



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 Sadinei nr. 24U – construire imobil cu funcțiunea de locuință. S teren = 491 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. 10510/6/9 din 26/04/2021

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 22,57%; C.U.T. propus = 0,45 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: P+1E+pod; H max cornișă = 5,99 m; H max coamă = 8,33 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană fizică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință cu următorul regulament de construire: spre sud la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre vest pe limita de proprietate, alipit la calcan cu viitoarea construcție de la nr. 24T; spre nord la minim 8,00 m față de limita de proprietate; spre est la minim 5,00 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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958

P.U.Z.Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016:

Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri

LEGENDA:

Lotul care a generat documentatia (NC 235958-491 mp)

Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri

CcR - Cai de comunicatie rutiera

Terenuri rezervate dezvoltarii CcR propuse pentru viitoare expropriari

CcRp - Cai de comunicatie rutiera private (Drumuri de servitute)

Aliniament propus

Edificabil maxim propus

Acces carosabil

Acces pietonal

Indicatori urbanistici specifici

Subzona L1a :

POT maxim= 45%
CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren
Rh max = P+2+M
H max.P+2 = 11,00 m

Indicatori urbanistici propusi PUD :

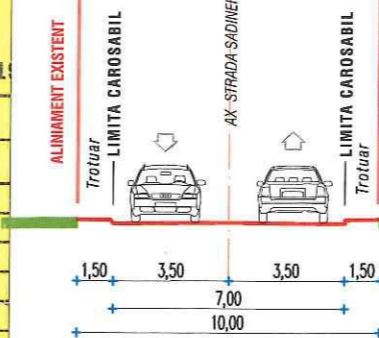
POT propus = 22,57%
CUT propus = 0,45 mp ADC/mp lot
Rh max = P+1+pod
H cornisa = 5,99 m
H max coama = 8,33 m

Conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti -se propun 2 locuri de parcare pe lot



PROFIL STRADAL propus

Strada SADINEI



Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1

Nr.Pt.	COORDONATE	
	N[m]	E[m]
1	330693.75	580748.16
2	330692.51	580763.14
3	330665.58	580742.94
4	330674.55	580726.21
5	330676.98	580729.67
6	330678.56	580728.45

Suprafata NC235958 = 491 mp

LEGENDA:

- Punct de statie
- Nume punct de statie
- Cota teren
- Limita de proprietate
- Gard

BILANT PE PARCELA (modul de utilizare al terenului)				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 491 mp				
BILANT LA NIVELUL PARCELEI CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR				
Destinatie/Descriere	SUPRAFATA LA SOL	PROCENT P.O.T.	SUPRAFATA DSFASURATA	PROCENT C.U.T.
- CONSTRUCTII		Max. 45 %		Max. 0,9
Imobil de locuinte P+1+pod		conform PUZ S.6		conform PUZ S.6
❖ Existente	0 mp	0 %	0 mp	0
❖ Propuse	110,81 mp	22,57 % conform prop. arhitectura	221,62 mp	0,45 conform prop. arhitectura
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	146,79 mp	29,90 %	-	-
- SPATIU VERDE	233,40 mp	47,53 %	-	-

PROIECTANT URBANISM:

SC INCEPTUM STUDIO SRL
STR. Fetesti, NR. 5 , BLOC H27, AP 18 , Bucuresti
Tel.0745.795.890 / 0751.111.039

BENEFICIAR:

COORDONATOR URBANISM:

SC Plan A Urban Design SRL
STR. 11 IUNIE, NR. nr. 51, Sc. F, etaj 3, ap. 16 , Bucuresti

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN
Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958
Municipiul Bucuresti, Sector 6

Nr. PROIECT URBANISM: 22/2020

FAZA
P. U. D.

SPECIFICATIE NUME SEMNATURA SCARA

1:500

TITLU PLANSA:

REGLEMENTARI URBANISTICE

PLANSA NR.

U. 4

REVIZIE

REV.03

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	1/18

Nr. PROIECT URBANISM: 22/2020

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA
SI IMPREJMUIRE TEREN

Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958
Municipiul Bucuresti,
Sector 6

FAZA DE PROIECTARE UNICA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SPECIALITATEA:

URBANISM

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

SC CONMAR PRODCOM '93 SRL

PROIECTANT URBANISM:

SC INCEPTUM STUDIO SRL

Intocmit:

COORDONATOR URBANISM:

SC PLAN A URBAN DESIGN SRL

Coordonator:

DATA:

Iulie 2021-rev 3

	<p align="center">PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6</p>	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	2/18

BORDEROU:

A. PIESE SCRISE:

1. -Foaie de garda
2. -Borderou
3. -Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

- 0.1. - Incadrare in Teritoriu
- 0.2. - Incadrare in PUZ de sector
 1. - Situatia existenta
 2. - Reglementari urbanistice
 3. - Reglementari edilitare
 4. - Obiective de utilitate publica
 5. - Mobilare urbanistica

C. ANEXE

1. -Acte de proprietate ale terenului care a generat PUD
2. -Certificat de Urbanism

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	3/18

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN**

1.1.2. Initiator:

1.1.3. Proiectant general: SC CONMAR PRODCOM 93 SRL

1.1.4. Proiectant urbanism: SC INCEPTUM STUDIO SRL

1.1.5. Coordonator Urbanism: PLAN A URBAN DESIGN SRL

1.1.6. Coordonator Urbanism:

1.1.7. Nr proiect : 22/2020

1.1.7. Data elaborarii: Iulie 2020

1.2 Obiectul lucrarii

1.2.1. Prevederi ale temei program:

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu avand ca obiect de studiu parcela identificata prin numarul cadastral 235958 in suprafata de 491 mp reglementata in categoria de folosinta "Arabil", situata in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sector 6, pentru care se foloseste adresa Strada Sadinei nr. 24U.

Elaborarea documentatiei este solicitata prin Certificatul de Urbanism Nr. 1814/665 din 31.12.2019, si serveste la detalierea modului de construire si amplasarea in interiorul parcelei in raport cu functiunea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, reglementarea retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentului de ocupare a terenului, regimul de inaltime, accese auto si pietonale, parcare, echipare edilitara si conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu vecintatea.

Prezentul plan urbanistic de detaliu este elaborat conform prevederilor stabilite prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Planul urbanistic de detaliu respecta urmatoarele norme in domeniu:

- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea nr. 324/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	4/18

- Legea nr. 302/2015 pentru modificarea alin. (3) al art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 303/2015 pentru modificarea art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si a art. II din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 85/2012 pentru modificarea alin. (13) al art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Ordonanta Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanta Nr. 18/2007, Ordonanta 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea Nr. 490/2011.
- Ordin pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu” Indicativ: G M 009/2000
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: O.U.G. Nr. 122/2004, Legea Nr. 52/2006, Legea Nr. 376/2006, Legea Nr. 117/2007, Legea Nr. 101/2008, O.U.G. Nr. 214/2008, O.U.G. Nr. 228/2008, Legea Nr. 261/2009, Ordonanta Nr. 6/2010, O.U.G Nr. 85/2011, Legea Nr. 269/2011, Legea Nr. 133/2012, Legea Nr. 154/2012.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea 47/2012.

1.2.2. Conditii de amplasare si realizare a unuia sau mai multor obiective:

Potrivit reglementarilor stabilite prin Documentatia de Urbanism faza PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016 terenul este incadrat in subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri, cu urmasorii indicatori urbanistici specifici:

POT maxim= 45%

CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	5/18

Rh max = P+2+M

H. max = 11,00 m

La elaborarea prezentei documentatii sunt luate in considerare si informatiile din Certificatul de Urbanism 1811/655 din 31.12.2019, si a documentatiei PUD pentru lotul vecin, identificat cu numarul cadastral 235949, adresa Strada Sadinei nr 24T care este in curs de avizare concomitent cu prezenta documentație.

2 – INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Prezenta documentatie la nivel de **P.U.D. – Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Strada Sadinei nr 24U**, numarul cadastral 235958 este localizat in Municipiul Bucuresti, Sector 6. Este localizata in partea de nord-vest a Municipiului Bucuresti si de nord – vest a Sectorului 6.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare:

Aceasta lucrare este intocmita pe baza datelor culese din urmatoarele studii:

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Tema de arhitectura pentru lot si pentru lotul vecin
- Surse documentare si a informatiilor puse la dispozitie de catre Beneficiar.

Beneficiarul lucrarii a pus la dispozitie studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

2.1.3. Prescriptii si reglementari din documentatii de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Terenul care face obiectul prezentului proiect este situat in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sector 6, identificat in PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016 .

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentatii P.U.D.:

- a) PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- b) Certificatul de Urbanism Certificatul de Urbanism Nr. 1814/665 din 31.12.2019, eliberat de Primaria Sectorului 6
- c) Normele de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul municipiului Bucuresti aprobate prin H.C.G.M.B. nr 304/2009

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	6/18

d) H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti

e) H.C.G.M.B. nr 120/2010 privind aprobarea normelor de salubritate si igienizare ale Municipiului Bucuresti

Destinatia stabilita prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016:

Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri, situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan, care are prevazut urmatorul mod de utilizare al terenului:

POT maxim= 45%

CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren

CUT maxim pentru inaltime P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren

Rh max = P+2+M

H. max = 11,00 m

In aceasta subzona PUZ coordonator sector 6 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 in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie, evitand crearea de zone de abandon. In aceasta subzona exista regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat), dezvoltate in timp prin refaceri succesive, regasindu-se o diversitate de situatii din punct de vedere al calitatii si al viabilitatii.

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD:

Concomitent cu alaborarea prezentei documentatii este in curs de avizare PUD Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Sardinei nr 24T, nr cadastral 235949 pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 1811/655 din 31.12.2019.

Prin avizarea concomitenta a celor 2 documentatii se propune realizarea celor 2 investitii in regim cuplat.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la imobil se realizeaza din Strada Sadinei prin drumul de acces detinut in cota parte de toti proprietarii din zona, lot 2A2B2 in suprafata de 352 mp, identificat cadastral prin numarul 233230, din care beneficiarul documentatiei detine in proprietate, in cota indiviza de 11,81 %,

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	7/18

echivalentul de 41,57 mp si prin lotul 2A2A/1/1, identificat sub numarul cadastral 235957, in suprafata de 9 mp, aflat in proprietatea beneficiarului documentatiei.

Terenul supus studiului nu este afectat de circulatiile propuse prin PUZ Coordonator Sector 6.

Strada Sadinei este strada care se incadreaza in categoria 3, cu profil de tip C4, avand o latime a carosabilului de 7 m si un gabarit total intre aliniamente de 10 m.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul analizat prin documentatia PUD are o suprafata de 491 mp, in baza actului de dezmembrare autentificat de notar public [redacted] sub nr [redacted] si a extrasului de informare. Terenul este liber de constructii, nu este imprejmuit si are categoria de folosinta arabil.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la nord – teren in proprietate privata – proprietar [redacted]
- la sud – est - teren in proprietate privata - nr cadastral 236026, 236020, 236017, 236025, 236024 - ansamblu locuinte insiruite;
- la sud- vest - teren in proprietate privata - nr cadastral 235941 si lot pe care se realizeaza accesul nr cadastral 235957;
- la nord - vest - teren in proprietate privata - nr cadastral 235949.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul este liber de constructii. Pe teren exista elemente de vegetatie spontana, fara valoare peisagistica.

Parametrii Urbanistici existenti:

- POT existent = 0 %
- CUT existent = 0
- Regim de inaltime = nu e cazul.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se caracterizeaza printr-un parcelar neregulat, cu o densitate relativ mica a constructiilor, dar care este in dezvoltare. Loturile invecinate au suprafete variate, gasindu-se in imediata apropiere atat locuinte insiruite, cat si cuplate sau izolate pe lot, cu diferite retrageri fata la limitele de proprietate. Sunt prezente in zona si alte investitii in curs de realizare.

Din punct de vedere functional, zona prezinta un caracter aproape omogen, majoritar locuire, cu insertii cu functiuni mixte, complementare locuirii. Exista si terenuri virane, neconstruite.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	8/18

3.5. Destinatia dadirilor

Conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul se afla in:

Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri, situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan, in care sunt permise urmatoarele destinatii ale cladirilor:

Utilizari admise:

- Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- Scuraruri publice.

Utilizari admise cu conditionari:

- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca acestea sa nu fie falsa mansardare, ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta pana la 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construita;
- Se admit functiuni comerciale servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi greele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatiile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;
- Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport- intretinere – in baza PUD aprobat;
- In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitatea si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD, dupa caz;
- Constructiile provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Utilizari interzise:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	9/18

- Activitati productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- Anexele pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Instalarea in curti a panourilor pentru reclama;
- Dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- Statii de betoane;
- Autobaze;
- Statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 posturi;
- Spalatorii chimice;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu predarea suprafetelor ocupate

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de **491 mp** si apartine persoanei fizice Berceanu Ovidiu Alexandru, necasatorit.

Terenul descris mai sus nu are suprafete ocupate dar va fi utilizat pentru realizarea unei locuinte.

Amplasamentul este liber de constructii.

Terenul este liber de sarcini conform extrasului de carte funciara pentru informare.

3.7. Conduziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Conform studiului geologic intocmit de catre [redacted]
 Autorizata, [redacted] vand referat de verificare nr [redacted] verificator ing.
 [redacted] avand in vedere tipul litologic si caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	10/18

se dezvolta in amplasamentul prospectat, se poate avea in vedere fundarea constructiei dupa cum urmeaza:

- Parterul imobilului poate fi fundat sun adancimea de 1,00 m (adancimea de inghet 0,90 m+0,10 m- adancimea minima recomandata de normativul NP 112-2014 – anexa C-normativa), pe stratul 2 – Argila prafoasa, prin intermediul unui “sistem de fundare directa” – functie de incarcările transmise terenului de fundare si solutie aleasa de proiectantul de rezistenta;
- Fundatiile imobilului vor fi prevazute cu hidroizolatii corespunzatoare;
- Accidentele minore de sub cota de fundare vor fi plombate cu beton de egalizare.

Adancimile si tipurile de fundatii mai sus prezentate sunt date sub forma de recomandare. Alegerea lor se va face de catre inginerul proiectant de rezistenta dupa o analiza tehnico-economica riguroasa cu proiectantul general si beneficiar si specialistul geotehnician.

3.8. Accide nte de teren cu prezizarea pozitiei acestora

Local, arealul amplasamentului nu este afectat de fenomene de eroziune sau alunecari de teren.

Amplasamentul viitoarei constructii, nu este supus la riscuri naturale previzibile, cu exceptia inundabilitatii, terenul aflandu-se in zona cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform avizului de gospodarire a apelor nr. 159/B din 21.11.2012. Proprietarul si-a asumat riscul in caz de inundatii.

Din punct de vedere morfologic, terenul este relativ plat.

3.9. Adandimea apei subterane

Nivelul apei subterane a fost intalnit la adancimea de 3,80 m si poate prezenta variatii de +/- 1,50 m.

3.10. Parametrii seismicid caracteristid zonei

Conform Codului de proiectare seismica – prevederi de proiectare pentru cladiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de varf a acceleratiei orizontale ag determinata pentru intervalul mediu de recurenta IMR = 225ani, corespunzator starii limita ultime, valoare numita “acceleratie pentru proiectare” iar conditiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colt) Tc a spectrului de raspuns si reprezinta granita dintre zona (palierul) de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona (palierul) de valori maxime in spectrul de viteze relative.

Din zona teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt) a spectrului de raspuns, Tc = 1,6 sec, iar dupa zonarea in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ag = 0,30g.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	11/18

Conform SR 11100/1/93, amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate 8_1 , pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

Conform STAS 6054-77, Zonarea dupa adancimea de inghet, perimetrul prezinta adancimea de inghet este de 80-90 cm.

Pentru incarcările date de vant (Normativ cu indicativul CR 1-1-4/2012 – Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor), se va lua in calcul (pentru IMR=50 ani) o valoare a presiunii de dinamice a vantului $q_b=0,5$ kPa.

Conform "TS/1995 – Indicator de norme de deviz comasate pentru lucrari de terasamente", categoria de teren dupa comportare la sapat, rocile intalnite sunt : manual tare, mecanizat II.

3.11. Analiza fond construit existent (inaltime, structura, stare)

Conform extrasului de carte funciara, terenul reglementat prin prezenta documentatie PUD este liber de constructii.

Constructiile din vecinatate sunt in stare buna, cu functiunea de locuinte.

3.12. Echiparea existenta

In ceea ce priveste echiparea edilitara, zona inconjuratoare este dotata cu retele centralizate de utilitati ale Municipiului Bucuresti :

- alimentare cu apa;
- canalizare
- Curent electric
- Gaze

Incalzirea si agentul termic se pregatesc in general local, cu solutii individuale.

Zona beneficiaza si de serviciu de salubritate oferit de firme specializate si acreditate.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi soliditate prin tema program

Prezenta documentatie la nivel de **P.U.D.** – Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Sardinei nr 24U, nr cadastral 235958 isi propune:

- stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a imobilului cu functiunea de locuinta propus si conformarea arhitectural-volumetrica in raport cu vecinatatea;
- determinarea retragerilor fata de limitele de proprietate, laterale si posterioare;
- determinarea retragerilor fata de aliniament;
- stabilirea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului;
- stabilirea regimului de inaltime;
- determinarea conditiilor de acces-circulatii incinta si parcare;

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	12/18

- determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare, prezente in zona;
- determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si cadru ce va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiilor de Construire.

4.2. Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conform PUZ Sector 6, dupa cum am amintit, zona reglementata de PUD Construire Imobil cu functiunea de locuinta si imprejmuire teren – Str. Sardinei nr 24U, nr cadastral 235958 a fost incadrata in **Subzona L1a – subzona locuintelor individuale si colective mid cu maxim P+2+M niveluri**, situate in afara zonelor protejate pe parcelar traditional/spontan, cu urmatorii indicatori urbanistici specifici:

- POT maxim= 45%
- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp ADC/mp teren
- CUT maxim pentru inaltimi P+2+M = 1,57 mp ADC/mp teren
- Rh max = P+2+M
- H. max = 11,00 m

Funciunea propusa pe suprafata studiata prin prezentul PUD se incadreaza in functiunea reglementata a zonei, aceea de locuire. Se propune construirea unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala, cu regimul de inaltime P+1+pod, imprejmuire si racordare la utilitati.

In vederea realizarii unei constructii care sa satisfaca cerintele beneficiarului, investitia va cuprinde:

- Un corp de cladire unitar, cu un singur nod de circulatie vertical, lipit la calcan cu cladirea propusa pe lotul vecin (identificat prin numarul cadastral 235949) cu care creaza un regim de construire de locuinte cuplate, compusa din:
 - o Parter cu suprafata construita de 110,81mp;
 - o Etaj cu suprafata construita de 110,81 mp;
 - o Acoperis in sarpanta care va crea un pod;
 - o Balcoane neacoperite care respecta retagerea de minim 3 m fata de limitele de proprietate (conform plansei de Reglementari), pozitionate partial peste scarile de acces si terasele de la parter;
- Acces carosabil **si minim 2 locuri de parcare in indnta**;
- Acces pietonal in locuinta, inclusiv scari neacoperite;
- Circulatii pietonale in interiorul parceli;
- Terase neacoperite;

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	13/18

- Platforma betonata pentru pubela de gunoi;
- Amenajare spatiu verde;
- Realizare bransamente la utilitati;
- Imprejmuire teren.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta unifamiliala, formata din parinti si copii, cu:

- Suprafata locuibila – 73,51 mp
- Suprafata construita Parter – 110,81 mp;
- Terasa la nivelul parterului: 18,22 mp
- Scara acces principal – 5,16 mp
- Suprafata etaj: 110,81 mp;
- Suprafata balcoane 8,77 mp- inaltimea libera sub balcoane este de 3.05 m, prin urmare nu au fost incluse in calculul POT-ului;
- Suprafata construita desfasurata – 221,62 mp;
- Regimul de inaltime propus – P+1+pod
- Inaltimea la cornisa sau streasina propusa = 5,99 m
- Inaltimea maxima a constructiei = 8,33 m

Accesul auto si pietonal se va face din partea de sud - est a terenului, din Strada Sadinei printr-un drum de acces detinut in proprietate privata.

Locuinta propusa beneficiaza de minim 2 locuri de parcare amplasate in interiorul limitei de proprietate, in fata accesului in imobil.

Imprejmuirea are o lungime de 85,30 ml, avand inclusa in lungime si portiile de acces in incinta.

In partea posteriora a imobilului, pe o lungime de 3,20 m se propune un zid pe intreaga inaltime a constructiei pentru a se crea intimitate intre cele 2 imobile cuplate.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Amplasamentul este liber de constructii, prin urmare nu se pune problema respectarii unei anumite distante a imobilului propus fata de constructiile existente pe parcela.

Imobilul se propune a fi realizat in sistem cuplat cu imobilul propus pe lotul identificat prin numarul cadastral 235949, care este in curs de avizare si se vor realiza concomitent.

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza din Strada Sadinei prin drumul de acces existent, detinut in cota indiviza.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	14/18

Nu se vor realiza modificari ale strazilor existente.

Stationarea si parcare a autovehiculelor se va realiza in afara circulatiilor publice. **In incinta este propusa o platforma carosabila care are si rol de zona de parcare, pentru minim 2 locuri.**

Specificam ca amplasarea imobilului propus nu incomodeaza accesul autospecialelor de interventie, avand o retragere minima de 3 m fata de limitele parcelei, astfel fiind accesibile 3 fatade ale imobilului.

Fata de constructiile existente in acest moment in vecinatate, constructia propusa se afla la minim 9 fata de cea mai apropiata constructie existenta in vecinatate, pe un lot adiacent.

Integrarea si amenajarea noii constructii si armonizarea cu cele existente se va realiza printr-o propunere al carei gabarit respecta caracterul existent si reglementariile urbanistice ale zonei.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Investitia propusa prin PUD se integreaza in caracterul zonei si se armonizeaza cu cladirile existente sau viitoare din vecinatate.

Funciunea, configuratia arhitecturala si amplasarea caldrii si amenajarile propuse nu compromit aspectul general al zonei si nu distrug coerenta tesutului.

Ca sistem constructiv se propune o structura in cadre, cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat si sarpanta de lemn.

Locuinta se va amplasa pe fundatie izolata formata din cuzineta si grinzi de fundare din beton armat.

Zidaria va fi din caramida cu goluri, cu grosime de 30 de cm pentru zidurile exterioare. Acestea vor fi izolate cu polistiren expandat de 10 cm. Compartimentarea se va realiza din pereti avand grosimea de 20 cm si 10 cm din caramida cu goluri.

Invelitoarea va fi din tabla tip tigla vopsita in sistem multistrat, asezata pe astereala.

Finisajele exterioare vor fi tencuieli driscuite cu semi-piatra si vopsitorii, iar la interior tencuieli gletuite cu zugraveli lavabile.

Pardoseala va fi din parchet laminat pentru camerele de locuit si gresie pentru baie si bucatarie.

Tamplaria este din PVC cu geam termopan.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul pietonal si carosabil se realizeaza din strada Sadinei, prin drumul de acces aflat in proprietate in cote indivize, conform situatiei din teren. Nu se intervine asupra circulatiei in afara lotului.

In interiorul lotului se propune platforme carosabile pentru accesul auto si stationarea a minim un

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	15/18

autovehicol si acces pietonal, precum si alei si trotuare pietonale imprejurul imobilului, pentru accesul prin exterior la terasele amenajate in partea posterioara a imobilului, in intimitatea curtii.

4.8. Prindpii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului

In zona studiata, terenul este relativ plat, cota medie a terenului fiind cuprinsa intre 84,86– 85,95. In interiorul amplasamentului nu se prezinta mari denivelari.

In incinta se propun platforme carosabile si pietonale si sistematizarea terenul astfel incat apele pluviale sa fie directionate si preluate doar pe parcela si directionate la canalizare.

Spatiul verde va fi amenajat si plantat pentru a se imbunatati calitatea curtii si a se favoriza petrecerea timpului in aer liber cat mai mult. In acest sens se propun si terasele la nivelul solului.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice in ved natatea amplasamentului

Nu este cazul. Terenul studiat nu este afectat de dezvoltarile propuse de municipalitate.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata. Spatiul verde ocupa aproximativ 47,53% din suprafata totala a amplasamentului, avand o suprafata de 233,40 mp.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Terenul este relativ plat. Se va racorda cota propuse pe amplasament la profilul drumului de acces, care la randul lui se racordeaza cu Strada Sadinei, din care se realizeaza accesul carosabil si pietonal.

La interior se propun platforme care vor face obiectul proiectului de sistematizare verticala in vederea rezolvarii modului de scurgere a apelor pluviale si a racordarii diferitelor zone functionale.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	16/18

Nu sunt necesare lucrari speciale de sistematizare verticala, fiind vorba de o incinta in care se propune o locuinta. Se propuse zone betonate de tip carosabil in fata constructiei propuse pentru a se realiza parcare si acces carosabil.

In zonele in care sunt propuse amenajarile, terenul natural va fi sistematizat astfel incat sa se realizeze o incinta functionala si pe care se va asigura accesul din strada existenta.

4.15. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Suprafata amplasament (teren studiat)= 491 mp

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

- POT existent: 0 %
- **P.O.T. maxim admis** conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **45 %**
- **POT propus faza avizare PUD: 22,57%**

Regim de inaltime maxim admis conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **P+2+M**

Regim de inaltime PUD: P+1+pod

H cornisa propus PUD = 5,99 m

H maxim constructie propusa PUD = 8,33 m

Retrageri fata de limitele de proprietate ale parcelei pentru a se identifica zona edificabila a PUD -ului va fi dupa cum urmeaza:

- **Pe limita de vest, se creaza calcan in vederea realizarii regimului de construire cuplat, cu realizarea in acelasi timp a constructiei de pe lotul vecin, in curs de autorizare;**
- **3 m fata de limita de proprietate din SUD-EST (coltul cel mai avansat al constructiei);**
- **5,22 m fata de limita de proprietate din EST (coltul cel mai avansat al constructiei);**
- **8,38 m fata de limita de proprietate de la NORD (coltul cel mai avansat al constructiei fata de punctul cel mai apropiat al limitei de proprietate);**

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJM URE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	17/18

NB: se vor accepta retrageri mai mici sau pozitionarea pe limita de proprietate a constructiilor tehnice sau de utilitate, de genul punct de racordare, stalpi, cutii sal camine pentru bransamente sau contoare, daca vor fi solicitate in faza de racordare.

4.16. Coeficientul de utilizarea a terenului

Suprafata amplasament (teren studiat)= 491 mp

- C.U.T. existent: 0
- **C.U.T. max. propus conform** PUZ Coordonator Sector 6 aprobata cu H.C.G.M.B. nr 278/2013, cu modificarile si completariile aprobate cu H.C.G.M.B. nr 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016: **0,9**
- **CUT propus faza avizare PUD: 0,45**

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Constructiile care vor fi edificate pe terenul supus studiului vor beneficia de toate utilitatiile necesare bunei desfasurari a functiunii propuse. Astfel, noul imobil va fi racordat la urmatoarele retele de utilitati:

- Se va racorda la reseaua de energie electrica existenta in zona prin solicitarea unui aviz de racordare si realizarea bransamentului la reseaua nationala de distributie. Bransarea se va realiza prin plata tarifului de racordare perceput de catre proprietarul retelei de distributie din zona.
- Se va racorda la reseaua de alimentare cu apa detinuta de SC Apa Nova Bucuresti SA, existenta in zona.
- Se va racorda la reseaua de canalizare detinuta de SC Apa Nova Bucuresti SA, existenta in zona.
- Se va racorda la reseaua de gaze naturale existenta in zona.
- Se va incheia contract de salubritate cu un operator autorizat atat pentru perioada santierului cat si ulterior, pentru ridicarea gunoiului municipal generat in gospodarie.

De la punctul de bransament si contorizare, se vor realiza instalatiile de furnizare pana la consumatorii aflati in imobil sau in incinta, conform proiectelor propuse de proiectanti in faza DTAC.

Prepararea apei calde de consum si a incalzirii locuintei se va realiza local, prin intermediul unei centrale termice. Apa calda menajera, astfel preparata, se va distribui la obiectele sanitare prin intermediul unor conducte care se vor amplasa in paralel cu cele de apa rece.

Apele de pe suprafetele betonate si parcaje sunt preluate cu ajutorul gurilor de scurgere si al rigolelor si directionate in canalizare.

 INCEPTUM STUDIO	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	NR. PROIECT URB	NR. 22/2020
		FAZA :	P.U.D.
		PAG.	18/18

4.18. Bilant teritorial, in limita terenului studiat (existent si propus)

BILANT PE PARCELA (modul de utilizare al terenului)				
Suprafata terenului studiat in documentatai PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) = 491 mp				
BILANT LA NIVELUL PARCELEI CONFORM DESTINATIEI TERENURILOR				
Destinatie/Descriere	SUPRAFATA LA SOL	PROCENT P.O.T.	SUPRAFATA DSFASURATA	PROCENT C.U.T.
- CONSTRUCTII		Max. 45 %		Max. 0,9
Imobil de locuinte P+1+pod		conform PUZ		conform PUZ
		S.6		S.6
❖ Existente	0 mp	0 %	0 mp	0
❖ Propuse	110,81 mp	22,57 %	221,62 mp	0,45
		conform prop. arhitectura		conform prop. arhitectura
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	146,79 mp	29,90 %	-	-
- SPATIU VERDE	233,40 mp	47,53 %	-	-

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse prin prezentul PUD vor avea un aspect agreabil, in concordanta cu tendintele actuale ale zonei.

Reglementariile cuprinse in prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, dupa aprobarea sa, vor fi obligatorii pentru autorizarea construirii viitoarelor imobile.

Urmatoarea faza de proiectare va fi Documentatie Tehnica (D.T.) in vederea eliberarii Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus conform legislatiei in vigoare.

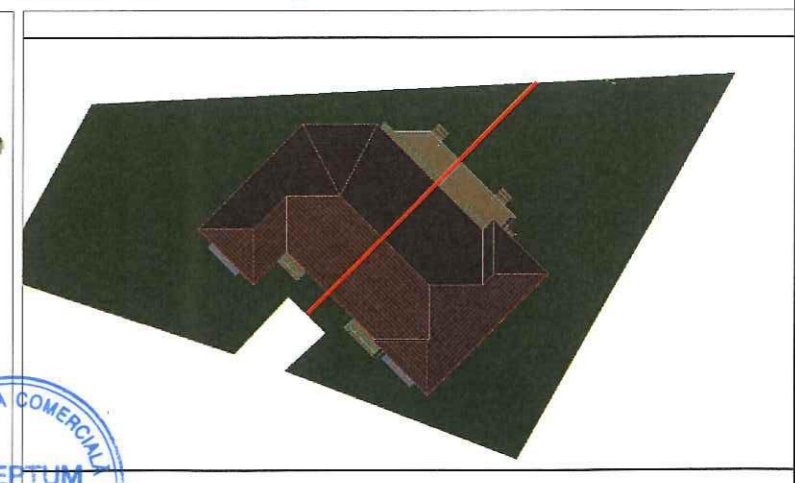
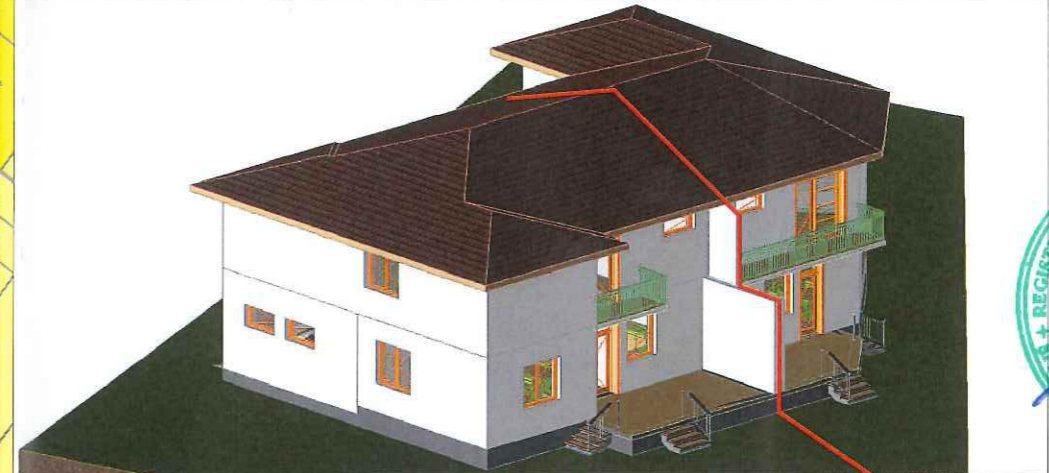
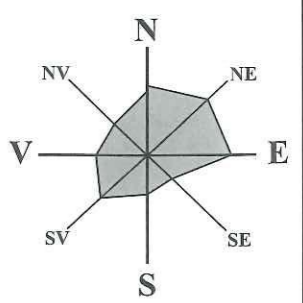
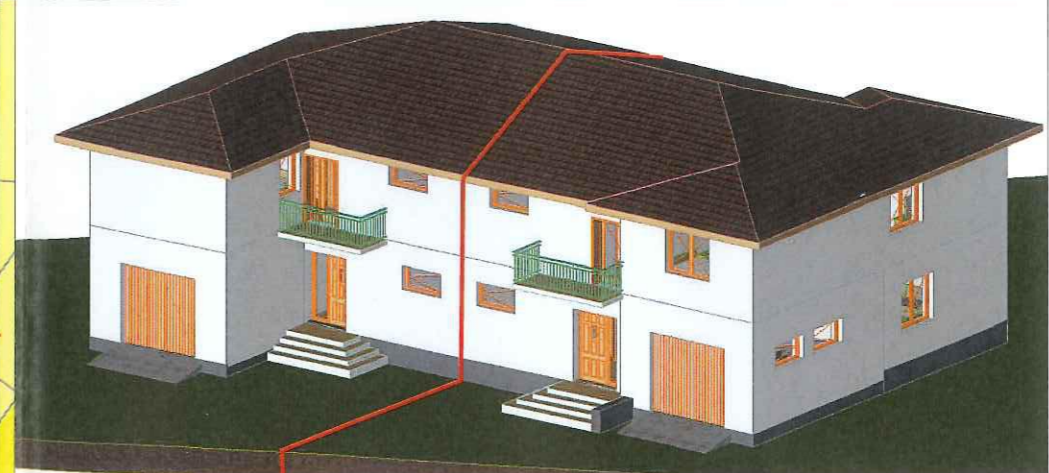
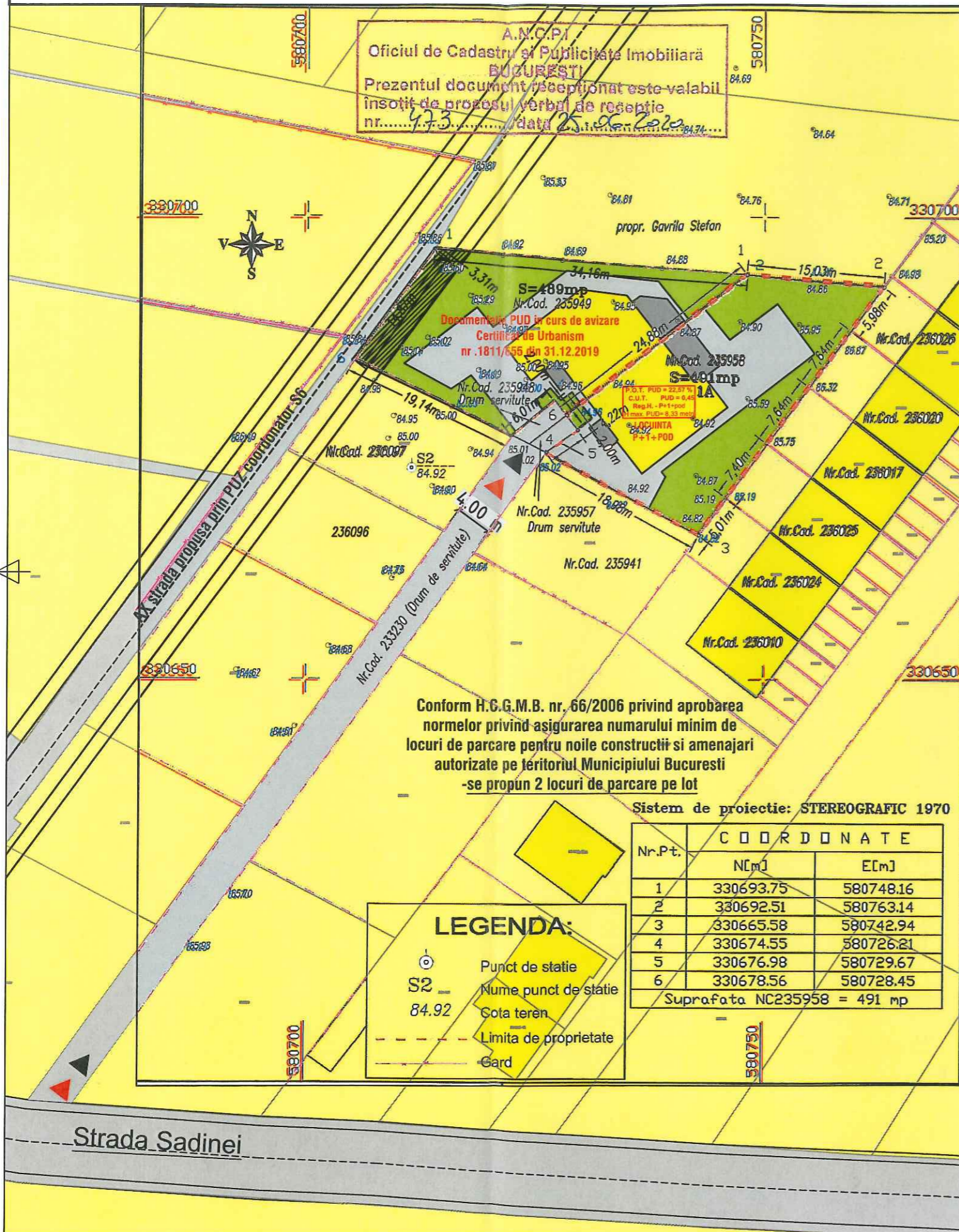
Dupa obtinerea Autorizatiei de Construire se va solicita OCPI si ANCPi Sector 6 schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in teren curti – constructii.

Intocmit



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958



PROIECTANT URBANISM: SC INCEPTUM STUDIO SRL STR. Fetesti, NR. 5, BLOC H27, AP 18, Bucuresti, Tel.0745.795.890 / 0751.111.039		BENEFICIAR:	
COORDONATOR URBANISM: SC Plan A Urban Design SRL STR. 11 Iunie, NR. nr. 51, Sc. F, etaj 3, ap. 16, Bucuresti		TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU Construire IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE TEREN Str. Sadinei nr. 24U, nr cad. 235958 Municipiul Bucuresti, Sector 6	
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA
SCARA 1:500		ATA ie 2021	
TITLU PLANSA: PROPUNERE DE ARHITECTURA SI MOBILARE		PLANSĂ NR. U. 7 REVIZIE REV.01	

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1814/665 din 31.12.2019

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuință și împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [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] etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. [redacted] din [redacted] pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul [redacted] cod poștal [redacted], str. [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 Actului de dezmembrare autenticat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted] [redacted] deține teren - [redacted] suprafață de [redacted] număr cadastral [redacted] - intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu încheierea nr. [redacted] (dezmembrare, convenție, partaj) din imobilul pentru care se folosește nr. [redacted]

La capitolul "Observații/Referințe" este menționat faptul că accesul la imobil se va face prin lotul 2A2A/1/1.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de de 491 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuință 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 D.

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință, 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 = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 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 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; împrejmuirile 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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile 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.

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. – arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 70377 din 14.10.2019
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 22.10.2020

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 _____ 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 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. 40216 din 14.10.2019

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

L.S.

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Am primit originalul si planurile corecte.

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi

Întocmit 2 ex. – arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 70377 din 14.10.2019

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 22.01.2020

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. 1814 / 665 din 31.12. 2019

de la data de 31.12.2020 până la data de 30.12.2021

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

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 04.12.2020

Achitat taxa de 3,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 73890 din 03.12.2020

Transmis solicitantului la data de 04.01.2021 direct / prin poșta.

Nr. înreg. 40216 din 14.10.2019

Am ridicat originalul

(5)