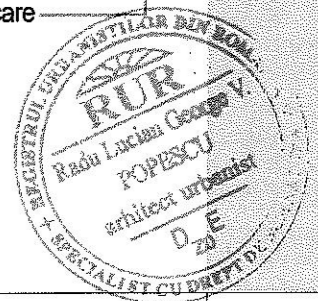
BILANT TERITORIAL

S teren = 263.96mp (masuratori)
 Edificabil maxim = 113mp
 Regim inaltime propus = P+2E+M
 S construit la sol = propus = 97mp
 S proiectie (calcul POT) = 118.8mp
 S desfasurat propus = 422mp
 S alee carosabila (dale inerbate din plastic) = 69.86mp
 S sp. verde 30% = 79.2mp
P.O.T. propus = 45%
C.U.T. propus = 1.6
REGIM de INALTIME : P+2E+M (H comisa 11m)



7 locuri de parcare necesare
 (4 locuri pt. apartamente sub 100mp; 2 locuri pt. garsoniere; 1 loc pentru vizitatori)
 1 sistem Klaus tip "SingleVcario 2061" de 2 locuri de parcare
 + 5 locuri de parcare
 locurile de parcare se vor realiza
 in incinta conform H.C.G.M.B.66/2006

P.O.T. maxim admis = 45% (118.8mp)
 C.U.T. maxim admis = 1.3 pentru P+2
 +(60% din suprafata etajului pentru mansarda)
CUT maxim = 1.6 pentru P+2E+M



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	SERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
	GRAPH TRONIC XM			Beneficiar: COSTICA DORIN si COSTICA MARIANA	Proiect nr: 16/2019
	J40/7601/1992 R1594394			Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL cu FUNCTIUNEA de LOCUINTE COLECTIVE cu REGIM de INALTIME P+2E+M str. Bradisului, nr. 2D, sector 6, Bucuresti	Faza: PUD
SPECIFICATIE		Scara:		Titlu	Plansa nr: U. 08
SEF PROIECT		1:500		plansa:	
PROIECTAT		Data:		ILUSTRARE de TEMA	
DESENAT		09/2015			

