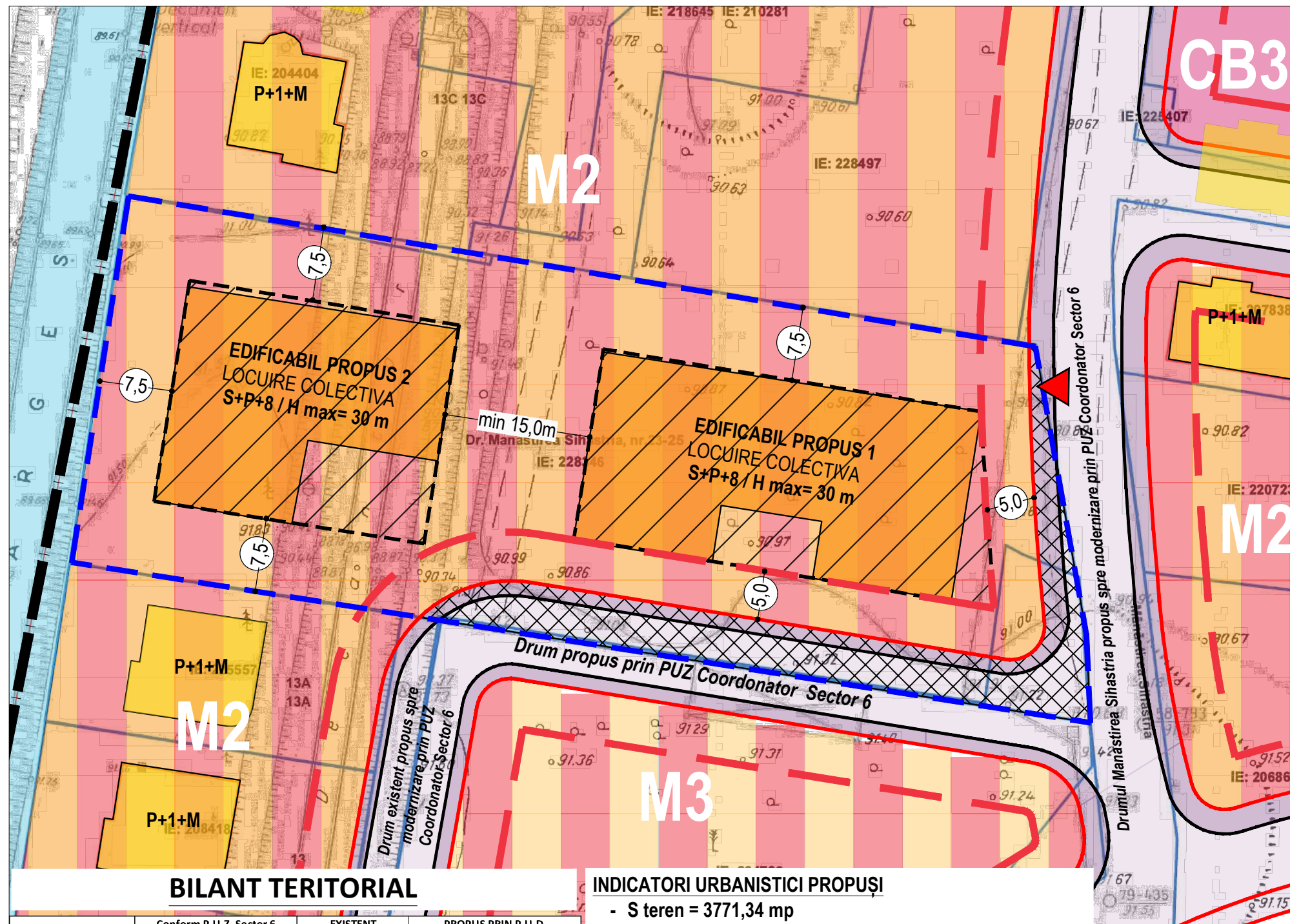


REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita UAT municipiul Bucuresti
- Limita teren reglementat prin PUD
- Canalul Arges
- Constructii existente - locuinte
- Reglementari propuse prin PUZ Coordonator Sector 6
 - Carosabil
 - Trotuar
 - Aliniament propus
 - Limita retragere obligatorie fata de aliniament propus (5,0 m)
 - M2- zona mixta
 - M3- zona mixta
 - CB3- subzona polilor urbani principali
- Reglementari propuse prin PUD
 - Arie edificabila propusa
 - Imobil locuire colectiva S+P+8, imobilul din Edificabil 1 va fi dotat si cu spatiu comercial sau de servicii la parter pe o adancime de minim 10 m de la aliniament.
 - Suprafata teren rezervata pentru modernizare Drum Manastirea Sihastria conf. PUZ Coordonator Sector 6 ≈ 438 mp
 - Ordin de marime in metri a retragerii minime obligatorii a edificabilului fata de limitele de proprietate si aliniament propus prin PUZ Coordonator 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 P.U.Z. Sector 6		EXISTENT		PROPUZ PRIN P.U.D.	
	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere	Suprafata	Pondere
S totala teren	3771.34	mp	100%	3771.34	mp	100%
S teren rezervat pentru modernizare drumuri conf. PUZ Sector 6	440	mp	-	440	mp	-
S teren neafectat	3331.34	mp	-	3331.34	mp	-
REGIM INALTIME	nespecificat		-		S+P+8 / H max 30 m	
Arie construita la sol	2332	mp	70%	-	mp	-
Arie Desfasurata Construita	11314	mp	3,0 ADC/S teren	-	mp	-
Accese, platforme pietonale/ parcare	333	mp	10%	-	mp	-
Spatiu verde 30% (calculat la S teren neafectat), din care:	999	mp	-	-	mp	-
2/3 pe teren natural	666	mp	20%	-	mp	-
1/3 pe terase	333	mp	-	-	mp	-

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- S teren = 3771,34 mp
- POT propus = 45%
- CUT propus = 3,0 mp ADC/ S teren
- RH propus = S+P+8
- H maxim propus = 30 m
- UTILIZARE FUNCTIONALA: Edificabil 1 - locuire colectiva cu servicii si comert la parter; Edificabil 2 - locuire colectiva
- Suprafață spațiu verde (calculat la S teren neafectat de circulatii reglementate prin PUZ Coordonator Sector 6) (30%) ≈ 999 mp, din care 2/3 pe teren natural ≈ 666 mp. Modul de amenajare a spatiului verde pe parcela va fi detaliat la faza DTAC, cu respectarea procentului de spatiu verde reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6 si PUD aprobat.

P.U.D.- Drumul Manastirea Sihastria nr.23-35, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cad. []

TITLU PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

ADRESA: Drumul Manastirea Sihastria nr. 23-25, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cadastral 228346

BENEFICIAR : SC BIROUL DE CONSULTANTA SI ITERMEDIERI SRL

PROIECTANT: SC LIGMA LANDEORM CONCEPT SRL

TITLU PLANSA:
REGLEMENTARI URBANISTICE

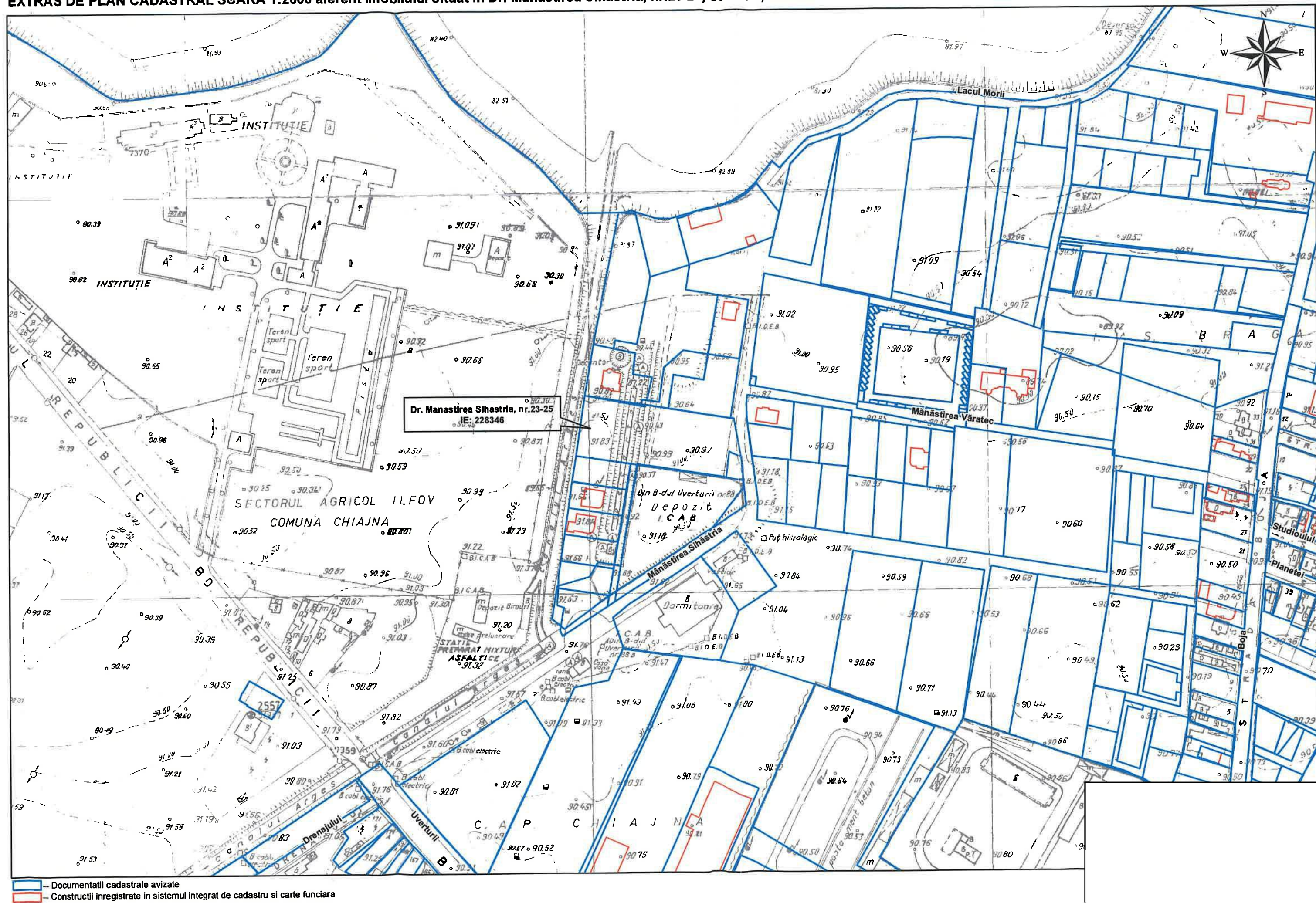
Nr. Proiect
08/2021

Data
2021

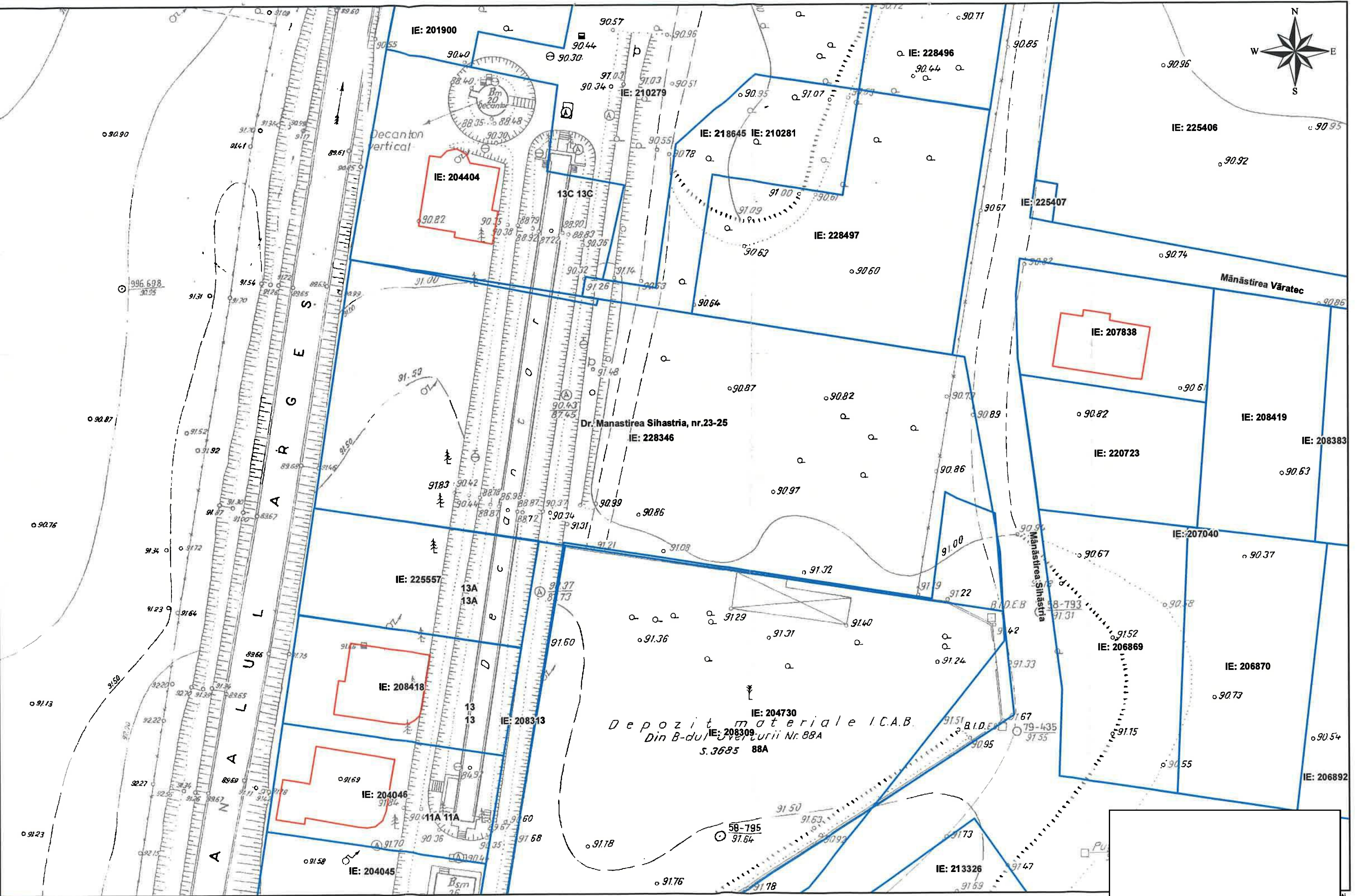
Scara
1/500

Nr. plansa
U04

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Dr. Manastirea Sihastria, nr.23-25, sector 6, Bucuresti.



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Dr. Manastirea Sihastria, nr.23-25, sector 6, Bucuresti.



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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

188 9.07 2020

ÎN SCOPUL: construire imobil de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+8E.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. BIROUL DE CONSULTANȚĂ ȘI INTERMEDIERI S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul - municipiul / orașul / comuna satul / sectorul ☐ cod poștal - str. nr. bloc car. etaj ap. telefon / fax - e-mail - înregistrată la nr. din

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal - drumul 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.

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. S.C. BIROUL DE CONSULTANȚĂ ȘI INTERMEDIERI S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de - număr cadastral - număr cadastral vechi situat în Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. cu încheierea nr.

Atenție: La capitolul Observații/Referințe se menționează teren în suprafață de - cu destinația bazin.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 3.771 mp.

Se solicită: construire imobil de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+8E.

Destinația: conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona **M2** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu. **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp A.D.C./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 a P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unui imobil de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+8E 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.

Retragerea de la stradă va fi de 5,00 m față de viitoarea limită de proprietate,

Retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi de 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Linia fațadei se poate retrage începând de la etajul 2, pentru a se corela înălțimea cu retragerea impusă.

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. Imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

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

P.O.T. maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

În zona M2 imobilele cu funcțiunea de locuințe colective se vor înscrie în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului. Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior doar în cazul în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare.

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

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. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Nr. înreg. 16621 din 15.06.2020

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.

Se recomandă ca modul de conformare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe compacte, dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate.

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii: 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 la 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.

Autorizarea de construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. Obținerea unei autorizații pentru orice funcțiune pe un teren mai mare de 2.000,00 mp este condiționată de crearea unor spații verzi compacte de minim 150,00 mp, în suprafață însumată de minim 10% din suprafața terenului destinat folosinței în comun.

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.

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%.

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.

Posibilități de mărire C.U.T. - dezvoltare parcări, dezvoltare durabilă și unitară:

- în cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcări 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 parcări, 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. Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

- în toate zonele funcționale, parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. de maxim 1,0 dacă jumătate din acest spor de C.U.T. este consumat pentru amenajarea unor spații cu dotări de utilitate publică cu funcțiuni de cultură, educație/învățământ, sănătate, sport, agrement. În condițiile obținerii sporului de C.U.T. schimbarea destinației acestor spații cu alte dotări decât cele menționate mai sus, este interzisă.

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; adresă de la O.C.P.I. București că imobilul nu se suprapune cu imobilele învecinate; în cazul suprapunerii - reglementare;

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

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

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

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

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

☒ 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; ☒ 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,

GABRIEL MUTU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi

Întocmit 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 43,00 lei, conform Chitanței nr. 72469 din 15.06.2020

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

Nr. înreg. **16621** din **15.06.2020**

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 _____ 2020

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,

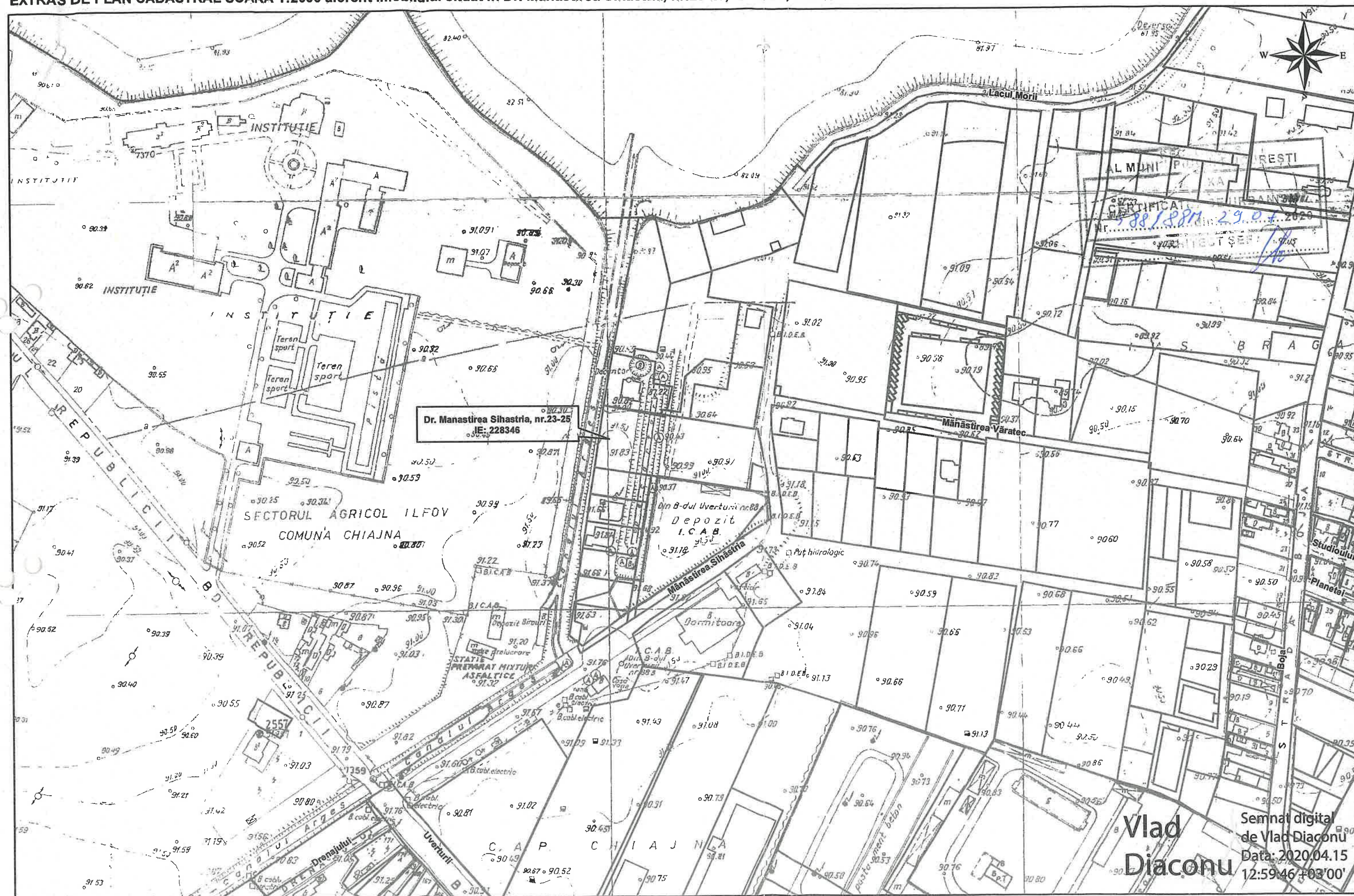
Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 16621 din 15.06.2020

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Dr. Manastirea Sihastria, nr.23-25, sector 6, Bucuresti.



Vlad
Diaconu

Semnat digital
de Vlad Diaconu
Data: 2020.04.15
12:59:46 +03'00'

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Dr. Manastirea Sihastria, nr.23-25, sector 6, Bucuresti.



☐ - Documentatii cadastrale avizate

☐ - Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 15.04.2020
Intocmit: Diaconu Vlad

Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+8E"

Adresă amplasament:

Str. Mănăstirea Sihăstria nr.23-25
Sector 6, Municipiul București

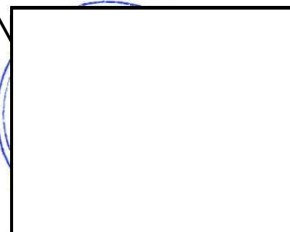
MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: SC BIROUL DE CONSULTANȚĂ ȘI INTERMEDIERI SRL

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CON

NUMĂR CONTRACT: 8/2021

DATA: 2021



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 8/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**" CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUIN'E COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
S+P+8E "**

Str. Mănăstirea Sihăstria nr.23-25

Sector 6, Municipiul București

BENEFICIAR: SC BIROUL DE CONSULTANȚĂ ȘI INTERMEDIERI SRL

LISTA DE SEMNĂTURI



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL
Proiect nr. 8/2021
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
” CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUIN’E COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
S+P+8E ”
Str. Mănăstirea Sihăstria nr.23-25
Sector 6, Municipiul București
BENEFICIAR: SC BIROUL DE CONSULTANȚĂ ȘI INTERMEDIERI SRL

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 DE LOCUIN'E COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
S+P+8E "
Str. Mănăstirea Sihăstria nr.23-25
Sector 6, Municipiul București
BENEFICIAR: SC BIROUL DE CONSULTANȚĂ ȘI INTERMEDIERI SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. - "Construire imobil de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+8E", Str. Mănăstirea Sihăstriei nr.23-25, Sector 6, Municipiul București (teren cu nr. cad. 228346)**

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar: **SC BIROUL DE CONSULTANȚĂ ȘI INTERMEDIERI SRL**

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 laterală și posterioară ale parcelei, procentul și modul de ocupare al terenului, accesele auto și pietonale 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

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, pe partea de sud a lacului Morii și la limita UAT București cu comuna Chiajna din județul Ilfov.

Zona studiată prin PUD, cuprinde imobilul cu nr. cadastral 228346 și imobilele din imediata vecinătate. Zona studiată are caracter mixt și este în curs de dezvoltare.

- **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 – fiind situat în zona mixtă M2 – zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute prin documentația PUZ.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

În prezent terenul studiat are acces din str. Mănăstirea Sihăstria. Prin PUZ Coordonator Sector 6 sunt prevăzute lucrări de modernizare a acestor străzi, precum și propuneri de străzi noi care afectează terenul reglementat.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul reglementat prin PUD are o formă trapezoidală cu suprafața de 3771 mp.

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la Nord :

imobil cu nr.		cu construcție locuință P+1+M, proprietate privată
imobil cu nr.		neconstruit, proprietate privată
imobil cu nr.		neconstruit, proprietate privată

- la Sud :

imobil cu nr.		cu construcție locuință P+1+M, proprietate privată
imobil cu nr.		drum de acces, proprietate privată
imobil cu nr.		neconstruit, proprietate privată

- la Vest:

teren domeniu public – Canalul Argeș situat pe UAT Chiajna, jud. Ilfov - – fără geometrie înscrisă în baza de date eTerra

la Est :

teren domeniu public – str. Mănăstirea Sihăstria – fără geometrie înscrisă în baza de date eTerra

- **Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere**

Pe terenul reglementat prin prezenta nu există construcții.

În Extrasul de carte Funciară pentru informare, la capitolul Observații/Referințe se menționează teren în suprafață de 3771,43 mp cu destinația bazin.

Din terenurile situate în vecinătate, doar cele adiacente canalului Argeș sunt construite, terenurile dinspre strada Mănăstirea Sihăstriei sunt libere de construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată prin documentația PUD are un caracter mixt.

Teritoriul studiat, prezintă caracteristici specifice unei zone în curs de dezvoltare, cea mai mare parte a terenurilor fiind neconstruite .

- **Destinația clădirilor**

Clădirile existente de pe terenurile învecinate direct cu terenul reglementat prin P.U.D., sunt construcții specifice locuirii unifamiliale.

De la data aprobării primii versiuni a PUZ Coordonator Sector 6 până în prezent, în zonă au fost construite doar locuințe colective.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Imobilul (teren în suprafață de 3771 mp) reglementat prin prezenta documentație, cu nr. Cadastral 228346, este proprietate privată a persoanelor juridice.

Imobilele învecinate cu terenul reglementat prin PUD sunt proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția străzii Mănăstirea Sihăstriei care aparține domeniului public al municipiului București și a Canalului Argeș care este proprietate publică de interes național.

- **Echiparea existentă**

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

4. REGLEMENTĂRI

- **Prevederi urbanistice reglementate**

Conform Certificatului de urbanism nr. 8588/88M din 29.07.2020, terenul este reglementat prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 – fiind situat în zona mixtă M2 – zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ = 75 m**

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

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **CUT maxim = 3,0 ADC / mp teren**

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

Se propune construirea unui ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu înălțime 2S+P+8E"

- **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
- obiectele de arhitectură propuse să nu stânjenească construcțiile învecinate
- dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu reglementările în vigoare din PUZ Coordonator Sector 6

- sa se coreleze reglementările retragerilor față de aliniamentul propus prin PUZ Coordonator Sector 6, limite laterale și a regimului de înălțime cu retragerea și înălțimea construcțiilor existente valoroase.
- Propunerea construcțiilor au în vedere crearea unui ansamblu rezidențial specific locuirii colective.

Modul de organizare a propunerii pe terenul reglementat este condiționat de:

Propunerile din PUZ Coordonator Sector 6 privind dezvoltarea circulațiilor

- **Utilizare funcțională**

- În Edificabil 1 = locuire colectivă, comerț și servicii
- În Edificabil 2 = locuire colectivă

- **Regim de înălțime**

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

RH maxim = S+P+8

H maxim = 30,0 m

- **Regim de aliniere, retrageri**

Aria edificabila este condiționată de aliniamentul propus prin PUZ Coordonator sector 6 și de modul de organizare a circulațiilor propus prin PUZ aprobat cu HCGMB nr.68/2020.

Au rezultat 2 arii edificabile cu următoarele retrageri :

Edificabilul 1

- La Est : Fata de aliniament nou propus str. Mănăstirea Sihăstria = 5,0 m
- La Nord : Fată de față de limita de proprietate = 7,5 m
- La Sud: Fata de aliniament drum nou propus = 5,0 m
- La Vest: fată de Edificabil 2 = minim 15,0 m

Edificabilul 2

- La Est : Fata de Edificabil 1 = minim 15,0 m
- La Nord : Fată de față de limita de proprietate = 7,5 m
- La Sud: Fată de față de limita de proprietate = 7,5 m
- La Vest: Fată de față de limita de proprietate = 7,5 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 = 45% ;**
- **CUT propus = 3,0 ADC/mp teren**

- **Funcțiuni admisibile**

- Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii și dotări complementare locuirii

- **Organizarea circulației carosabile și pietonale**

Se rezervă terenul necesar pentru realizarea străzilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6 – circa 438 mp. Se propune realizarea accesului auto principal din str. Mănăstirea Sihăstria.

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

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

- **Spații plantate**

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

Minim 30% din suprafata terenului va fi amenajat cu spatiu verde (calculat raportat la suprafata de teren neafectată de propunerile de modernizare a circulației). Se va amenaja o suprafață de circa 999 mp spațiu verde, din care 666 mp pe teren natural.

În incinta ansamblului se va amenaja un loc de joacă și agrement.

- **Asigurarea utilităților**

Toate utilitățile se vor asigura din rețelele publice existente pe str. Mănăstirea Sihăstria – 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 platformei pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

- **Bilanț teritorial**

INDICATORI	Conform P.U.Z. Sector 6			EXISTENT			PROPOS PRIN P.U.D.		
	Suprafata		Pondere	Suprafata		Pondere	Suprafata		Pondere
S totala teren	3771.34	mp	100%	3771.34	mp	100%	3771.34	mp	100%
S teren rezervat pentru modernizare drumuri conf. PUZ Sector 6	440	mp	-	440	mp	-	440	mp	-
S teren neafectat	3331.34	mp	-	3331.34	mp	-	3331.34	mp	-
REGIM INALTIME	nespecificat			-			S+P+8 / H max 30 m		
Arie construita la sol	2332	mp	70%	-	mp	-	1500	mp	45%
Arie Desfasurata Construita	11314	mp	3,0 ADC/S teren	-	mp	-	11314	mp	3,0 ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	333	mp	10%	-	mp	-	-	mp	25%
Spatiu verde 30% (calculat la S teren neafectat), din care:	999	mp	-	-	mp	-	999	mp	-
2/3 pe teren natural	666	mp	20%	-	mp	-	666	mp	20%
1/3 pe terase	333	mp	-	-	mp	-	333	mp	10%

• **Protecția mediului**

Proiectul prezentat în cadrul acestei documentații se referă la realizarea unui ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii, activitate permisă conform PUZ Coordonator Sector 6.

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 și apa din Canalul Argeș.

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 în vigoare, și deversate în 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 calității 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 desfășurare, prin acoperire, instalare barieră 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 activităților 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, deseuri. 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 zgomotelor 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.

Se recomandă amenajarea unei bariere verzi de arbori perimetral locului de joacă ce va fi amenajat.

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 consideră 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 deseuri.

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 de locuire, vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat din interiorul ansamblului 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 activitatilor de constructie asupra factorilor de mediu potential 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 obiectivelor propuse prin prezenta documentație PUD, va aduce beneficii din punct de vedere economic și urbanistic.

Din terenul reglementat se va rezerva circa 438 mp teren pentru realizarea străzilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, așa cum este evidențiat pe Planul de Reglementări Urbanistice.

Realizarea obiectivelor propuse va ajuta la configurarea spațial volumetrică din zona studiată conform reglementărilor urbanistice aprobate.



