



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. – Drumul Valea Cricovului nr. 82-86 – construire imobile cu funcțiunea de locuințe înșiruite. S măsurată teren = 2.461 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. 13075/6/7 din 26/04/2021

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 32,07%; C.U.T. propus = 1,00 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: P+2E; H max cornișă = 10,00 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe înșiruite cu următorul regulament de construire:

- **corpurile 1-4:** spre nord la 4,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre est la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre sud la minim 6,00 m față de corpurile 5-8; spre vest la minim 3,00 m față de limita de proprietate;
- **corpurile 5-8:** spre nord la minim 6,00 m față de corpurile 1-4; spre est la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre sud la minim 22,00 m față de corpurile 9-12; spre vest la minim 3,00 m față de limita de proprietate;
- **corpurile 9-12:** spre nord la minim 22,00 m față de corpurile 5-8; spre est la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre sud la minim 6,00 m față de corpurile 13-16; spre vest la minim 3,00 m față de limita de proprietate;
- **corpurile 13-16:** spre nord la minim 6,00 m față de corpurile 9-12; spre est la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre sud la 3,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre vest la minim 3,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezentând o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și al viabilității.

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

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. Alexandra Crudu

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 235/14V din 05.03. 2020

ÎN SCOPUL: construire locuințe înșiruite cu regim de înălțime P+2E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted]
[redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted] municipiul / orașul / comuna [redacted] satul /
sectorul [redacted] cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], corp [redacted], etaj [redacted]
[redacted], ap. [redacted], cam. [redacted] telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. [redacted] din [redacted]
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal [redacted], drumul [redacted]
[redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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] (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] (convenție), [redacted] deține teren în suprafață de [redacted] suprafața măsurată de [redacted] - număr cadastral [redacted] - număr cadastral vechi [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. [redacted] pe drumul Valea Cricovului. Cu Încheierea nr. [redacted] se notează Adeverința nr. [redacted] din data de [redacted] privind introducerea în intravilan a imobilului cu numărul cadastral [redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC

- **Existent:** teren în suprafață de 2.498 mp - suprafața măsurată de 2.461 mp.

- **Se solicită:** construire locuințe înșiruite cu regim de înălțime P+2E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

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

- Imobilul se află în zona fiscală 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 prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construire unor locuințe înșiruite, 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 pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **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.

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

Realizarea unei construcții va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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 în incintă cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază 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 bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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; împrejmuirea spre limitele laterale și posterioară ale parcelei va fi opacă cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
 alimentare cu energie termică
 gaze naturale - S.C. Engie România S.A.
 telefonizare - S.C. Telekom 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

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. - Direcția Patrimoniu - Serviciul Cadastru că nu este necesar;

d.4. studii de specialitate (1exemplar 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.

PRIMAR,

GABRIEL MUTU



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi
Întocmit 2 ex. – ing. Corina Monica Iuga

Achitat taxa de 39,00 lei, conform Chitanței nr. 71751 din 03.02.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 25.02.2020

Nr. înreg. **4160** din **03.02.2020**

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. 235/ HV din 05.03. 2020

de la data de 05.03.2021 până la data de 04.03.2022

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



SECRETAR GENERAL,

[Handwritten signature]
17.02.2021

ARHITECT SEF,

[Handwritten signature]

Data prelungirii valabilității: 16.02.2021

Achitat taxa de 12,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 74535 din 15.02.2021

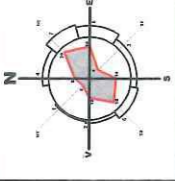
Transmis solicitantului la data de 31.03.2021 direct / prin-poștă.

Nr. înreg. 4160 din 03.02.2020

LOCUINTE INSIRUITE
DRUMUL VALEA CRICOVULUI NR. 82

PUD

U-07



Parcela (Nr_cad_205638)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	324635.632	580221.938	147.00
2	324491.144	580248.978	16.86
3	324488.424	580232.341	1.42
4	324489.820	580232.091	141.97
5	324629.407	580206.209	3.89
6	324633.219	580205.448	16.67

S (Nr_cad_205638) = 2461mp P=327.79m

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA PARCELA CARE A GENERAT PUD

CIRCULATII SI ACCESE

- CIRCULATIE PIETONALA
- PARCAJE INIERBATE
- CIRCULATIE CAROSABILA

ZONIFICARI FUNCTIONALE

- ZONA CURTI CONSTRUCTII LOCUINTE - L1d
- CONSTRUCTII LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE
- SPATII VERZI AMENAJATE

REGLEMENTARI

- ALINIAMENT
- RETRAGERE FATA DE LIMITE LATERALE
- CONTUR PARTER
- RETRAGERI PROPUSE
- CONSOLA ETAJ
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL SI DE NOUL PROFIL STRADAL

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

S parcela = 2461 mp (suprafata ce a generat PUD) din care 132,00 mp afectati de extindere profil stradal si de noi profil stradal

Rezultata - suprafata de calcul pentru indicatori urbanistici!

S parcela = 2329mp

ZONA UTR L1a - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P=2E+M niveluri

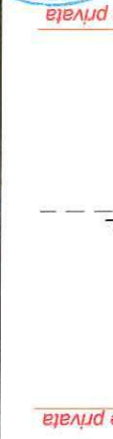
PROPOS PRIN PUD:

Rh = P+2E Hcomisa = max.10.00ml
 POT max. = 32,07% Sc = max. 747 mp
 OUT max. = 1,00 Sd = max. 2329 mp

Nr. apartamente: 16 LOCUINTE > 100 mp
 Nr. parcaje: 32 LOCURI(amplasate cf. OMS 119/2014)
 32 LOCURI (dimensionate cf. HOGMB 66/2001)

BILANT TERITORIAL

NR. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	LOCUINTE INSIRUITE (4 edificabile x 4 unitati = 16 unitati locale)	747mp	32,07 %
2.	CIRCULATI AUTO / PIETONAL drum acces trotuar si circulatie auto	660 mp	28,34 %
3.	spatii verzi amenajate	550 mp	39,59 %
	dale inierbate	15,97 %	
	mp	372 mp	
4.	SUPRAFATA PARCELA REZULTATA DUPA EXTINDEREA SI NOUL PROFILUL STRADAL	2329 mp	100%
5.	SUPRAFATA REZERVATA EXTINDERII SI NOULUI PROFILULUI STRADAL	132 mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA PARCELA ce face obiectul actualului PUD	2461 mp	



REGLEMENTARI

Planşa: U-07

Scara: 1 : 500

Data: 03. 2021

Faza: P.U.D.

Contract: 530 / 2020

Cod: A245 / 2020



MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – LOCUINTE INSIRUITE

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE INSIRUITE

Bucuresti, Sector 6, Strada Drumul Valea Cricovului, Nr. 82-86

Beneficiar:

Denumire investiție:

LOCUINTE INSIRUITE

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

MARTIE 2021

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de 2498 mp conform actelor de proprietate si 2461mp din masuratori si este situat in Bucuresti, Sector 6, Strada Drumul Valea Cricovului, Nr. 82-86. Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza construirea de locuinte insiruite, pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se încadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, odată cu aprobarea, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE P+2E. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei. Prezentul memoriu este însoțit de REGULAMENT și de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI	
U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6	scara 1/2000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – SATELIT	scara 1 / 500
U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Bucuresti, Sector 6, Strada Drumul Valea Cricovului, Nr. 82-86. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata cadastral cu nr. și, din punct de vedere juridic, se afla în cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE INSIRUITE are următoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- N: proprietate privata cu nr. cadastral 224428.
Conform PUZ Coordonator Sector 6 parcela se va invecina cu Strada FN 89
- S: domeniu public strada Drumul Valea Cricovului
- E: proprietate privata Drum Acces cu nr. cadastral 209849
- V: proprietate privata cu nr. cadastral 205637

Suprafața astfel delimitată acoperă 2498 mp conform actelor de proprietate si 2461mp din masuratori și reprezintă SUPRAFAȚA DE REGULAMENT.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majoră este cea de locuire. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume coerență a structurării cadrului construit.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: *U-05 – Analiza situație existentă*.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE ÎNSIRUITE este situată în intravilanul Municipiului București, adiacent Strazii Drumul Valea Cricovului. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa *U-01 – ÎNCADRARE ÎN PUG și PUZ 02 – ÎNCADRARE ÎN ZONA*. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Strada Drumul Valea Cricovului, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat, având în vedere și apropierea de Strada Valea Oltului.

3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU acoperă o suprafață de 2498 mp conform actelor de proprietate și 2461mp din măsurători. Parcela din punct de vedere juridic se află în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice și juridice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructură.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Relieful dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al localității București făcând parte din întinsa Câmpie a Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Vlășiei. Suprafața terenului este relativ plană.

Clima: Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive. Vara însușește în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternate variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zăpezi abundente și viscoale. În regimul vânturilor, pe teritoriul localității București, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Direcției nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale ($3.23.5 \text{ m/sec.}$), urmată de direcția est $3.2-3.3 \text{ m/sec.}$

Surse de poluare: Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoză. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier.

Confort urban: Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizajat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de locuire, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa în sistemul public de colectare a apelor meteorice.

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe individuale și colective. Rezultă ca funcțiunea de locuire este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa *U05 – Analiza situație existentă*.

3.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesusținute (imagine urbană necontrolată); sociologie - criză de identitate a zonei.

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ

4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării a patru edificabile a câte 4 imobile de locuințe insiruite. În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezența documentației va asigura, prin regulamentul de urbanism aferent, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica

fațadei care să ofere o imagine urbană aptă va conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zona.

Astfel, construcțiile se vor înscrie în 4 edificabile regulate și paralele cu latura terenului studiat. Edificabilele vor fi amplasate retras :

- 3 m de la viitoarea limită de proprietate la strada Drumul Valea Cricovului,
- 4 m de la viitoarea limită de proprietate la viitorul traseu al străzii FN 89
- minim 3 m de la limita vest,
- minim 5 m (proiecție consola etaj) de la limita est – conform planșei de Reglementări Urbanistice U07.

4.2.1.b. Zonificare funcțională

În zona studiată mixitatea funcțională există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **SUBZONA LOCUINTE INSIRUITE / SUBZONA CIRCULAȚII / SUBZONA SPAȚII VERZI**.

4.2.1.c. Organizare funcțională

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici vor fi:

POT: propus 32,07 % CUT: propus 1

Indicatorii urbanistici sunt raportați la următorul scenariu :

- Aria parcelei: 2498 mp conform actelor de proprietate și 2461 mp din măsuratori
- Suprafața construită: max. 747 mp (raportat la 2329 mp rezultati după corectarea profil strădal)
- Suprafața desfasurată: max. 2329 mp (raportat la 2329 mp rezultati după corectarea profil strădal)

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, în suprafața de 2498 mp conform actelor de proprietate și 2461 mp din măsuratori, a fost împărțită în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULAȚII AUTO / PIETONALE	660	28,34
SUBZONA CONSTRUCȚII LOCUIRE INSIRUITE	747	32,07
SUBZONA SPAȚII PLANTATE	922	39,59
SUBZONA PARCELA REZULTATA DUPA EXTINDEREA SI NOUL PROFILULUI STRADAL	2329	100
SUPRAFAȚA REZERVATA EXTINDERII SI NOULUI PROFIL STRADAL	132	
TOTAL SUPRAFAȚA PARCELA	2461	

4.2.2. Propunere organizare circulației

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă perpendicular pe Str. Drumul Valea Cricovului, reprezentând principala arteră de penetrație în zona amplasamentului. Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul incintei fiind prevăzută o zonă de parcaj exterior ce va ocupa minim 32 parcaje. Accesul auto și pietonal pe parcelă: din Strada Drumul Valea Cricovului și, în viitor, și din Strada FN 89.

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică

4.2.3.a. Regimul de construcție

Regimul de construcție este: insiruit în 4 edificabile a câte 4 unități locative.

Regimul de înălțime : $R_h = P+2E$

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile față de limite vor fi următoarele:

- N: traseu propus pentru strada FN89 - retras 4m de la viitoarea limită de proprietate
- S: domeniu public strada Drumul Valea Cricovului - retras 3m de la viitoarea limită de proprietate

- E: proprietate privata drum acces cu nr. cadastral 209849

- retras minim 5m

- V: proprietate privata cu nr. cadastral 205637

- retras minim 3m

4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor pastra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism

POT propus: 32,07% ;

CUT propus: 1

4.2.3.d. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă foarte lină, fiind aproape plat, care cade de la nord est catre sud vest, facilitand evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5+2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băitire.

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcarea intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe Strada Drumul Valea Cricovului .

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiată este proprietate privata a SC BAUELEMENTE REINVEST SRL. Amplasamentul este in de a proprietate, nefiind grevata de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**,

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe inaltime, alinieri și retrageri în plan.

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitara

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat in intravilanul localitatii Bucuresti, Sector 6, Strada Drumul Valea Cricovului, Nr. 82-86 si beneficiaza de toate echipamentele tehnico-edilitare existente in zona. Zona este in prezent echipata edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltarile urbanistice ulterioare. In prezent, in lungul Str. Drumul Valea Cricovului exista toata gama de retele tehnico edilitare necesare racordarii unor cladiri cu functiunea de locuinta, respectiv: retea alimentare cu apa / retea canalizare ; retea energie electrica de joasa tensiune ; retea telefonie ; retea alimentare cu gaze

Odata cu aceasta dezvoltare a zonei, moul imobil se va racorda la utilitatile existente in proximitate, cu respect a conditiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate in planșele U-01 si U-07.



PUD LOCUINTE INSIRUITE
VALEA CRICOVULUI NR. 82-86

U-09



raum project
Nr. Vicovat, nr. 8A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-493.900, tel. fax 021-4502712
Nr. Reg. Com. 440/038/2003
cod fiscal R15127453

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6623

Mircea Radu
SAVU
Arhitect cu drept de semnătură

Cod: A245 / 2020
Contract: 530 / 2020
Faza: P.U.D.
Data: 02. 2021
Scara: 1 : 100
Planşa nr. U-08