

MEMORIU JUSTIFICATIV

- proiect de urbanism de detaliu -



CONSTRUIRE SPITAL SECTOR 6

BENEFICIAR	PRIMARIA SECTOR 6, BUCURESTI
PROIECTANT	S.C. STEERFORTH CONSULT S.R.L
AMPLASAMENT	BVD. TIMISOARA, NR.101E, SECTOR 6, BUCURESTI
FAZA	P.U.D.
DATA	2021



CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	4
1.2. OBIECTUL LUCRARI	4
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE	4
2.1.1. Utilizari admise	6
2.1.2. Utilizari admise cu conditionari	7
2.1.3. Utilizari interzise	8
2.1.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)	8
2.1.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament	9
2.1.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare	10
2.1.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela	12
2.1.8. Acces si circulatii	12
2.1.9. Stationarea autovehiculelor	12
2.1.10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor	13
2.1.11. Aspectul exterior al cladirilor	15
2.1.12. Conditii de echipare edilitara	16
2.1.13. Spatii plantate	16
2.1.14. Imprejmuiri	18
2.1.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	18
2.1.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	18
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.	19
3. SITUATIA EXISTENTA	20
3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE	20
3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI	20
3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE	20
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC	20
3.5. DESTINATIA CLADIRILOR	20
3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	20
3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE	21
3.8. ACCIDENTE DE TEREN	23
3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE	23
3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD KS, TC)	23
3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	24
3.12. ECHIPAREA EXISTENTA	24



4. REGLEMENTARI	25
4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM	25
4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA, CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR.....	26
4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA	26
4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTVELOR NOI.....	27
4.5. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII.....	28
4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE	28
4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVAREA CIRCULATIEI.....	28
4.8. VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL.....	29
4.9. REGIM DE ZONA PROTEJATA	29
4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII	30
4.11. OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI.....	30
4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI.....	31
4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACATERISTICE	31
4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA	32
4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE	32
4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR.....	34
4.17. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RELETE, RACORDURI);	34
4.18. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT	35
5. CONCLUZII	37
6. ANEXE	37
6.1. TEMA PROGRAM	37
6.2. MATERIALE GRAFICE	37

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării: „CONSTRUIRE SPITAL SECTOR 6”
- Beneficiar: PRIMARIA SECTOR 6 BUCURESTI
- Amplasament: BVD. TIMISOARA NR. 101 E, SECTOR 6, BUCURESTI
- Proiectant: S.C. STEERFORTH CONSULT S.R.L.
- Numar de proiect: 01AH_STHCSS6
- Faza de proiectare: P.U.D.

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie isi propune, la nivel de **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** si in limitele regulamentului de urbanism, stabilirea conditiilor si parametrilor urbanistici pentru terenul amplasat in Bulevardul Timisoara, nr. 101E, sector 6, Bucuresti, aflat in proprietatea Municipiului Bucuresti, in vederea construirii unui spital cu regim de inaltime **Ds+P+3E+4R**.

2. INCADRAREA IN ZONA

- **Amplasamentul**

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Municipiului București, sector 6, Bulevardul Timisoara, nr. 101E.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE JA ELABORATE

Conform Planului Urbanistic Zonal coordonator pentru sectorul 6 al Municipiului Bucuresti, imobilul se afla situat in zona **M2** – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri, cu accente **P.O.T. maxim = 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje etc; pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T maxim = 3,0 mp ADC/mp teren**.

Preluand elementele specifice exprimate in Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Bucuresti aferent Planului Urbanistic General „Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.) si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti, in intelesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire, intr-o proportie insenmata, se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara. servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante etc.

Zona mixta se poate regasi, diferentiata ca statut, amploare si grad de complexitate, attit in perimetrul central al municipiului Bucuresti, cat si in exteriorul acestuia: de ascmenea, se poate identifica o zona mixta in curs de asezare adiacent principalelor artere stradale si penetratii rutiere in oras, sau punctual, in zone industriale care prezinta tendinta de reconversie functionala si atractivitate pentru comert, birouri, servicii.

In cuprinsul perimetrului Sectorului 6 al Municipiului Bucuresti - asa cum este marcat in Planul de reglementari si zonificare functionala - se pot intalni urmatoarele diferentieri:

- **Diferentieri din punct de vedere al statutului actual al zonei:**
 - zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent;
 - teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale, dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functionale importante ale orasului constituind potentiale dezvoltari directionate ale zonei centrale;
 - teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale ocupate cu functiuni incompatibile cu aceasta in care este necesara reconversia functionala in functiuni de dotari, servicii si locuire. In acelasi timp dimensiunile si situarea lor in oras nu le permite deocamdata sa aspire la gazduirea unor functiuni de importanta supramunicipala si municipala.

- **Diferentieri din punct de vedere al potentialului de dezvoltare viitoare:**
 - teritorii cu functionalitate mixta existenta sau viitoare situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si stationarea in zona a unui public numeros si o utilizare intensiva a terenului;
 - teritorii cu functionalitate mixta, situate in zone preponderent constituite cu un cadru construit existent cu valoare ambientala ridicata, atractive pentru amplasarea de birouri si servicii, dar cu potential redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic si stationare auto - aceste teritorii au disponibilitati limitate de transformare a cadrului spatial fara a distruge valorile ambientale amintite anterior - in aceste zone desi mixitatea este acceptata sunt stabiliti coeficienti de utilizare a terenului care sa descurajeze aparitia unor fenomene de specula imobiliara.

- **Strategia generala propusa prin P.U.Z. Si Regulamentul local de urbanism urmareste:**
 - Pastrarea, incurajarea si intarirea mixitatii functionale precum si diferentierea justa a zonei mixte – in functie de locatia si rolul sau in teritoriul sectorului;
 - Conturarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare directionata a Bucurestiului in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta;
 - inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale mixte, dinamice si capabile sa asigure rapid reconversia functionala dorita.

Pentru realizarea acesti strategii prezentul regulament propune o serie de indicatori urbanistici diferentiati, care, utilizati in paralel cu alte instrumente vor permite Consiliului Local al Sectorului 6 sa puna in practica o politica urbana.

Regulamentul de urbanism aferent P.U.Z. coordonator sector 6 prevede pentru zona M2 urmatoarele:

SECTIUNEA I - UTILIZARE FUNCTIONALA

2.1.1. Utilizari admise

- (1) Sunt admise urmatoarele utilizari functionale:
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;

- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport și recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- activitati manufacturiere.

2.1.2. Utilizari admise cu conditionari

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului a Municipiului Bucuresti;
- se admit statii de intretinere auto si spalatorii cu capacitate de pana la 5 posturi cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti;
- constructii provizorii de orice natura, inclusiv cele pentru organizarea de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislatiei in vigoare;
- statii de alimentare cu carburanti cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului Bucuresti si cu conditia respectarii prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea si postutilizarea statiilor de distributie carburanti la autovehicule si a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a statiilor de distributie a carburantilor pentru alimentarea autovehiculelor in municipiul Bucuresti.

2.1.3. Utilizari interzise

- (1) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (2) depozite en gros;
- (3) activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie renul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- (4) depozitari de materiale re folosibile;
- (5) platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- (6) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- (7) orice tip de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- (8) curatatorii chimice;
- (9) depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice – altele decat statiile de alimentare cu carburanti;
- (10) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- (11) se interzice realizarea unor mansarde false.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

2.1.4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- (1) Pentru a fi construibile direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditi:
 - in cazul cladirilor cu inaltimi sub P+4 niveluri:
 - sa aiba o suprafata minima de 150,00 metri;
 - sa aiba un front la strada de:
 - minim 8,00 metri cazul constructiilor inşiruite (2 calcane laterale);
 - minim 10,00 metri in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - minim 12,00 metri in cazul constructiilor izolate (patru fatade).
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 metri;

- (2) Nu se acorda autorizatie de construire locuinte pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol — aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire);
- (3) Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Sectorului 6 poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan urbanistic de detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;
- (4) Cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m;
 - pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda izolarea terenului in parcele avand minim 500,00 mp si un front la strada de minim 12,00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale s de minim 18,00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati, vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;
 - in cazul parcelarului existent. suprafata minimă a parcelei construibile este de 300,00 m²;
 - terenul neconstruit dintre constructide existente pc care se poate realiza inserna unor clădiri se va reglementa printr-o documentatie dc urbanism insontă dc o ilustrare de arhitectură, prin care se va asigura coerenta cadrului construit. respectarea distantelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, consen.area arborilor existenti, cu respectarca legislanei in vigoare.

2.1.5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- (1) racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliamente, avand lungimea de 12,00 metri pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- (2) cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de 6,00 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- (3) in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate

proapse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.

- (4) retragerile sau iesirile la nivelurile de deasupra parterui in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de minim 4,50 metri fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Directia Generala Arhitect Sef a Primariei Sectorului 6;
- (5) In cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- (6) in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de 5,00 metri;
- (7) balcoanele sau bovindou-urile pot depasi cu maxim 0,90 metri alinierea spre strada;
- (8) cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maxim 1/10 din latimea strazii si fara a depasi 1,20 metri adancime;
- (9) amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de minim 2,00 metri.

2.1.6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

- (1) cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte ce alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate, vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 metri de la aliniament, dupa care se vor retrage cel putin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la maxim 40,00 metri lungime;
- (2) cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
 - parcela alaturata este libera de constructii;

- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.
- (3) in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru cladiri pana la P+2. Pentru cladirile mai inalte de P+2, retragerea va fi de minim jumătate din inaltimea la comisa sau atic.
- (4) se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa; in acest caz, se admite o retragere fata de limita respectiva a parcelei de minim 4,00 metri;
- (5) distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;
- (6) cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 metri;
- (7) se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- (8) balcoanele si/sau bovindow-urile de fatada, deasupra strazii, trebuie retrase cu 1,00 metru de la limita laterala de proprietate — ele pot fi prelungite pana la limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului invecinat, in acest caz, balcoanele trebuie sa se incadreze in aceeasi linie orizontala;
- (9) pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,00 metri se admit balcoane sau bovindow-uri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 metri;
- (10) proiectia balcoanelor si a bovindow-urilor de pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia — suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.
- (11) Se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta, cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele, laterale, situate la mai putin de 10,00m sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,90m de la pardoseala incaperilor.

2.1.7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- (1) cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte dintre ele;
- (2) distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi, fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala:
- (3) in cazul adaugarii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor - se va urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

2.1.8. Acces si circulatii

- (1) parcela este construibila daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; in cazul parcelelor cu latimea accesului carosabil mai mica de 4,00 metri, este obligatorie obtinerea avizului ISU a Municipiului Bucuresti;
- (2) in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 metri;
- (3) numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996;
- (4) se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;
- (5) in toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

2.1.9. Stationarea autovehiculelor

- (1) stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatilor publice;
- (2) in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste

parcaje vor fi situate in cadrul centrului dc cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250,00 metri;

- (3) se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- (4) calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” - (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, executia si exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97), Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 si conform cu Anexa 1 la H.C.G.M.B. 66/06.04.2006 Norme privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie pe teritoriul Municipiului Bucuresti;
- (5) normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta; in cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, numarul minim de locuri de parcare va fi corespunzator noii functiuni.

2.1.10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- (1) Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45°.

Latimea strazii intre aliniamente (m) profile standard actuale	Inaltimea maxima admisa (metri)	Numar niveluri convenionale (3,20 metri)	Nr. niveluri suplimentare admise: (A) retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 m si tangenta la 45 ° la acesta (B) in planul fatadel la cladirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 m	7-10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel
9,01- 11,00 m Carosabil 7 m + trotuare 2x1,5 m = 10m	11	P+2+M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11,01- 13,00 m	13	P+3	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel



Carosabil 7m + trotuare 2x3 m =13 in (categoria III)			
13,01 - 16,00 m	16	P+4	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
16,01 - 19,00 m	19	P+5	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
19,01 - 22,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 m = 22 m (categoria II)	22	P+6	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
22,01 - 25,00 m	25	P+7	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
25,01 - 27,00 m Carosabil - 14 m + trotuare 2x6 m a 26 m (categoria I)	27	P+8	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
27,01 - 30,0 m	30	P+9	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
30,1 - 33,00 Carosabil - 21 m + trotuare 2x6 m 33 m (categoria I)	33	P+10	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
33,01 - 36,00 m	36	P+11	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
36,01 - 39,00 m	39	P+12	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
39,01 - 42 m	42	P+13	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
42,01 - 45,00m si peste Carosabil - 28m+ trotuare 2x8m=44	45	P+14	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri

* in toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- (2) in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,00 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta, este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente, este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;

- (3) motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne etc. trebuie sa fie inscrise intr-un gabarit paralel cu acela al partii superioare a cladirii. situat la 1,50 metri departare de acesta;
- (4) se admit accente inalte peste 45,00 metri in localizarile precizate pe planul de reglementari urbanistice, zonificare functionala, cai de comunicatie, interdictii de construire;
- (5) pentru cladirile foarte inalte (peste 45,00 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configuratie de ansamblu tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie, de pe splaiuri si de pe cornisele Dambovitei.

2.1.11. Aspectul exterior al cladirilor

- (1) aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particulariultile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- (2) aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- (3) se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- (4) se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- (5) orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, la solicitarea Directiei Generale Arhitect Sef a Primariei Sectorului 6, proiectele pentru autorizare pot fi avizate dc catre Comisia Tehnica de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- (6) sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat etc.);
- (7) se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarca diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- (8) Reguli particulare pentru comert:

- cererile de certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului, precum si a situatiei sale originale; este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public;
- ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare, singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la mici standuri pentru comertul stradal, mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala, precum si terase ale unor cafenele si cofetarii.

2.1.12. Conditii de echipare edilitara

- (1) **Apa potabila** - orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru, munca odihna sau agrement trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat neesarul din sursa proprie cu avizul Directiei de Sanatate Publica Bucuresti;
- (2) **Canalizare menajera** - racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;
- (3) **Canalizare pluviala** - amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerca apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acstora - racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a evita producerea ghetii;
- (4) **Rețele electrice, telefonice si CATV** - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea, si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran - in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor; bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica;
- (5) **Gaze** - toate conductele in afara imobilelor fi amplasate in subteran;
- (6) **Salubritate** - oric cladire de locuit (locuinte individuale si/sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

2.1.13. Spatii plantate

- (1) spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arborc la fiecare 100,00 m²;
-

- (2) in cazul taierii unui arbore se vor planta in compeasare alti 10 arbori pe terenul propriu, iar in cazul in care nu exista aceasta posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafata de teren indicata de catre Administratia Lacuri Parcuri si Agreement Bucuresti sau de Primaria Sectorului 6;
- (3) se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor, arborii imporlarpi existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore, se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate.
- (4) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- (5) se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proporie de 70%;
- (6) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;
- (7) spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11,00 metri si exista o banda de cel putin 5,00 metri paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat;
- (8) spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale;
- (9) in gradinile de fatade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- (10) in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar in zonele de versanti ale corniselor Dambovitei se recomanda speciile care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor;
- (11) realizarea unei constructii noi va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 20% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului.
- (12) realizarea unei constructii noi pe suprafete mai mari de 1.000,00 mp va fi conditionata de amenajarea unui spatiu verde cu suprafata de cel putin 30% din suprafata totala a parcelei afectata proiectului, din care cel putin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurata o grosime a solului de 2,00 m, care sa permita

dezvoltarea vegetatie de talia arbustilor, si conditii de drenare a excesului de umiditate.

2.1.14. Imprejmuiri

- (1) Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maxim 2,00m si cu un soclu opac de 0,60m;
- (2) In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vere la strada; se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- (3) Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- (4) Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 2,00m inaltime din care 0,60m soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre strada si cu garduri opace cu inaltimea de 2,50m pe limitele laterale si spate ale terenului;
- (5) Imprejmuirile limitelor laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de 2,50.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

2.1.15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00m) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, garaje, etc. Pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

2.1.16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim = 3 mp. ADC / mp. Teren;
 - (2) In cazul accentelor peste 45,00 – 50,00 m, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.;
 - (3) pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
 - (4) C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt sau, in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua);
 - (5) posibilitati de depasire a C.U.T.:
 - proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu
-

o data suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea primariei. Actul notarial va contine acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. in domeniul public fara a cere despagubiri, cu conditia aprobarii unui spor de depasire a suprafetei desfasurate admise egal cu o data suprafata transferata in domeniul public.

(6) conditii de calcul a C.U.T.:

- C.U.T. in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei;
- in cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, C.U.T. se calculeaza avand la baza suprafata terenului inainte de a fi facut transferul catre domeniul public, doar daca proprietarul, in baza unui act notarial, isi da acordul trecerii in domeniul public a suprafetei de teren afectate fara a cere despagubiri;
- in cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public. iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului in domeniul public fara a cere despagubiri, C.U.T. se calculeaza avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica.
- in calculul suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumatate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Conform certificatului de urbanism nr. 1143/113T din 25.10.2021 imobilul aflat in sectorul 6 din bvd. Timisoara, nr. 101E se supune regulamentului stabilit prin P.U.Z. sector 6.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul destinat ce face obiectivul prezentei documentatii este accesibil fata de cai de comunicatie, pe doua din laturile sale.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 201738 emis de B.C.P.I. sector 6 in baza cererii nr. 104562/08.10.2021, pentru imobilul teren intravilan, situat in Bvd. Timisoara, nr. 101E, Bucuresti, aflat in proprietatea Municipiul Bucuresti, nu exista inscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosinta este curti-constructii.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La **Nord**: Bvd. Timisoara (nr. cad. 227876)
- La **Sud**: Complex rezidential si teren viran (nr. cad. 235795);
- La **Est**: Teren viran (nr. cad. 203587);
- La **Vest**: Teren viran in proprietatea publica a municipiului Bucuresti.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul propus pentru construire, la momentul de fata este lipsit de constructii.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Reateaua de strazi cu loturile si cladirile aferente formeaza un tesut urban organic. Cladirile sunt dispuse izolat, au regim de inaltime mediu (6-15m) cu suprafata construita mare si aspect industrial, acestea avand functiuni preponderent de servicii.

Din punct de vedere juridic majoritatea cladirilor sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice precum si proprietati aflate in administrarea unitatilor locale.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Zona cu functiuni mixte (servicii, locuinte individuale si colective);

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

(cu precizarea suprafetelor ocupate)

Terenul se afla in proprietatea Municipiul Bucuresti. Conform extrasului de carte funciara acesta are suprafata de 33,330 m². Se afla situat pe bulevardul Timisoara nr. 101E.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- **Concluzii**

Din analiza lucrarilor de investigare de teren si laborator rezulta ca terenul de fundare din amplasament prezinta caracteristici geotehnice compatibile cu realizarea lucrarilor propuse prin proiect.

Din punct de vedere geologic regiunea amplasamentului este situata pe un bazin de subsidenta cu sedimente puternic dezvoltate, (cca. 2000 m grosime) de varsta miocena, pliocena si cuaternara, dispuse discordant peste fundamentul cretacic al Campiei Romane.

Adancimea maxima de inghet in zona investigata, conform STAS 6054-84 „Teren de fundare. Adancimi maxime de inghet. Zonarea teritoriului”, este de 80 - 90 cm.

Conform hartii de macrozonare seismica a teritoriului Romaniei, anexa la SR 11100/1-93 „Zonarea seismica a teritoriului Romaniei”, perimetrul cercetat se incadreaza in macrozona de intensitate 81, cu perioada de revenire de 50 de ani.

Conform normativului P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica - Partea I”, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani, este: $a_g = 0.30$ g, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1.6$ sec.

Din punct de vedere al incadrarii in zonele de risc natural, aria in care se situeaza zona studiata se incadreaza astfel:

- **Cutremurele de pamant:** zona de intensitate seismica pe scara MSK este 81, cu o perioada de revenire de cca. 100 ani.
- **Inundatii:** aria studiata se incadreaza in zona cu cantitati de precipitatii cuprinse intre 100 si 150 mm in 24 de ore, cu arii afectate de inundatii datorate reversarii unui curs de apa.
- **Alunecari de teren:** zona in care se afla amplasat perimetrul cercetat, este caracterizata cu potential scazut si probabilitate practic zero de alunecare.

Cercetarea geotehnica se stabileste tinand cont de prevederile normativului NP 074-2014, conform caruia s-a estimat incadrarea preliminara a lucrarii in Categoria Geotehnica 2 asociata unui risc geotehnic moderat (12 puncte).

- **Recomandari**

Cotele de fundare trebuie sa depaseasca adancimea maxima de inghet, deoarece, datorita fenomenului de inghet-dezghet, terenul se degradeaza, micșorându-si considerabil capacitatea portanta.

La executia excavatiilor pentru fundatii se va urmări aparitia stratului portant in toata sapatura. Nu se recomanda fundarea pe formatiuni diferite datorita tasarilor diferite.

Talpa fundatiei va patrunde cel puțin 20 cm in terenul natural bun de fundare sau in terenul de fundare imbunatatit.

In excavatiile pentru fundatii se recomanda sa se lase un ultim strat neexcavat, a carui sapare sa se faca numai cu puțin timp înainte de turnarea betonului cu scopul de a se evita astfel eventualele deteriorari ale suprafetei terenului de fundare. Inainte de turnarea fundatiilor se va compacta fundul excavatiei.

Nu se vor incarca marginile excavatiilor cu pamant din sapatura si se va urmări aparitia si evolutia eventualelor crapaturi paralele cu marginea excavatiei.

Se vor adopta prin proiectare, atat in perioada de executie cat si in timpul exploatarei, masuri pentru evitarea infiltrarii in teren a apelor de suprafata, ca de exemplu:

- sistematizarea verticala si in plan pentru asigurarea colectarii si evacuării rapide catre un emisar a apelor din precipitatii;
- se va realiza initial sistematizarea necesara pentru lucrarile de executie, urmand ca celelalte lucrari de sistematizare sa se termine odata cu punerea in functiune a obiectivelor;
- incintele excavatiilor vor fi amenajate astfel incat sa permita colectarea si evacuarea rapida a apei pe toata perioada executiei. In situatia in care se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat inainte de turnarea betonului;
- se va compacta fundul excavatiilor;
- evitarea stagnării apelor in jurul constructiilor, atat in perioada executiei cat si pe toata durata exploatarei, prin solutii constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului in jurul acestora, executia de strate etanse din argila, pante corespunzatoare, rigole etc.). Nu sunt permise fenomene de baltire a apei la o distanta mai mica de 5 m de fundatii;
- pentru obiectele a caror adancime de fundare poate atinge cote apropiate de nivelul apei subterane, este posibila aparitia infiltratiilor, in timpul executiei excavatiilor, epuizarea apei se poate realiza prin baze perimetrare de colectare, apa evacuandu-se prin pompari simultane din fiecare basa.

Avandu-se in vedere caracterul punctual al lucrarilor de investigare, este posibil ca in timpul executiei sa se constate situatii diferite de cele remarcate de lucrarile de investigare executate pentru studiul geotehnic. In acest caz, se va proceda la convocarea inginerului geotehnician si a unui proiectant de specialitate, pentru luarea in evidenta a acestor situatii si recomandarea unor eventuale solutii tehnice. Dupa executia excavatiilor la cota specificata in proiect se va solicita avizul geotehnicianului in vederea intocmirii procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare precum si a cotei de fundare.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN

(beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana a fost interceptata in toate forajele executate in intervalul de adancimi de 8.00 - 8.40 m, nivelul acesteia fiind stationar.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD KS, TC)

Conform hartii de macrozonare seismica a teritoriului Romaniei, anexa la SR 11100/1-93 „Zonarea seismica a teritoriului Romaniei”, perimetrul cercetat se incadreaza in macrozona de intensitate 81, cu perioada de revenire de 50 de ani

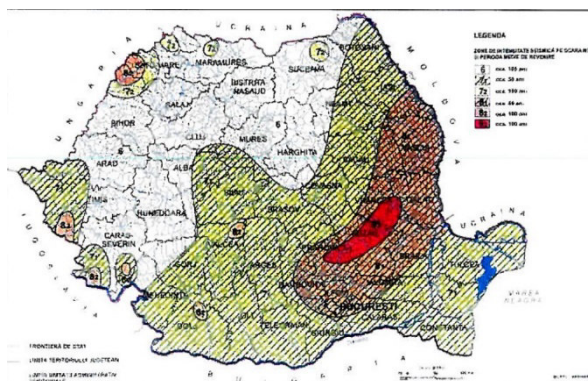


Figura 1 – zonarea seismica a teritoriului romaniei

Zonarea seismica a teritoriului Romaniei Conform normativului P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica - Partea I”, valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani, este: $a_9 = 0.30 g$, iar perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1.6$ sec (fig 2,3).

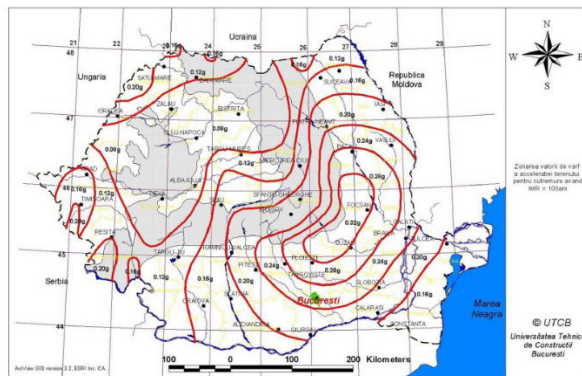


Figura 2 - Zonarea teritoriului in remeni de valori de varf ale acceleratiei terenului a_g

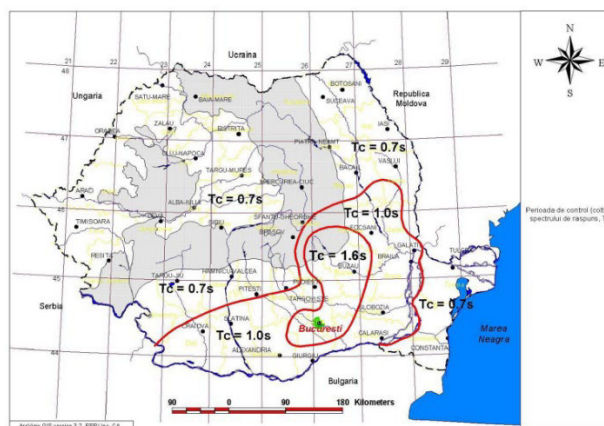


Figura 3 - Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de perioada de control (colt), T_c , a spectrului de raspuns.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

(INALTIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

Fondul construit este variat, compus din cladiri pentru comert, depozitare, si locuinte colective colective.

Cladirile si constructiilor din zona analizata au o structura constructiva alcatuita din stalpi si grinzi din beton armat, precum si structura metalica.

Starea fondului construit existent este in general buna.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona de care apartine terenul dispune de toate utilitatile.

Avize si acorduri obtinute:

- Agentia pentru protectia mediului Bucuresti (nr.108/07.07.2021)
- Distrigaz Sud Rețele (nr. 316.555.966/ 08.07.2021)

Constructiile propuse se afla in afara zone de protectie de 3.00m stanga-dreapta fata de generatoarea exterioara a conductei de gaz.

- Directia de sanatate publica (nr. 555/ 31359/ 26.07.2021)
- Aviz salubritate (nr. 950/ 29.06.2021)
- E-distributie Muntenia (nr. 08383053/ 07.07.2021)

Linia electrica aeriana 110KV existenta este propusa spre relocare astfel incat sa fie asigurata zona de siguranta de 18.50m de o parte si alta a retelei.

- Societatea de transport Bucuresti (nr. 16871/ 07.07.2021)
- Serviciul de telecomunicatii speciale (nr. 14642/ 15.07.2021)
- Telecomunicatii (nr. 100/05/03/01/1902/ 29.06.2021)
- Termoenergetica (nr. 58708/ 12.08.2021)
- Transelectrica (nr. 5779/ 29.06.2021)

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Pe terenul care face obiectul acestui P.U.D. beneficiarul a solicitat construirea unui spital care sa asigure o paleta cat mai larga de servicii medicale, acest spital propunandu-se a rezolva deficitul de servicii medicale pentru cetatenii din sectorul 6 al Municipiului Bucuresti.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care detaliaza modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul si modul de ocupare a terenului, accesul auto si pietonal, conformarea arhitectural-volumetrica si conformarea spatiilor publice.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic Zonal coordonator pentru sectorul 6 din Bucuresti.

Plecand de la situatia actuala a zonei, intentia beneficiarului si potentialul de dezvoltare al zonei, prezentul studiu la nivel de PLAN URBANISTIC DE DETALIU propune realizarea unei cladiri pentru sanatate cu regim de inaltime D_s+P+3E+4R, amenajarea incintei, utilitati, refacerea imprejmuirii si organizarea executiei.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA, CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea propusă pentru parcela studiată prin prezenta documentație se încadrează între funcțiunile, stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6 al municipiului București.

Funcțiunea propusă se încadrează în utilizările permise pentru subzona M2, subzona cu caracter mixt pentru clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+9 niveluri.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

- **CORP SPATII TEHNICE INSTALATII STINGERE INCENDIU**

Suprafata Construita Desfasurata: 242.00 m²

- **CORP SPITAL**

Suprafata Construita Desfasurata: 11,933.65 m²

Suprafetele construite propuse se pot modifica la faza DTAC cu încadrarea în indicatorii urbanistici.

FUNCTIUNE	CAPACITATE	SUPRAFATA
Demisol		2,868.60 m²
Serviciu Imagistica si Rx	4 sali	576.93 m ²
Zona primiri urgente	-	429.51 m ²
Laborator anatomie patologica	-	333.04 m ²
Farmacie	-	198.90 m ²
Vestiare	5 camere	315.75 m ²
Morga	-	69.72 m ²
Circulatie verticala „curat”	2 noduri	127.92 m ²
Activitati gospodaresti „curat”	-	250.54 m ²
Activitati gospodaresti „murdar”	-	383.13 m ²
		S_u=2,684.58 m²
Parter		S_c=2,092.40 m²
Ambulatoriu	12 cabinete	527.13 m ²
Zona public	2 zone	285.02 m ²
Analize medicale	4 posturi	189.99 m ²
Spitalizare de zi	40 paturi	677.01 m ²
Circulatie verticala - „curat”	2 noduri	137.88 m ²
Activitati gospodaresti - „murdar”	2 zone	87.73 m ²
		S_u=1895.09 m²



Etaj 1		S_c= 2,065.25 m²
Sectie chirurgie	17 paturi	390.37 m ²
Sectie neurochirurgie	17 paturi	404.64 m ²
Sectie ORL	17 paturi	401.25 m ²
Sectie Urologie	17 paturi	397.22 m ²
Circulatie verticala - „curat”	2 noduri	137.88 m ²
Activitati gospodaresti - „murdar”	2 zone	87.73 m ²
		S_u=1818.09 m²

Etaj 2		S_c=2,065.25 m²
„Mama si copilul”	40 paturi	735.55 m ²
Bloc operator nasteri	3 sali	347.88 m ²
Neonatologie	2 saloane	311.22 m ²
Post operator nasteri	6 posturi	142.70 m ²
Circulatie verticala - „curat”	2 noduri	127.84 m ²
Activitati gospodaresti - „muradar”	2 zone	151.47 m ²
		S_u=1827.05 m²

Etaj 3		S_c=2,065.25m²
Bloc operator (NCH si ORL)	2 sali de operatie	421.73 m ²
Bloc operator (Chirurgie si Urologie)	3 sali de operatie	491.94 m ²
ATI	17 posturi	607.42 m ²
Circulatie verticala - „curat”	2 noduri	138.65 m ²
Activitati gospodaresti - „muradar”	2 zone	188.31 m ²
		S_u=1848.04 m²

Etaj 4		S_c=776.90m²
Sterilizare	-	220.95 m ²
Administrativ	12 locuri	294.55 m ²
Circulatie verticala - „curat”	2 noduri	72.07 m ²
Activitati gospodaresti - „muradar”	1 zona	27.17 m ²
		S_u=614.74 m²

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTVELOR NOI

(Distante fata de constructiile existente, acces pietonal si auto, acces pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Organizarea obiectelor pe terenul studiat va avea un parcurs coerent din punct de vedere functional.

Pana la investitii viitoare terenul ramas liber, dupa execturarea lucrarilor, o sa fie inierbat si plantat cu arbori si vegetatie. Spatiile verzi amenajate vor fi in procent de cel putin 30% din suprafata totala a terenului, din care minim 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurat o grosime a solului de 2,00m, care sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbustilor si conditii de drenare a excesului de umiditate.

4.5. INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCTII

(integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute)

Aspectul cladirii propuse va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si a raspunde relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile.

Functiunea, configuratia arhitecturala si amplasarea precum si amenajarile exterioare nu compromit aspectul general al zone, completeaza coereanta tesutul urban existent.

Constructia nu are un impact agresiv prin volum, inaltime sau gabarit in plan si respecta specificul urbanistic local.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVAREA CIRCULATIEI

(carosabila si pietonala)

- Accesul principal pe teren se va realiza din bulevardul Timisoara, latura de Nord a terenului; se vor realiza cai de acces diferite – personal medical, pacienti/apartinatori. Accesul pietonal se va realiza de pe aceasi latura, cu zona de asteptare in aer liber (parc) propusa spre amenajare pe latura de Est a terenului.
 - Accesul in zona tehnica, aprovizionare, evacuare se propune pe latura de Vest a terenului, pe terenul aflat in proprietatea publica a municipiului Bucuresti conform hotararii nr. 1263/2005., cu cale carosabila dedicata ce parcurge terenul de la Vest la Est, pe limita Sudica a acestuia, cu zona de curte de lumina si spatii dedicate parcarii, receptionarii marfii si incarcarii materialelor folosite.
 - Desfasurarea constructiei pe 5 niveluri supraterane, cu suprafata demisolului extinsa spre sud, zona extinsa fiind acoperita cu "verde" pe toata suprafata, cu insertii de curte de lumina ce faciliteaza ventilatia si iluminarea naturala a spatiilor, creaza in final, un corp de cladire compact si omogen, cu accente de verde – vegetatie si acopera fatadele prin jardiniere orizontale si suprafete de gradina acolo unde spatiul si suprafata o permit.
-

- Accesul in zona de imagistica amplasat la demisol se va realiza separat de restul spitalului, cu legatura interioara prin nod de circulatie vertical cu toate nivelurile spitalului.
- Totodata, sectia de spitalizare de zi va fi accesata si separate prin zona de acces parter cu receptive pentru preluare pacienti.
- In zona de Nord a terenului, catre bulevardul Timisoara, terenul va fi afectat partial de largirea profilului stradal existent.
- In zona de Est terenul va fi afectat pe toata latura de construirea strazii „ STRADA PROPUSA 93” conf. PUZ S6 Bucuresti.
- In zona de Vest terenul va fi afectat partial de construirea drumul expres Valea Larga.

4.8. VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL

(principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei)

Interventiile asupra cadrului natural se vor rezuma la sistematizarea verticala a terenului, necesara implantarii cladirii. Spatiile exterioare, exclusiv cele pentru circulatia pietonala, carosabila si destinate parcarii, se vor amenaja ca spatii verzi pe cat posibil in baza unor studii de amenajare peisagistica.

4.9. REGIM DE ZONA PROTEJATA

(conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta)

Conform Planului Urbanistic Zonal coordonator sector 6 parcela studiata se gaseste in subzona M2 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+9 niveluri.

Planul Urbanistic de Detaliu respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. pentru subzona M2, privind actiunile permise, conditionarile si restrictiile precum si recomandarile privind mentinerea cadrului construit.

- se implanteaza un volum nou intr-un spatiu liber
- cladirea se incadreaza in regimul maxim de inaltime al zonei
- gabaritul in plan al cladirii propuse se incadreaza in procentul de ocupare al terenului maxim admis (**70%**). Acesta fiind de **11%**.
- aspectul si materialele propuse a fi folosite la finisarea exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii respectand exigentele arhitecturale actuale.
- imprejmuirea pe limitele laterale si cea posterioara o sa fie opaca si va avea inaltimea de 2,50m.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

(dupa caz)

Mentinerea calitatii mediului intre limite acceptabile, cu tendinta de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategica esentiala ce trebuie urmarita in privinta mediului, a reconstructiei ecologice, a asigurarii dezvoltarii sale durabile.

Din acest motiv, orientarea activitatilor de protectie a mediului trebuie sa se faca catre:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente si viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizata a emisiilor, in corelare cu progresul stiintific si tehnic in domeniu, in functie de disponibilitatile financiare existente (studii cost-eficienta);
- impletirea unui sistem de monitorizare al calitatii mediului.

Pentru imbunatatirea microclimatului zonei se propune completarea spatiilor neconstruite cu spatii verzi si zone de recreere, plantarea de copaci cu frunze persistente care sa asigure protectie pe tot timpul anului.

Schimbarea folosintei actuale a terenului trebuie sa asigure masuri urbanistice si constructive pentru imbunatatirea factorilor de mediu:

- masuri de sistematizare verticala a terenului pentru scurgerea rapida si dirijarea apelor meteorice de pe parcele , strazi si trotuare catre reauta de canalizare pluviala propusa;
- masuri de etanseizare a instlatiilor, bransamentelor si a retelelor, pentru eliminarea pierderilor de apa potabila si ape uzate menajere din conductele care se vor extinde in zona;
- masuri pentru depozitarea controlata, colectarea si transportul gunoaielor menajere

In zona studiata nu exista riscuri naturale sau riscuri survenite din sistemul cailor de comunicatii sau din categoria echiparilor edilitare.

4.11. OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

(dupa caz)

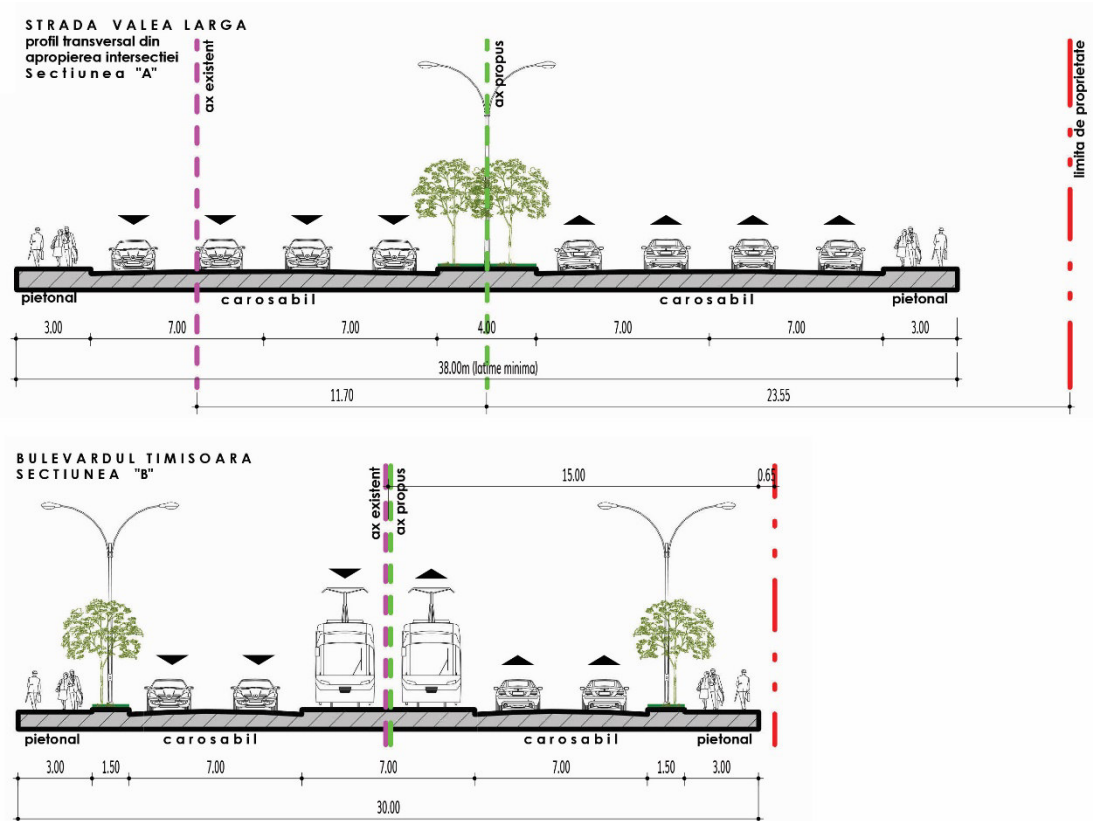
- Largirea profilului stradal al bulevardului Timisoara pe zona de Nord;
- Construirea strazii „Strada popusa 93” pe zona de Est;
- Construirea drumului expres pe latura de Vest.

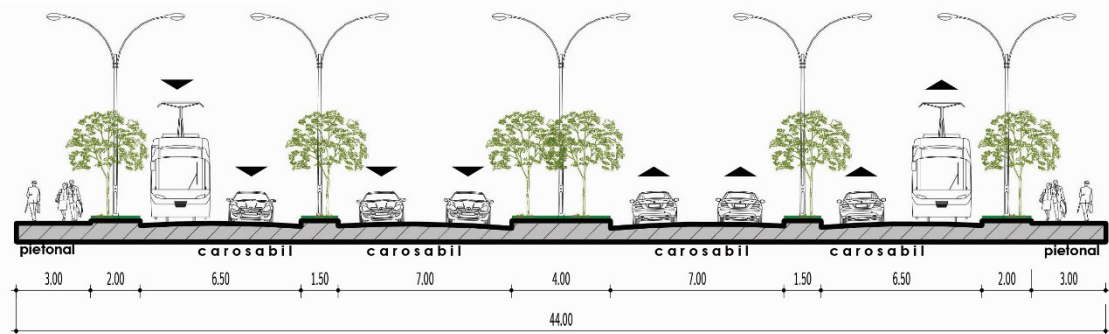
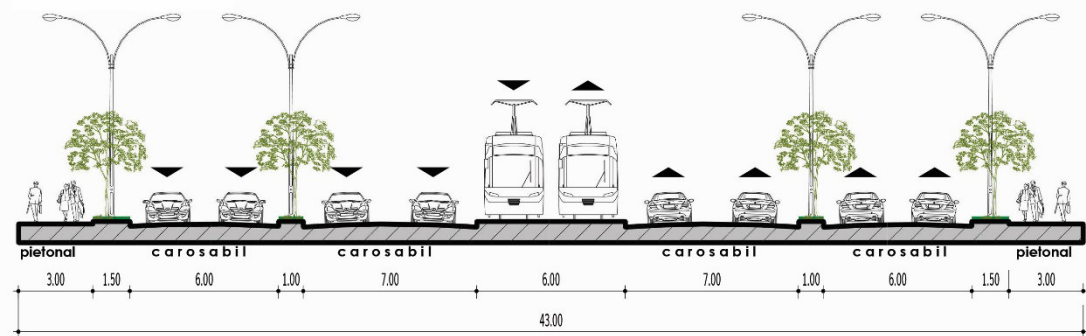
4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pana la investitii viitoare terenul ramas liber, dupa execturarea lucrarilor, o sa fie inierbat si plantat cu arbori si vegetatie. Spatiile verzi amenajate vor fi in procent de cel putin 30% din suprafata totala a terenului, din care minim 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurat o grosime a solului de 2,00m, care sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbusurilor si conditii de drenare a excesului de umiditate.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Lucrarile propuse pe amplasament nu afecteaza profilele transversale ale strazii. Accesul auto se va racorda la bulevardul Timisoara, iar carosabilul va fi refacut dupa realizarea bransamentelor si racodurilor de alimentare cu apa, gaze naturale si canalizare.



**BULEVARDUL TIMISOARA
SECTIUNEA "C"**

**VALEA CASCADELOR
SECTIUNEA "D"**


4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

In zona demisolului se vor realiza lucrari de sistematizare verticala. Acestea se vor realiza astfel incat sa asigure colectarea si evacuarea apelor meteorice de pe terasa si amplasament catre sistemul de canalizare existent – fara sa afecteze proprietatile invecinate.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

(Aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- Regimul de inaltime propus este de: **D_s+P+3E+4R**
- Procentul de ocupare teren propus: **POT=11%**

Suprafata teren (acte)

33 330.00 m²

Suprafata construita la sol

3,664.90 m²

POT

11%

Suprafetele construite propuse se pot modifica la faza DTAC cu incadrarea in indicatorii urbanistici.

POT propus se incadreaza in limita maxim admisa de **70%**, stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Suprafata totala ramasa libera de constructii este de **30,217.40 m²**. Aceasta va fi amenajata cu zone de relaxare, spatii verzi si va asigura numarul de locuri de parcare la nivel.

Pe terenul analizat vor fi propuse doua constructii, corpul spitalului si o cladire, amplasata subteran, destinata spatiilor tehnice pentru asigurarea instalatiilor de stingere si apa menajara.

Spre latura de Est a terenului va fi amenajata o platforma betonata pentru amplasarea statiilor de oxigen si gaze medicale.

Spre latura de Vest va fi amenajata o parcare pentru pacienti si apartinatori, iar in imediata apropiere a zonei accesului principal in spital, vor fi amenajate parcari pentru personal si medici.

- **AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT**

Corpul spitalului va fi o constructie izolata, retras de la limita de proprietate cu aproximativ 40m. Spatiile libere din fata constructiei vor fi tratate in continuitatea spatiului public cu alei si zone de spatiu verde pentru relaxare.

- **RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

Constructia propusa nu genereaza calcane pe niciuna din laturi. Fatadele exprima functiunea si vor fi tratate similar pe toate cele 4 laturi ale cladirii.

- Demisolul masoara o suprafata construita de $S_{c \text{ demisol}} = 2,868.60 \text{ m}^2$. Are un acces secundar pentru spatiile de receptie materiale si preluare deseuri spre latura posterioara. Acesta este retras, in zona cea mai apropiata de limita de proprietate posterioara, cu aproximativ 10.65m;
- Suprafata construita a parterului este de $S_{c \text{ parter}} = 2,092.40 \text{ m}^2$. Limita fatadei posterioara se afla retras fata de limita subsolului cu aproximativ 13,50m si fata de limita de proprietate, cea mai apropiata, cu 24 m;
- Urmatoarele trei etaje au o suprafata construita de aproximativ $S_{c \text{ etaj 1-3}} = 2,065 \text{ m}^2$, in mare parte, sunt conturate pe amprenta parterului, exceptie facand zonele de acces in cladire.
- Etajul 4 este retras, pe toate laturile, fata de nivelurile inferioare si masoara o suprafata construita de $S_{c \text{ etaj 4R}} = 615 \text{ m}^2$.

Propunerile cuprinse in prezentul P.U.D. se integreaza in aspectul general al zonei si contribuie la revitalizarea acesteia. Respecta reglementarile stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. coordonator Sector 6.

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

- Coeficientul de utilizare al terenului propus este **C.U.T. = 0.37.**

Suprafata teren (acte)	
33 300.00 m ²	
Suprafata construita desfasurata	CUT
12,365.41 m ²	0.37

CUT propus se incadreaza in limita maxima admisa de 3 stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Coordonator Sector 6.

4.17. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RELETE, RACORDURI);

Amplasamentul va dispune de retele de utilitati, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale.

Pentru asigurarea unei functionari corespunzatoare, cladirea va fi racordata la retelele de utilitati existente in zona.

- **Energie electrica**

Realizarea investitiei va duce la cresterea puterii instalate si absorbite necesare, ceea ce presupune obtinerea de la S.C. ENEL DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. a unui aviz tehnic de racordare pentru spor de putere.

Alimentarea de baza cu energie electrica va fi realizata din SEN (sistemul energetic national), prin intermediul unui post de transformare de abonat. Acesta se va amplasa in anvelopa de beton in zona centrului de consum.

Alimentarea de rezerva va fi realizata prin intermediul unui grup electrogen, montat la exterior in apropierea postului de transformare.

- **Alimentare cu apa:**

Pentru asigurarea alimentarii cu apa a obiectelor se va realiza racordul la reseaua de alimentare cu apa a Municipiului Bucuresti. Totodata, pentru respectarea normativelor in vigoare, se va realiza un bazin de apa – rezerva – a doua sursa de alimentare cu apa.

- **Modul de asigurare al apei calde curente si a agentului termic:**

Se va realiza o instalatie de alimentare cu apa calda, dimensionata in functie de necesarul de caldura din intreaga incinta;

Agentul termic pentru incalzire va fi realizat in centrala termica propusa pentru construire si in care se vor monta utilaje noi. Intreaga retea de distributie agent

termic pentru incalzire se va realiza din conducte de otel preizolate montate ingropat sub adancimea de inghet.

- **Colectarea si indepartarea apelor uzate**

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe terasa cladirii vor fi evacuate in reseaua de canalizare.

Colectarea apelor pluviale de pe suprafata parcarii exterioare se va realiza in sistem de rigole si geigere. Filtrarea apelor contaminate se va face prin prin separatoare de hidrocarburi.

Pe terasa cladirii vor fi prevazute pante de curgere catre receptorii de apa meteorica.

Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interna.

- **Evacuarea rezidurilor menajere solide**

Deseurile vor fi depozitate spatii special amenajate catre latura Vestica a terenului, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

- **Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze se va realiza din conducta de medie presiune din reseaua de gaze existente in zona.

4.18. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

(existent si propus)

- **Reglementari urbanistice – zonificare functionala. Bilant teritorial comparativ**

Categoria functionala	Existent		Propus	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Suprafata totala teren	33,328.35 m ²	100%	33,328.35 m ²	100%
Institutii si servicii medicale	-	-	3,664.90 m ²	11%
Pietonal	-	-	5,649.74 m ²	17%
Carosabil	-	-	4,637.95 m ²	14%
Parcari	-	-	5,510.19 m ²	17%
Spatii verzi	-	-	13,526.60 m ²	41%

- **Reglementari urbanistice – spatii verzi. Detaliere bilant teritorial**

Categoria functionala	Suprafata	Procent	mp/pat
			(total paturi: 171)
Suprafata totala spatii verzi	13,526.60 m ²	100%	79
Spatii verzi	9,550.70 m ²	70%	56



Spatii verzi recreere (parcuri) 3,975.90 m² 30% 23

- **Reglementari urbanistice – circulatii si amenajari. Detaliere bilant teritorial**

Categoria functionala	Locuri	Suprafata	Procent
Suprafata parcare	272	5,510.19 m ²	100%
Parcare medici	30	401.90 m ²	7%
Parcare persoane medical	81	1,079.21 m ²	20%
Parcare pacienti si apartinatori	161	4,029.07 m ²	73%

- **INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

Suprafata teren (acte)	
333 30.00 m ²	
Suprafata construita la sol	POT
3,664.90 m ²	11%
Suprafata construita desfasurata	CUT
12,365.41 m ²	0.37

Pana la investitii viitoare terenul ramas liber, dupa execturarea lucrarilor, o sa fie inierbat si plantat cu arbori si vegetatie. Spatiile verzi amenajate vor fi in procent de cel putin 30% din suprafata totala a terenului, din care minim 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurat o grosime a solului de 2,00m, care sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbustilor si conditii de drenare a excesului de umiditate.

Suprafetele construite propuse se pot modifica la faza DTAC cu incadrarea in indicatorii urbanistici.

5. CONCLUZII

Conform informatiilor detinute, precum si a masurilor propuse prin memoriul tehnic, regulamentul local de urbanism aferent planului urbanist zonal coordonat sector 6 si studiile de fundamentare adiacente, consideram ca prezenta documentatie creeaza premisele unei dezvoltari urbanistice viabile, cu beneficii pe termen lung pentru municipiul si judetul Bucuresti.

6. ANEXE

6.1. TEMA PROGRAM

Beneficiarul a solicitat construirea unui spital care sa asigure o paleta cat mai larga de servicii medicale, acest spital propunandu-se a rezolva deficitul de servicii medicale pentru cetatenii din sectorul 6 al Municipiului Bucuresti.

6.2. MATERIALE GRAFICE

(In format redus, pentru sustinerea unor propuneri)

Se prezinta atasat materialele grafice.

INTOCMIT:

Arh. Alexandru Adrian **POPA**

COORDONATOR :

Urb. Catalin Vasile **ONCESCU**

ROMANIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1143/1137 din 25.10. 2021

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de spital cu regim de înălțime Ds+P+3E+Et. 4 retras.

Ca urmare a Cererii adresate de **SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI reprezentat prin S.C. STEERFORTH CONSULT S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal , calea Plevnei nr. 147-149, bloc , scara , etaj , ap. , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 40081 din 12.10.2021,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , b-dul **Timișoara** nr. 101E, bloc , scara , etaj , ap. sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 104562/08.10.2021, Municipiul București deține imobilul (teren în suprafață de **33.330 mp** - suprafața măsurată de **33.328 mp**, număr cadastral 201738 - număr cadastral vechi 7561) situat în b-dul Timișoara nr. 101E. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201738 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 58850) cu Încheierile nr. 15374/21.02.2020 (hotărâre judecătorească) și nr. 67691/29.06.2021 (drept de administrare).

Conform H.C.L. Sector 6 nr. 178/17.12.2020, "(1) Se aprobă solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de a transmite în administrarea Consiliului Local Sector 6, terenul situat în b-dul Timișoara nr. 101E, sector 6, București, în suprafață de **33.330 mp**, aflat în domeniul public al Municipiului București.

(2) Terenul va fi destinat edificării unui spital și este identificat conform planului Anexă ce face parte din prezenta hotărâre". Adresa poștală - bulevardul Timișoara nr. 101E - fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 553338/2006 emis de P.M.B. - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de **33.330 mp** - suprafața măsurată de **33.328 mp**.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de spital cu regim de înălțime Ds+P+3E+Et. 4 retras.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de spital cu regim de înălțime Ds+P+3E+Et. 4 retras în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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

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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13[^] din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor.

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 deșuri provenite din construcții și desființări și să nu abandoneze sau să depoziteze deșuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Nr. înreg. **40081** din **12.10.2021**

Notă: conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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 actualizată 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):

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A. | <u>Alte avize / acorduri:</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare - S.C. Apa Nova București S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz de conformitate |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B. |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Brigada Rutieră |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. | <input checked="" type="checkbox"/> acord C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. București |
| <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> acord S.T.S. |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate - operator autorizat | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Ministerul Sănătății |
| <input checked="" type="checkbox"/> transport urban - S.T.B. S.A. | |

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; studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producție a energiei;
 referate de verificare; deviz conform H.G. nr. 907/2016;

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

- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): timbru de arhitectură.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 355/32T din 11.05.2021, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 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,

Demirel Spiridon
22.10.2021
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

Marcel Florentin Bera
ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex. – ing Corina-Monica Iuga *CI*

Scutit de taxă conform art. 269, lit. e) din Codul Fiscal.

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

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: _____

Scutit de taxă conform art. 269, lit. e) din Codul Fiscal.

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 40081 din 12.10.2021

Handwritten scribbles in blue ink, possibly initials or a signature.

Handwritten scribbles in blue ink, possibly initials or a signature.



C

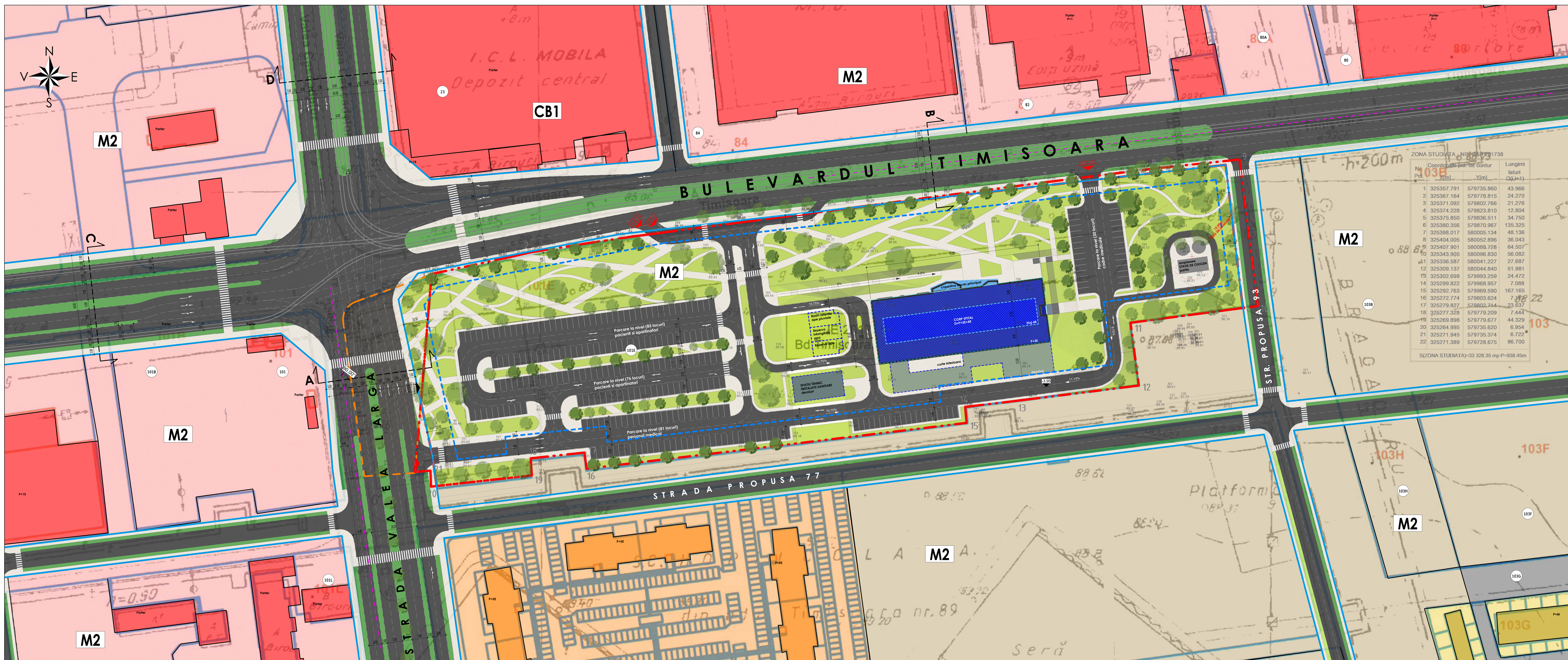
C



ILUSTRARE TEMA







PROFIE PROPUSE CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6

Bilant teritorial comparativ EXISTENT/PROPIUS

	EXISTENT		PROPIUS	
	Suprafata (m²)	Procent (%)	Suprafata (m²)	Procent (%)
Suprafata construita la sol	-	-	3.664,90 m²	11%
Circulatii auto, pietonane, platforme, parcuri la sol	-	-	15.797,88 m²	48%
Spatii verzi amenajate (1)	-	-	13.526,60 m²	41% (30% minim)
Tereni liberi/ neamenajati	33.328,35 m²	100%	-	-
Regim maxim de inaltime	-	-	D+P+SE+R (21,00m)	-
Suprafata construita desfasurata	-	-	12.365,41 m²	-
POT maxim	0	0	3.664,90 m²	11% (maxim 70%)
CUI maxim	0	0	12.365,41 m²	0,37 (maxim 3)
total teren propus pe transfer in domeniul public	-	-	757,02 m²	-

(1) Spatiile verzi amenajate vor fi in procent de cel putin 30% din suprafata totala a terenului, din care minim 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurat o grosime a solului de 200mm, care sa permita dezvoltarea vegetatiei de toata durata si conditiilor de drenare a excesului de umiditate. Panta la nivelurile viitoare suprafata terenului ramasa libera sa va amenaja cu spatii verzi.

LEGENDA

Pietonal	Carosabil propus	Spatii verzi amenajate in limita UTR-ului stabilita prin PUZ	Acces auto propus	Acces auto existent
----------	------------------	--	-------------------	---------------------

LEGENDA REGLEMENTARI

LIMITA DE PROPRIETATE	LIMITA EDIFICABIL	CONTUR DEMISOL	CONTUR PARTER	ETAJ 1-3	ETAJ 4-RETINA
COMERT SAU SERVICII	LOCUINTE COLECTIVE	LOCUINTE INDIVIDUALE	CULTURA CULTE	SANATATE	INVATAMANT
Limita teren alina in proprietate publica a municipiului BUCURESTI conform nr. 263/2005	CONTUR DEMISOL	CONTUR PARTER	ETAJ 1-3	ETAJ 4-RETINA	SPATII VERZI
	CAROSABIL	TERENI VIRANI			

PROIECTANT GENERAL:
S.C. STEERFORTH CONSULT S.R.L.

STEERFORTH CONSULT
Adresa: Str. Frumosa nr. 54 Sector 1 Bucuresti, Romania
Tel: +40 21 484 722, e-mail: office@steerforthconsult.ro

Beneficiar: S.C. STEERFORTH CONSULT S.R.L.

Proiect: ARH

Plan: U04

BENEFICIAR:
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

AMPLASAMENT:
Bulevardul Timisoara nr. 101 E, Sector 6, Bucuresti

DENUMIRE PROIECT:
CONSTRUIRE SPITAL SECTOR 6

PLANSĂ:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiectat de: ARH Alexandru Adrian POPA

Desenat de: ARH Alexandru Adrian POPA

Scara: 1:500

Data: 2021

Proiectat de: ARH Alexandru Adrian POPA

Desenat de: ARH Alexandru Adrian POPA

Scara: 1:500

Data: 2021