

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

 Limita teren reglementat prin PUD

Reglementari conf. PUZ Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 336/2020

 Carosabil

 Trotuar

 Aliniament propus prin PUZ Sector 6 aprobat

 CB3 - subzona polilor urbani principali

Fond construit existent in zona studiată

 Clădiri birouri, servicii, locuire

Reglementari propuse prin PUD

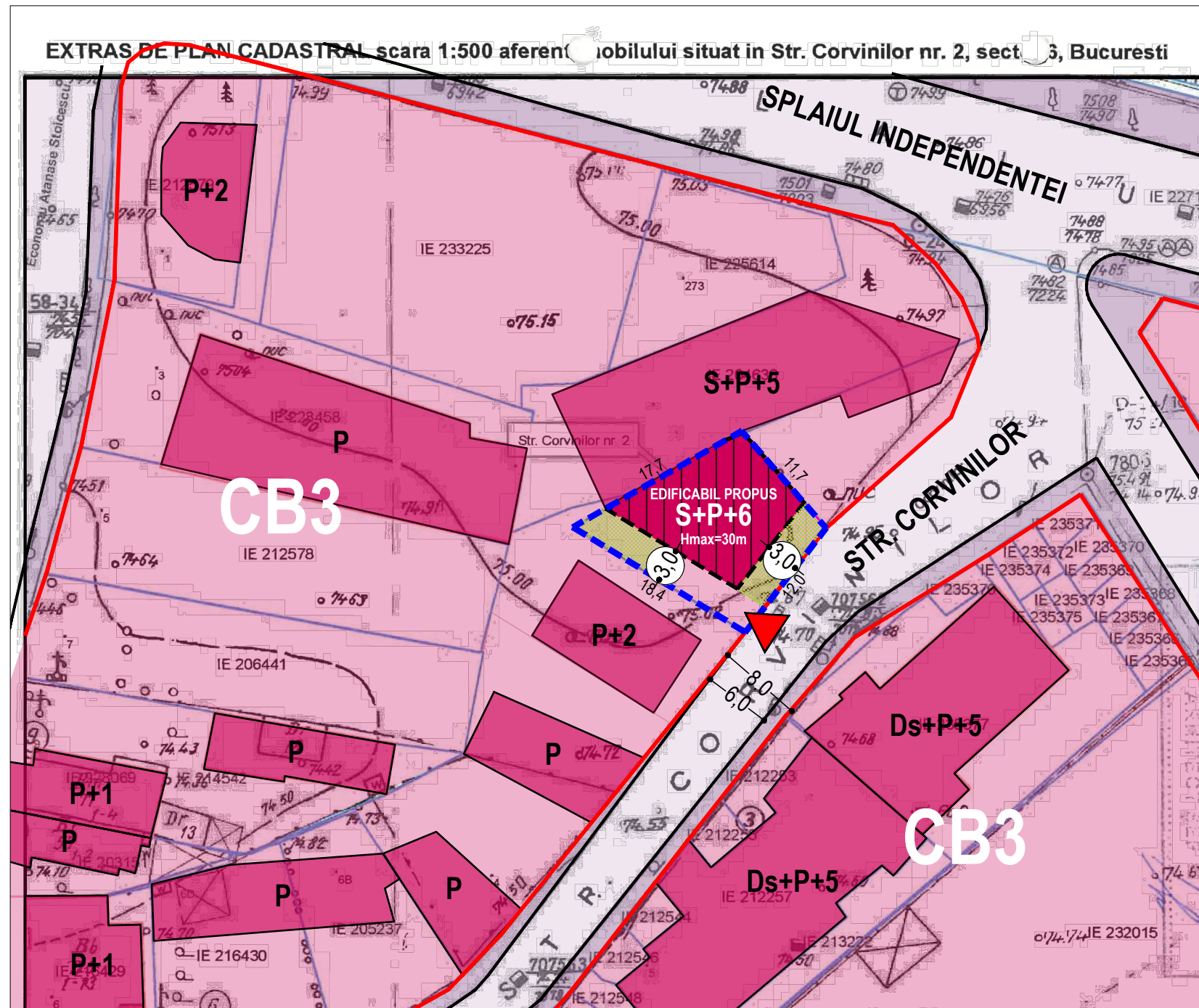
 Arie edificabila propusă - construcție S+P+6

 Suprafata spatiu verde minim 20% = 42 mp

 Ordin de marime in metri a retragerii minime obligatorii a edificabilului fata de limitele de proprietate și aliniament propus prin PUZ Sector 6 aprobat

 Acces auto pe teren reglementat prin PUD

Locurile de parcare se vor amenaja conform prevederilor din HCGMB nr. 66/2006, in functie de capacitatea si de destinatia constructiei.
Toate locurile de parcare necesare vor fi amenajate in incinta imobilului.



BILANT TERITORIAL

INDICATORI	Conform PUZ Sector 6		EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere
REGIM INALTIME	min. 11m peste 30 m cu aviz AACR		0		S+P+6 H max 30m	
Arie construita la sol	147.7	mp 70%	-	mp -	137	mp 65%
Arie Desfasurata Construita	949.5	mp 4,5 ADC/S teren	-	mp -	950	mp 4,5 ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	21	10%	-	mp -	32	mp 15%
Spatiu verde pe teren natural	42	mp 20%	-	mp -	42	mp 20%
S totala teren	211	mp 100%	211	mp 100%	211	mp 100%

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

S teren = 211 mp

- POT propus = 65%
- CUT propus = 4,5 mp ADC/ S teren
- RH propus = S+P+6
- H maxim propus = 30 m
- UTILIZARE FUNCTIONALA: Functiune mixta conform utilizarii functionale admise in subzona CB3
- Suprafață spațiu verde (20%) = 42 mp

P.U.D.- str. Corvinilor nr.2, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cad. 206842

TITLU PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

ADRESA: Str. Corvinilor nr. 2, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cadastral 206842

BENEFICIAR :

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Semnatura

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. Proiect
08/2021

Data
2021

Scara
1/500

Nr. planșa
U04

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 26/9C din 18.01. 2021

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea mixtă și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [] cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna [] satul / sectorul [] cod poștal _ _ , b-dul [] bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. [] din [] , pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul [] sectorul 6, cod poștal _ _ , str. [] nr. [] , bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020 și H.C.G.M.B. nr. 336/2020.

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 Extrasului de Carte funciară nr. [] [] dețin imobilul (teren în suprafață de [] - suprafața măsurată de [] - număr cadastral [] - număr cadastral vechi [] situat în strada [] Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [] (provenită din conversia de pe hârtie a []) cu încheierea nr. []

Adresa poștală - [] - a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. [] emis de P.M.B. - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 211 mp - suprafața măsurată de 211,30 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea mixtă și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona CB3 - subzona polilor urbani principali. P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 4,5 mp A.D.C./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. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea mixtă în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) aprobat conform legislației în vigoare, 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, care va avea următorul regulament de construire:

- spre stradă la 3,00 m față de limita de proprietate;
- spre dreapta și spre spate pe limita de proprietate;
- spre stânga la o distanță nu mai mică de 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Prin documentația urbanistică de tip P.U.D. se vor studia suplimentar și următoarele aspecte:

- aspectul clădirilor – volumetrie;
- cromatică noilor clădiri;
- modalitatea de acoperire a clădirilor.

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

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

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.

Numărul și configurația accesurilor se supun avizului eliberat de Brigada Rutieră.

Accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. 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.

Nr. înreg. 36312 din 16.11.2020

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **H.C.G.M.B. nr. 66/2006** privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea tuturor locurilor de parcare normate, minim 50% se vor amplasa pe terenul propriu, iar pentru restul se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare. Aceste parcaje vor fi situate la distanță maximă (calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de vacuare) de 250,00 m de la accesul pe lotul pe care se solicită autorizație de construire și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare (sub condiția ca locurile de parcare să fie asigurate pe toată durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate).

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii de locuințe colective și funcțiuni mixte:

funcțiuni 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;

funcțiuni administrative și/sau birouri: 1 loc la 50,00 mp din suprafața destinată publicului și/sau funcțiunii;

funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu accesibil publicului;

funcțiuni de alimentație publică: 1 loc la 16 scaune;

funcțiuni de cultură: 1 loc la 20 de scaune;

funcțiuni de învățământ: 1 loc la 100,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;

funcțiuni de sănătate: 1 loc la 200,00 mp din suprafața destinată funcțiunii;

funcțiuni de sport și/sau agrement: 1 loc la 150,00 mp teren sport și/sau suprafață destinată funcțiunii.

Înălțimea minimă a unei clădiri va fi de 11,00 m.

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.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volume și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale arhitecturii, este interzisă.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor noi de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile lotului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate, cu excepția intervențiilor de regenerare urbană și urbanizare.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate.

Pentru toate zonele funcționale se recomandă o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte. Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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 permit plantarea de arbuști etc.

Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

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 și 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.

C.O.T. max = 70%; C.U.T. max = 4,5 mp A.D.C./mp teren.

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcuri la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcuri, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

Construcțiile/nivelurile destinate parcarilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect armonios și o proporție a raportului plin/gol de maxim 40%.

Locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va asigura sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă.

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.

Alte avize / acorduri:

☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica S.A.

☒ aviz Brigada Rutieră

☒ gaze naturale - S.C. Engie România S.A.

☒ aviz S.T.S.

☒ telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.

☒ salubritate - operator autorizat

☒ 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;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu geotehnic; ☒ studiu de însorire; ☒ calculul coeficientului de transfer termic G; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 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,



SECRETAR GENERAL,

12.01.2021
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi
atocmit 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

achitat taxa de 6,00 lei, conform Chitanței nr. 73871 din 27.11.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 12.01.2021

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 _____ 2021

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,

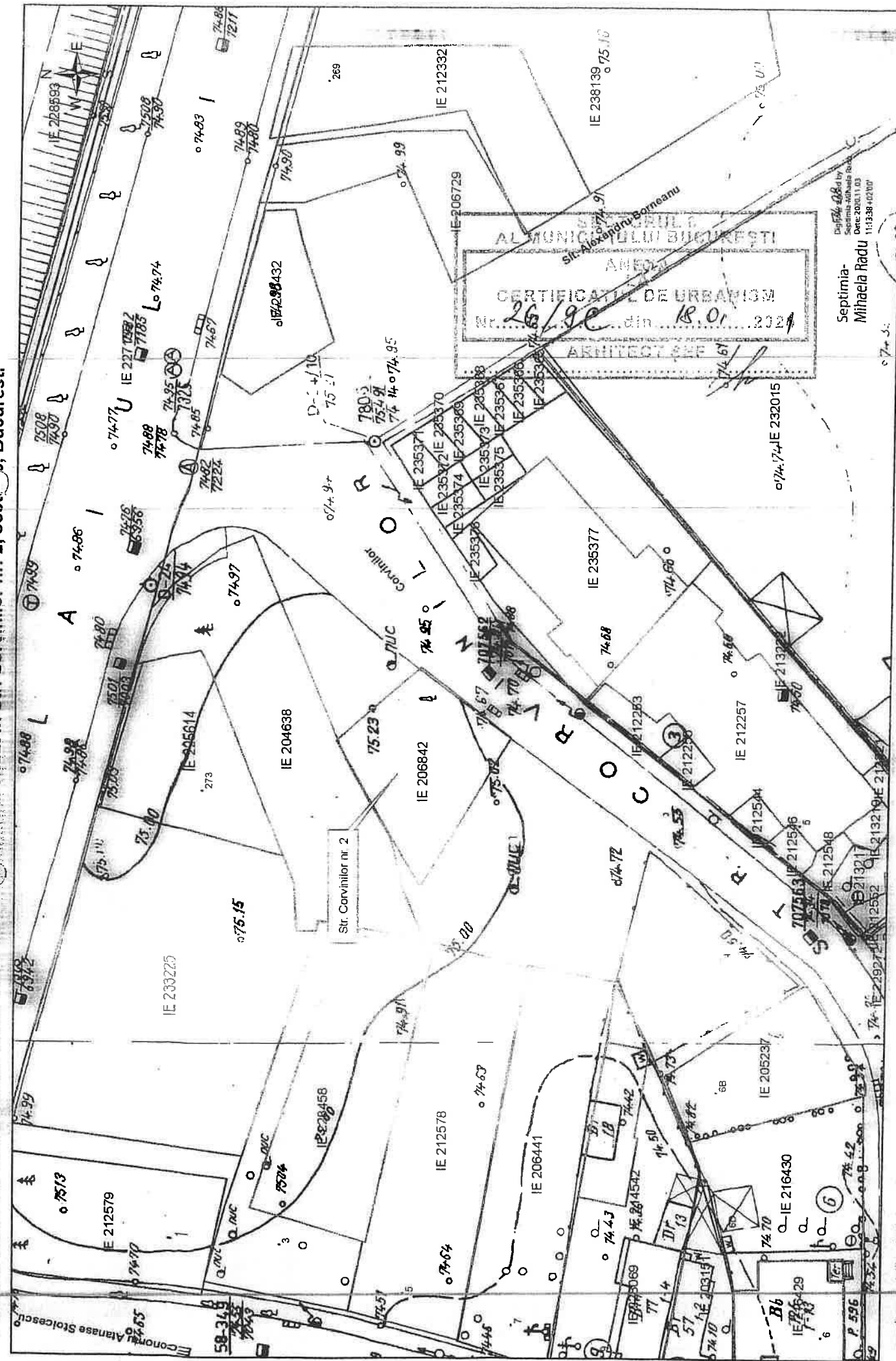
SECRETAR GENERAL,

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.

Jr. înreg. 36312 din 16.11.2020



documentatii cadastrale avizate

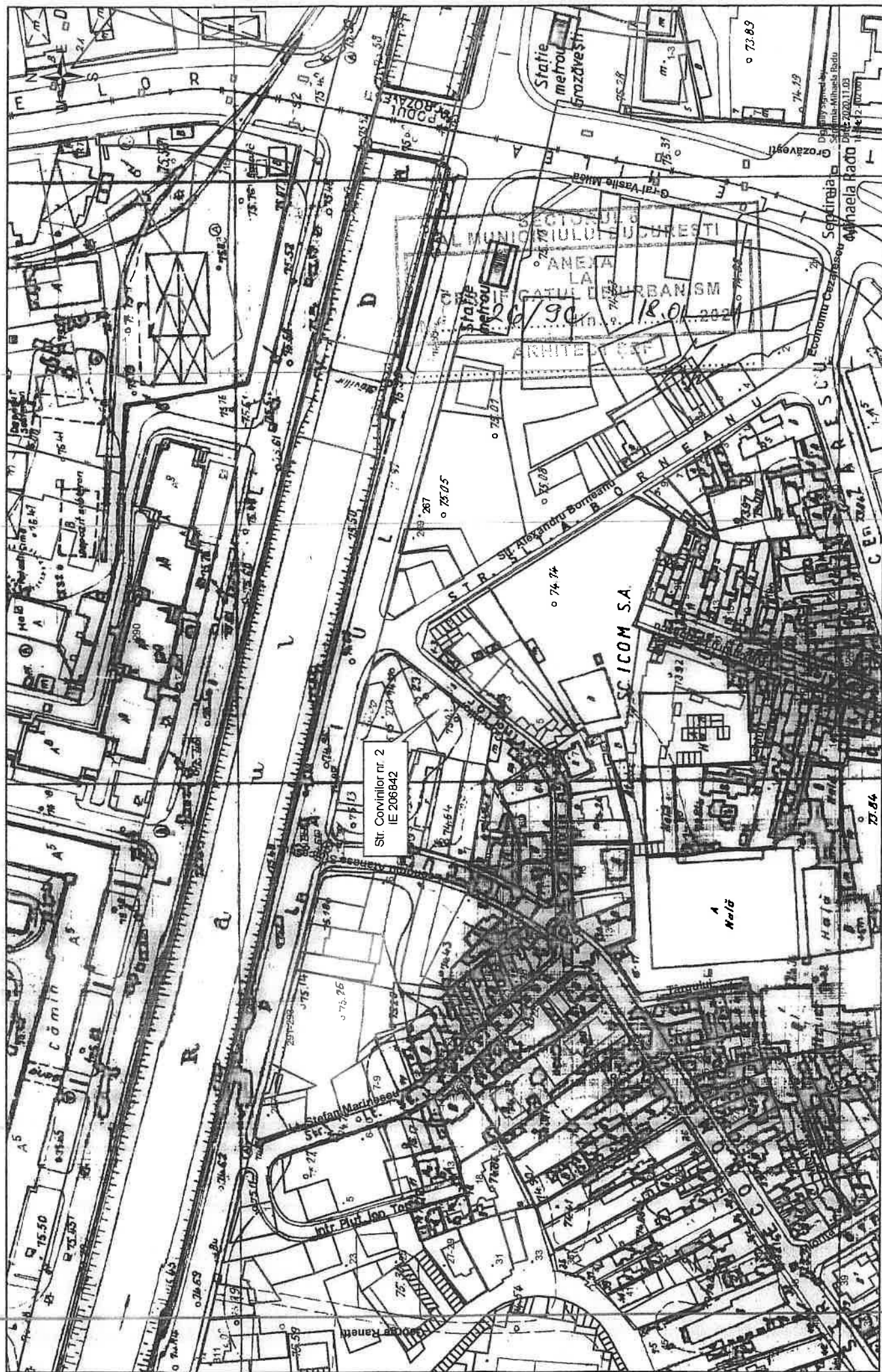
construcii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte fundiara

Septimia-
Mihaila Radu
Din 26.08.2021
Data 2021.08.26
Data 2021.08.26
Data 2021.08.26

745:

☐ documentatii cadastrale avizate☐ construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent obiectului situat in Str. Corvinilor nr. 2, sect. 2, Bucuresti



documentatii cadastrale avizate

constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

[illegible]

construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ"

Adresă amplasament:

Str. Corvinilor nr.2
Sector 6, Municipiul București

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

PROIECTANT:

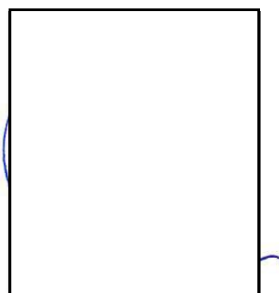
SC UGMA LANDFORM CO

NUMĂR CONTRACT:

8/2021

DATA:

2021



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 8/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ"

Str. Corvinilor nr.2

Sector 6, Municipiul București

--	--

LISTA DE SEMNĂTURI

--

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 8/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ"

Str. Corvinilor nr.2

Sector 6, Municipiul București

--	--

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare în zonă	SC. 1:2000
U02. Plan de încadrare în PUZ Coordonator Sector 6	SC. 1:2000
U03. Situație existent	SC. 1: 500
U04. Reglementari urbanistice	SC. 1: 500
U05. Situația juridică a terenurilor	SC. 1: 500

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 8/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ"

Str. Corvinilor nr.2

Sector 6, Municipiul București

--	--

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. - "Construire imobil cu funcțiune mixtă", Str. Corvinilor nr.2, Sector 6, Municipiul București**

--	--

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar:

--

Data: **2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentatiei P.U.D. în vederea stabilirii ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate ale parcelei, procentul și modul de ocupare al terenului, accesul auto și pietonal în raport cu reglementările urbanistice ale zonei.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale terenului
- PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 și HCGMB nr. 336/2020

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Terenul ce a generat documentația PUD este situat în Sectorul 6 al Municipiului București,- zona Pasajului Basarab – Splaiul Independenței.

Terenul este situat în apropierea intersecției Splaiul Independenței cu bdl General Vasile Milea și la doar 200 m de Stația de Metrou Grăzăvești.

Zona studiată prin PUD, cuprinde imobilul cu

--

 și imobilele din imediata vecinătate.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

Terenul este reglementat prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 și HCGMB nr. 336/2020 – fiind situat în zona CB3 – subzona polilor urbani principali.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul studiat are acces din str. Corvinilor , stradă de importanță locală cu dublu sens. Strada Corvinilor se leagă cu str. Sublocotenent Alexandru Borneanu (stradă cu sens unic spre Splaiul Independenței și str. Economu Anastase Stoicescu (strada cu dublu sens).

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul reglementat prin PUD are o formă trapezoidală cu o suprafață de 211mp (211,30 mp conform măsurători).

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la Nord-Vest : imobil cu număr cadastral , clădire birouri S+P+5 – proprietate privată
- la Nord-Est: teren fără geometrie înscrisă în baza de date eTerra.
- la Sud-Vest: imobil locuință individuală P+2 fără geometrie înscrisă în baza de date eTerra
- la Sud-Est : teren domeniu public – str. Corvinilor – fără geometrie înscrisă în baza de date eTerra

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe terenul reglementat prin prezenta documentație nu există construcții.

Terenurile construite din zona studiată sunt ocupate cu clădiri de birouri, blocuri de locuințe colective sau locuințe individuale.

O mare parte din terenurile din zona studiată sunt libere de construcții.

În principal construcțiile cu regim mic de înălțime sunt construcții vechi care nu răspund din punct de vedere arhitectural sau funcțional reglementărilor urbanistice specifice polilor urbani principali.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată este în curs de structurare. Ponderea terenurilor libere este semnificativă. Construcțiile noi din vecinătatea terenului sunt clădiri de birouri sau locuințe colective cu regim de înălțime P+5.

În vecinătatea terenului se regăsesc și clădiri aflate în stare rea sau care nu mai noilor reglementari urbanistice aprobate specifice polilor urbani principali.

Pornind de la tendința de restructurare a zonei studiate coroborat cu reglementările urbanistice în vigoare, toate construcțiile vechi vor fi înlocuite în timp.

- **Destinația clădirilor**

Clădirile existente de pe terenurile învecinate direct cu terenul reglementat prin P.U.D., sunt clădire de birouri S+P+5 și locuință individuală P+2.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Imobilul (teren în suprafață de 211 mp / 211,30 mp conform măsurători) reglementat prin prezenta documentație, cu nr. Cadastral 206842 este proprietate privată a persoanelor fizice.

Imobilele învecinate altele decât str. Corvinilor sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **Echiparea existentă**

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente în zonă – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

- **Prevederi urbanistice reglementate**

Conform Certificatului de urbanism nr. 26/9C din 18.01.2021, terenul este reglementat prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 și HCGMB nr.336/2020 – fiind situat în zona CB3– subzona locuințelor polilor urbani principali :

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **POT maxim = 70%**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **CUT maxim = 4,5 ADC / mp teren.**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, clădirile cu înălțimi mai mari de 30,00 m se vor autoriza doar cu avizul Autorității Aeronautice Civile române.

Retragerea față de aliniament = 3,00 m

Retragerea față de limita laterală nord-est și limita posterioară = 3pe limita de proprietate

Retragerea față de limita lateral sud-vest = 1/5 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Se propune construirea imobil cu funcțiune mixtă regim de înălțime înălțime S+P+6E

- **Descrierea soluției de organizare prin PUD**

Modul de organizare a teritoriului a avut în vedere următoarele principii :

- crearea unor obiecte de arhitectură prin care să se utilizeze cât mai eficient terenul și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare specificate prin Certificatul de Urbanism nr. 26/9C din 18.01.2021.
- obiectele de arhitectură propuse să nu stânjenească construcțiile învecinate
- dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu reglementările în vigoare din PUZ Coordonator Sector 6
- Propunerea a avut în vedere integrarea noii construcții în raport cu construcțiile existente

- **Utilizare funcțională**

- Funcțiuni mixte admise conform reglementărilor urbanistice în zona CB3

- **Regim de înălțime**

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din P.U.Z. Coordonator Sector 6

RH maxim = S+P+6

H maxim = 30,0 m

- **Regim de aliniere, retrageri**

- La Nord-Vest: Față de limita de proprietate posterioară = pe limita de proprietate (alipire la calcan imobil învecinat.
- La Nord –Est: Față de față de limita de proprietate laterală = pe limita de proprietate
- La Sud- Est: Față de aliniament la str. Corvinilor = 3,0 m
- La Sud –Vest: Față de față de limita de proprietate laterală = 3,0 m

- **Mod de utilizare a terenului**

Se respectă reglementările din PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020.

- **POT propus = 65% ;**
- **CUT propus = 4,5 ADC/mp teren**

- **Funcțiuni admisibile**

- Funcțiuni mixte admise în zona CB3 – zona polilor urbani principali

- **Organizarea circulației carosabile și pietonale**

Accesul pe teren se va face din str. Corvinilor

Numarul necesar de locuri de parcare se va asigura in incinta terenului reglementat prin PUD în parcare subterană.

Numărul de locuri de parcare se va calcula și amenaja în raport cu HCG MB nr. 66/2006.

Numărul de locuri de parcare pentru biciclete se vor amenaja conform reglementărilor urbanistice, pe tipuri de funcțiuni.

- **Spații plantate**

Se propune ca spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare să fie înierbate și plantate.

Minim 20% din suprafata terenului va fi amenajat cu spatiu verde. Se va amenaja o suprafața de circa 42 mp spațiu verde pe teren natural.

- **Asigurarea utilităților**

Toate utilitățile se vor asigura din rețelele publice existente pe str. Corvinilor – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie.

Soluția de racordare se va stabili la faza DTAC.

În incinta ansamblului la faza DTAC, se va propune modul concret de amenajare a spațiului pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

• **Bilanț teritorial**

INDICATORI	Conform PUZ Sector 6			EXISTENT			PROPOS		
	Suprafata		Pondere	Suprafata		Pondere	Suprafata		Pondere
REGIM INALTIME	min. 11m peste 30 m cu aviz AACR			0			S+P+6 H max 30m		
Arie construita la sol	147.7	mp	70%	-	mp	-	137	mp	65%
Arie Desfasurata Construita	949.5	mp	4,5 ADC/S teren	-	mp	-	950	mp	4,5 ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	21		10%	-	mp	-	32	mp	15%
Spatiu verde pe teren natural	42	mp	20%	-	mp	-	42	mp	20%
S totala teren	211	mp	100%	211	mp	100%	211	mp	100%

• **Protecția mediului**

Proiectul prezentat în cadrul acestei documentații se referă la realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte admise în zona CB3 – zona polilor urbani principali.

Poluarea specifică obiectului analizat, este manifestată pe durata execuției lucrărilor de construcție.

Acest tip de poluare are caracter temporar. Impactul în perioada de execuție se exercită ca urmare a funcționării organizării de șantier prin:

- Traficul periodic desfășurat în cadrul șantierului (mașini de transport marfă, utilaje, etc.)
- Funcționarea utilajelor și echipamentelor în zona de lucru.

Protecția calității apelor

Principala sursă de apă care trebuie protejată din zona studiată prin documentația PUD este apa subterană.

Pentru lucrările de construcție nu se vor folosi tehnologii ce pot produce poluarea apelor.

Pentru apele uzate care vor rezulta de la organizarea de șantier se va impune respectarea concentrațiilor maxime admisibile în conformitate cu normativele în vigoare.

Cantitățile de poluanți care vor ajunge în mod obișnuit, în perioada de execuție și în perioada de operare, în cursurile de apă, nu vor afecta ecosistemele acvatice.

Măsuri de protecție a calității apelor:

În perioada de execuție a lucrărilor propuse, cele mai importante măsuri de protecție a apelor, sunt cele legate de organizarea de șantier, de modul de organizare al activităților pe amplasamentul proiectului.

Constructorul va avea în vedere următoarele măsuri pentru colectarea apelor uzate în perioada de execuție:

- prevederea unui sistem de colectare a apelor menajere
- prevederea de toalete ecologice în organizarea de șantier. Apele menajere provenite de la organizarea de șantier vor fi colectate în toalete ecologice asigurate de către antreprenorul lucrării. Aceste toalete vor fi vidanjate periodic sau ori de câte ori este necesar, de către firma care le va pune la dispoziție.

În perioada de operare a obiectivului, apele uzate vor fi colectate prin racordare la rețeaua de canalizare publică a municipiului București.

Apele pluviale de pe platformele pietonale și carosabile vor fi colectate prin rigole amenajate conform

normelor in vigoare, și deversate in sistemul de canalizare a municipiului București.

Protecția aerului

Emisiile din timpul desfășurării perioadei de execuție a proiectului sunt asociate în principal cu mișcarea deșeurilor și pământului, cu manevrarea materialelor de construcție.

Poluantul specific operațiilor de construcții prezentate anterior este constituit de particule în suspensie cu un spectru dimensional larg, incluzând și particule cu dimensiuni aerodinamice echivalente mai mari de 10 μm (pulberi inhalabile).

Emisiile de praf variază adesea de la o zi la alta, în funcție de nivelul activităților.

Emisiile descrise anterior au un caracter temporar.

În timpul execuției lucrărilor se vor lua următoarele măsuri pentru protecția calitatii aerului și a climei:

- se vor lua măsuri pentru prevenirea degajării prafului, după caz, prin stropirea cu apă a prafului rezultat, protejarea echipamentelor din zona de desfacere, prin acoperire, instalare bariera de protecție, etc;
- deșeurile identificate și colectate selectiv vor fi valorificate sau eliminate, conform prevederilor legale;
- restricționarea lucrului la lucrări de terasament când bate vântul spre zonele învecinate locuite.

În concluzie, realizarea lucrărilor de construire și a activității ulterioare, nu vor genera un impact negativ asupra factorului de mediu aer.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În perioada de execuție vor apărea surse de zgomot reprezentate de utilajele în funcțiune și de traficul auto de lucru, manevrele de încărcare/ descărcare materiale, deșeuri. Sursele de zgomot specifice care se manifestă în timpul execuției lucrării vor dispărea odată cu închiderea șantierului. Se vor lua toate măsurile necesare astfel încât pe durata desfășurării lucrărilor proiectate, poluarea fonică să fie cât mai redusă.

În timpul execuției lucrărilor se vor lua următoarele măsuri pentru reducerea zgomotului și a vibrațiilor în vecinătatea zonelor sensibile la zgomot (locuințe, spații publice);

- restricționarea programului de lucru cu utilaje de demolare și a mijloacelor de transport materiale în perioada de timp 7⁰⁰-20⁰⁰ de comun acord cu comunitatea învecinată;

Prezentul proiect nu va avea un impact negativ în ceea ce privește poluarea fonică în zona analizată, nici în perioada de execuție, nici în perioada de exploatare.

Protecția împotriva radiațiilor

În structura lucrărilor nu se introduc elemente care produc radiații, materialele utilizate la lucrări vor fi conform standardelor sau vor avea agremente tehnice valabile.

Protecția solului și a subsolului

Forme de impact posibile asupra solului pe durata execuției lucrărilor:

- degradarea fizică superficială a solului pe arii foarte restrânse în zonele de parcare și de lucru a utilajelor - se apreciază o perioadă scurtă de reversibilitate după terminarea lucrărilor și refacerea acestor arii;
- deversări accidentale de produse petroliere la nivelul zonelor de lucru - posibilitate relativ redusă în condițiile respectării măsurilor pentru protecția mediului, posibilități de remediere imediată;

În perioada de execuție se vor face verificări periodice și ori de câte ori se considera necesar, al utilajelor utilizate.

Ansamblul de lucrări proiectate nu afectează negativ solul și subsolul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Zonele de protecție sanitară a apeductelor ce traversează terenul reglementat se va amenaja și exploata în conformitate cu avizul administratorului rețelei și legislației în vigoare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deseurile produse în procesul de execuție vor fi neutre din punct de vedere chimic și organic și vor fi evacuate și reciclate (depozitate) de către constructor cu mijloace specifice, conforme cu normele în vigoare.

Deseurile menajere din organizarea de șantier, precum și cele inerente rezultate din tehnologiile de execuție, se vor depozita în spații special amenajate, urmând a fi transportate prin intermediul serviciilor specializate la cele mai apropiate platforme de deșeurii.

Deseurile rezultate din activitatea de execuție vor fi colectate corespunzător în pubele, iar acestea vor fi preluate de o societate autorizată, pe baza de contract.

Întreținerea și micile reparații ale utilajelor care deservește șantierul nu se vor face pe șantier, ci se vor executa în parcul auto propriu al detinatorului, iar reparațiile capitale numai în unități specializate.

Din punct de vedere al managementului deșeurilor se va realiza inventarierea deșeurilor ce pot fi valorificate și a celor rezultate și eliminate pe amplasament.

Deșeurile rezultate din activitatea imobilului, vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat din interiorul imobilului și evacuate pe bază de contract cu o firmă special autorizată pentru colectarea și evacuarea deșeurilor menajere.

Din punct de vedere al managementului deșeurilor se va realiza inventarierea deșeurilor ce pot fi valorificate și a celor rezultate și eliminate pe amplasament.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Impactul activităților de construcție asupra factorilor de mediu potențial cei mai sensibili (aer, zgomot) pentru construirea ansamblului va fi nesemnificativ și utilizarea utilajelor cu risc de poluare a acestor factori va fi monitorizată.

5. CONCLUZII

Realizarea obiectivului propus prin prezenta documentație PUD, răspunde prevederilor PUZ aprobat conform legislației în vigoare.



