



PUD DRUMUL VALEA DOFTANEI NR. 153-155, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU
RH: 2S+P+3E+E4R+E5R+M, împrejurire teren și organizare executare lucrări
Drumul Valea Doftanei nr. 153-155, nr. cad. 201191 ,Sector 6, mun. București

04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - Zonificare funcțională

LEGENDĂ:

Limite:

- Limită de studiu
- Limită teren NC 201191, Suprafață teren = 3.868 mp
- Limită teren rezultat
- Limită parcele conf. cadastru OCPI
- Limită documentații PUD aprobate
- Construcții propuse prin documentații PUD aprobate
- Aliniere clădiri conf. PUZ Sector 6
- Limită retrageri minime de construire față de limită proprietate (edificabil)
- Limită subsoi

Circulații:

- Circulații carosabile publice conform PUZ Sector 6
- Circulații pietonale publice conform PUZ Sector 6
- Spații verzi aferente căilor de circulație rutieră conform PUZ Sector 6
- Alei carosabile/pietonale
- Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public în vederea realizării arterelor de circulație propuse prin PUZ Sector 6 (Suprafață teren = 515 mp)
- Acces pietonal propus
- Acces auto propus

Funcțiuni existente:

- Locuințe colective
- Comerț, servicii

Funcțiuni reglementate prin PUZ Sector 6:

- Zonă M2 - Zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu
- Zonă L1 - Zonă Locuințe individuale și colective de mici dimensiuni

Funcțiuni propuse:

- Locuință colectivă RH= 2S+P+3E+E4R+E5R+M
- Spațiu verde

BILANT TERITORIAL			
CRITERIU	PUZ SECTOR 6	EXISTENT	PROPOS PUD
ZONA/SUBZONA FUNCTIONALA/UTR	UTR M2		UTR M2
FUNCTIONI	MIXT LOCUIRE, COMERT, SERVICII		C1: LOCUINTA COLECTIVA
SUPRAFATA TEREN (mp)		3.868 mp	3.868 mp
SUPRAFATA REZERVATA DRUMURI (mp)		0	515 mp
SUPRAFATA TEREN REZULTAT (mp)		0	3.353 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)		0	1.677 mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE (mp)	min. 30% din care: min. 20% spatiu verde pe teren (sol) min. 10% spatiu verde pe terasa	0	MIN. 30% - 1.006 mp DIN CARE: SPATIU VERDE SOL 1.671 mp SPATIU VERDE TERASA 335 mp
SUPRAFATA ACCES, ALEI, PARCARI (mp)		0	670 mp
SUPRAFATA TEREN REZULTAT			3.353 mp
POT (%)	70%	0	90%
SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)		0	1.677 mp
CUT mp ADC/ mp teren	3.0 mp ADC/mp teren + 0.5 PARCELE DE COLT + SUPRAFATA REZERVATA DRUMURI	0	3,0 mp ADC/mp teren
SUPRAFATA DESFASURATA (mp)		0	10.059 mp (pentru CUT 3,0)
RH/H (nr. niveluri +metri)	in functie de latimea profilului strazii	0	C1: RH: 2S+P+3E+E4R-E5R+M (24 m de la CTA pt. P+3E+E4-E5R)

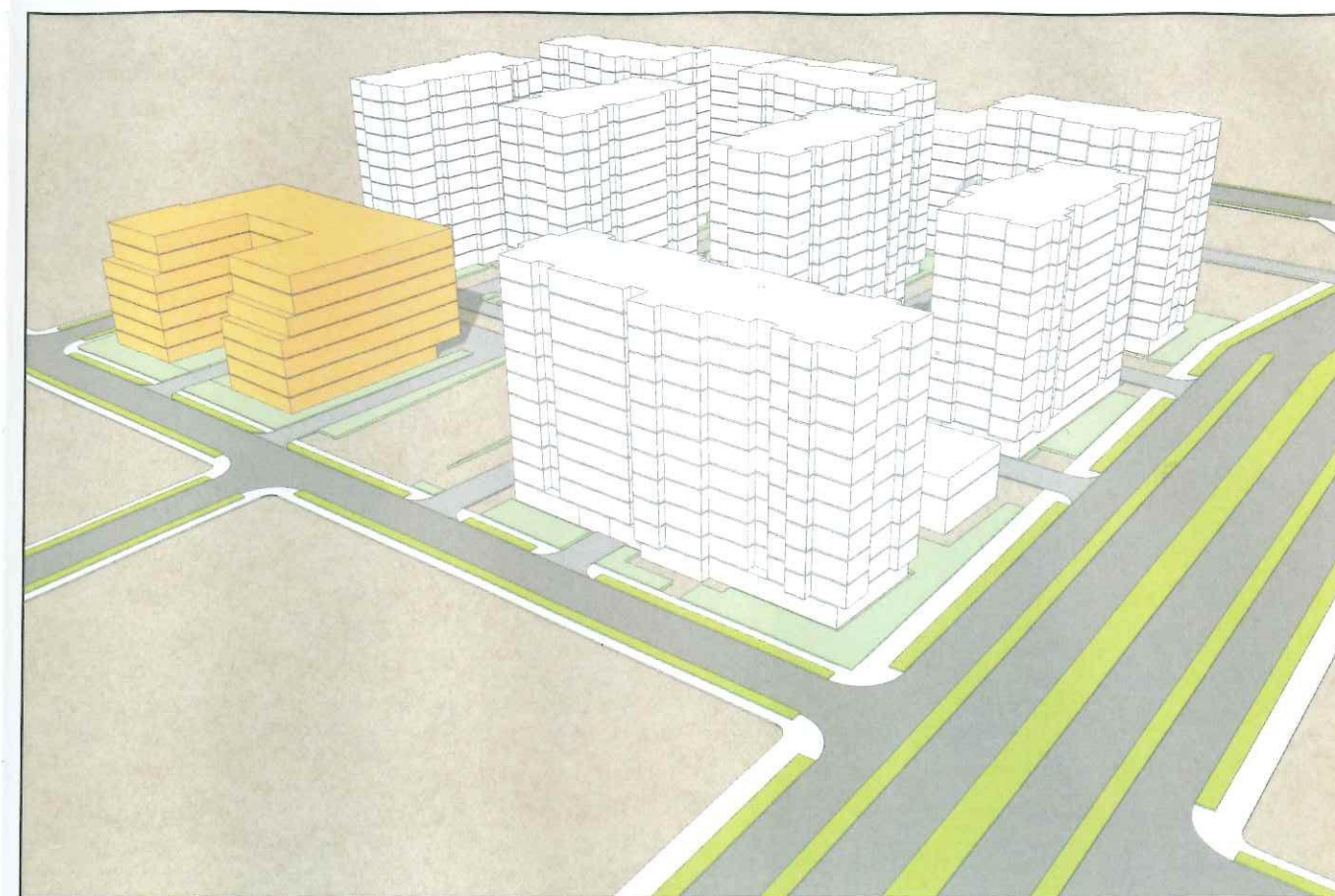
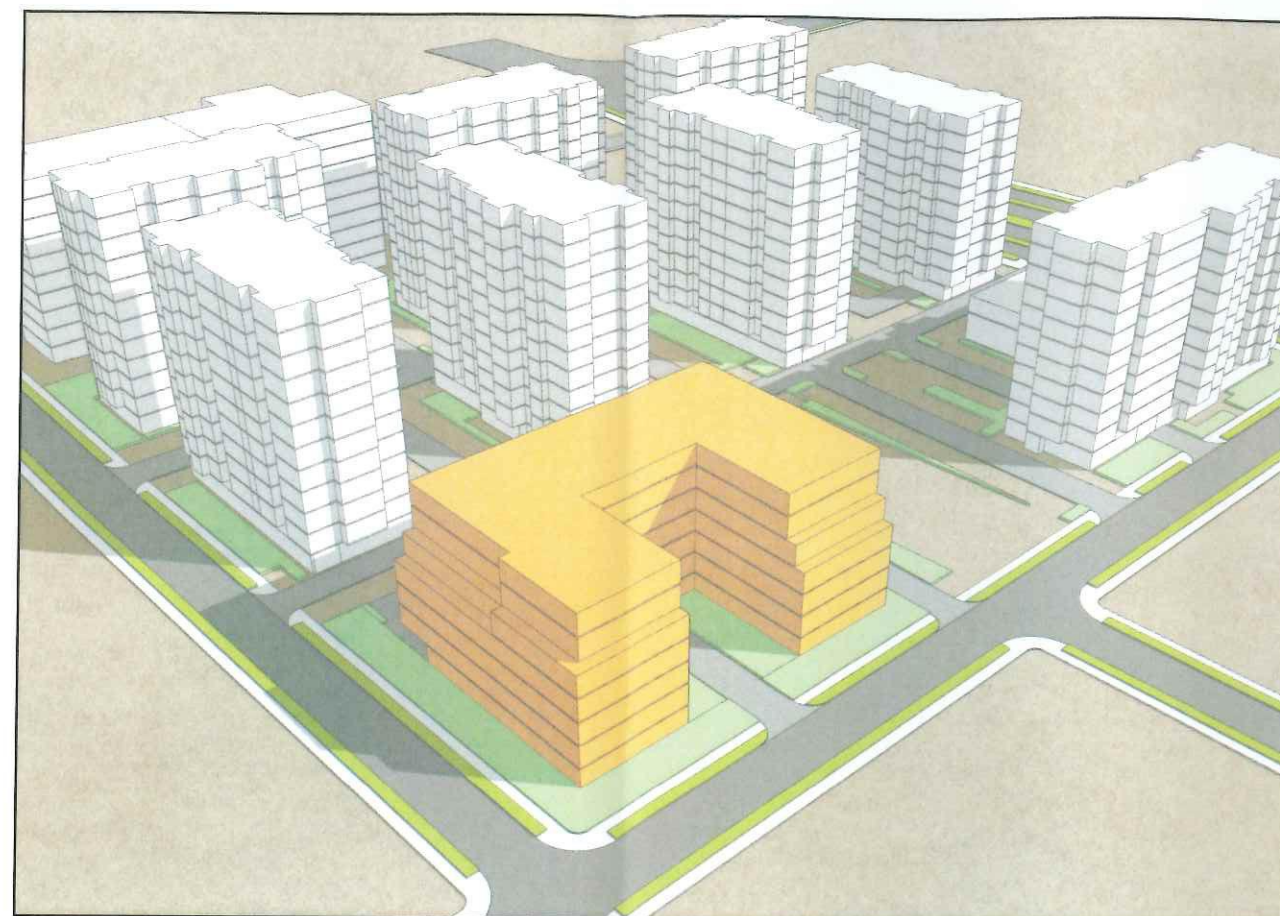
Note:

1. Indicatorii urbanistici: POT, CUT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren natural (sol) sunt raportați la suprafața parcelei rezultate după excluderea suprafeței necesare pentru extinderea/realizarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6.

2. Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr.1 la H.C.G.M.B. Nr. 66/2006 art.5: "parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se nr. de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire (colectivă/individuală) + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori. "

3. Retragerile sau ieșirile la nivelele 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 metri față de nivelul terenului.

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.		Titlu		PUD DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR. 153-155			
Str. Mihai Eminescu, nr. 102-104, sector 2, București		Proiect		Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective			
J40 / 9626 / 13.06.2006				cu RH= 2S+P+3E+E4R+E5R+M amenajarea incintei			
www.grnstudio.ro							
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	REGLEMENTĂRI URBANISTICE			
Sef Proiect			Titlu				
Proiectat			Plansa				
Desenat			Nr. Proiect	Data	Faza	Scara	Nr. Plansa
			284/2019	12.2021	P.U.D.	1 / 500	U - 04

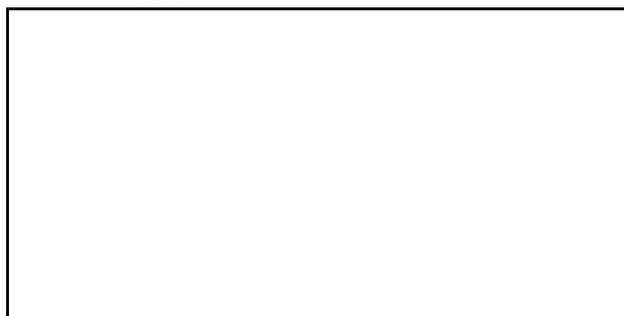


GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu, nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro		Titlu Proiect	PUD DRUMUL VALEA DOFTANEI NR. 153-155 Construire imobil cu functiunea de locuinte colective cu RH - 2S+P+3E+E4R+E5R+M, amenajare incinta Sector 6, Drumul Valea Doftanei nr. 153-155, nr. cad. 201191			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar			
Sef Proiect			Titlu Plansa	ILUSTRARE 3D		
Proiectat			Nr. Proiect 284/2019	Data 12.2021	Faza P.U.D.	Scara 1 / 5000
Desenat						Nr. Plansa U - 04.2



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Denumirea lucrării:** **PUD DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR. 153-155**
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU
RH maxim 2S+P+3E+E4R+E5R+M
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR
- 1.2. Amplasament:** **SECTOR 6, DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR. 153-155**
nr. cadastral 201191, mun. București
- 1.3. Suprafață teren:** **3.868,00 mp**
- 1.4. Beneficiar:** **S.C. MIDA SOFT BUSINESS S.R.L.**



- 1.5. Proiectant:** **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**
Str. Mihai Eminescu, nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2
- 1.6. Reprezentanți
legali împuterniciți** **GRN STUDIO DESIGN SRL**
- 1.7. Faza de proiectare:** **PUD**
- 1.8. Proiect nr. :** **284 / 2019**

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției

Obiectul prezentei documentații reprezintă construire **IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ** cu regim de înălțime maxim **2S+P+3E+E4R+E5R+M**, împrejmuire teren, accese auto și pietonale, amenajare spații verzi, alei pietonale, parări la sol și alei auto, racorduri/branșamente utilități, organizare de șantier.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI București Sector 6 și a planului topografic/cadastral aferent anexă CU.



GRN
Drumul Valea Doftanei nr. 153-155, sector 6, București
- IE 201191 nr. cad. 7515-

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

1	579607.905	324758.753
2	579679.381	324767.639
3	579689.415	324716.024
4	579615.37	324706.29

2.2. Regimul juridic

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, sector 6, Drumul Valea Doftanei, nr. 153-155, teren liber de construcții, categoria de folosință curți-construcții reprezintă proprietate privată persoane juridice, respectiv S.C. MIDA SOFT BUSINESS S.R.L. conform extrasului de carte funciară nr.

2.3. Regimul tehnico-economic

Conform PUZ "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat prin Aviz nr. 85 din 2019.12.15 și HCL nr. 68 din 13.02.2020 + HCL nr. 69 din 26.02.2021 amplasamentul ce face obiectul prezentei reglementări urbanistice este situat în subzona:

M2 - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de **P+14 niveluri, cu accente înalte, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:**

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.;

C.U.T. maxim = 3 mp ADC/ mp teren

+ spor de CUT echivalent cu suprafata de teren rezervată pentru drumuri publice

+ spor CUT 0,5 pentru parcelele de colt

Imobilul se află în zona fiscală B.

Terenul este afectat de circulațiile propuse prin PUZ "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6".

Prin **Certificat de urbanism nr. 337/29V din 27.04.2020, eliberat de Primăria Sectorului 6** se propune construire IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE în baza unei documentații de urbanism PUD.

2.4. Vecinătăți ale terenului:

Terenul, în formă poligonal neregulată are următoarele vecinătăți:

- **NORD** - pe o latură de 72,03 ml, teren proprietate privată persoane juridice;
PUD B-dul Timișoara nr. 101P - Construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu RH maxim S+Ds+P+11E, pe un teren în suprafață de 21.161 mp, aprobat prin HCL nr. 162/16.05.2019;
- **EST** - pe o latură de 52,58 ml, teren proprietate privată persoane fizice sau juridice;
- **SUD** - pe o latură de 74,68 ml, acces Drumul Valea Doftanei;
- **VEST** - pe o latură de 52,99 ml, teren proprietate privată persoane fizice sau juridice;

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Pe terenul în suprafață de 3.868,00 mp nu există executate construcții.
Zona studiată din care face parte terenul prezentei documentații PUD se află localizată în partea sud-vestică a limitei administrative a sectorului 6. Arealul studiat include în cea mai mare parte imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu densitate medie spre mare și servicii (comerț).



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

Principalele caracteristici ale amplasamentului studiat sunt: situare în interiorul unei zone dinamice d.p.d.v. al dezvoltării urbanistice, acces la infrastructură rutieră, acces la utilități publice.

Accese auto și pietonale:

Terenul are acces direct din Drumul Valea Doftanei, pe latura de sud, cu o deschidere de 74,68 ml. Artera de circulație, Drumul Valea Doftanei la care raportăm accesul imobilului are un profil transversal, în dreptul terenului, de 8,00 metri, drum neasfaltat (nemodernizat).

3. SITUAȚIA PROPUȘA - CARACTERISTICI:

Proiectul constă în construirea unui **IMOBIL (C1) CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ** cu regim de înălțime **maxim 2S+P+3E+E4R+E5R+M (24 metri de la CTA)** și funcțiuni complementare locurii: împrejmuire teren, alei carosabile și alei pietonale de acces, parcuri în subsol și la sol, spații verzi amenajate, spații de joacă, echipamente tehnice.

Accese auto și pietonale:

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6"** astfel:

- Amplasarea unei artere de circulație de categoria a III-a, pe limita vestică de proprietate, cu un profil de 13,00 metri format din carosabil 7,00 metri, trotuare de 1,50 metri și spații verzi de 1,50 metri;

- modificarea profilului existent de 8,00 metri al Drumului Valea Doftanei la un profil de 13,00 metri format din carosabil 7,00 metri, trotuare de 1,50 metri și spații verzi de 1,50 metri;

Suprafața din teren proprietate privată rezervată drumurilor publice este de 515 mp (13% din terenul în suprafață de 3.868 mp). Pe suprafața de teren reglementată în prezenta documentație pentru extinderea/modernizarea căilor de circulație nu se emite autorizații de construire.

În interiorul incintei sunt propuse alei carosabile și pietonale, precum și parcuri amenajate la sol. Profilul carosabil interior este de minim 5,00 metri, iar circulația se va desfășura în dublu sens. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Locurile de parcare aferente imobilului C1 vor fi asigurate la sol și subsol (2 niveluri) și se vor calcula la faza autorizație de construire conform Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art.5, „în funcție de funcțiunea propusă și de suprafața construită desfășurată + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori.”

Se vor asigura spații destinate parcurii bicicletelor conform funcțiunii: funcțiune 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.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor se vor amplasa la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele camerelor de locuit.

Se vor respecta:

- NP 127/2009- Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;
- NP 25-97-Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- NP 051-2012-Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;
- P118/1-2016 Parcaje;
- Normativ pentru Proiectarea, Execuția și Exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme, Indicativ NP 24-97;



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

Împrejmuiuri:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50 m, din care un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate cu gard viu. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelelor pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80-2,50 m și pot fi dublate cu gard viu sau plantații.

În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate ale terenului neafectat de circulațiile prevăzute prin PUZ "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6" (terenul inițial, înainte de expropriere), până la definitivarea proiectelor de infrastructură rutieră, aceasta va avea caracter provizoriu, va fi realizată din plasă sau alte materiale ușoare și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului.

Organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public.

Limite minime de construire pentru parter:

- Spre NORD: la minim 10,00 metri față de limita de proprietate;
- Spre VEST: la minim 5,00 metri față de vîltoarea limită de proprietate;
- Spre SUD: la minim 5,00 metri față de vîltoarea limită de proprietate;
- Spre EST: la minim 10,00 metri față de limita de proprietate;

În zona **spațiilor verzi aferente căilor de circulație rutieră** (UTR V5) se pot utiliza: mobilier urban, amenajări decorative, panouri publicitare, parcări, piste biciclete și alte utilizări specifice, conform legislației și normelor în vigoare. Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice.

Indici și indicatori propusi:

- **Funcțiune: C1- LOCUIRE COLECTIVĂ**
- **RH: 2S+P+3E+E4R+E5R+M (24 metri de la CTA);**
- **Suprafață teren = 3.868 mp**
- **Suprafață rezervată drumuri publice = 515 mp**
- **Suprafață teren rezultat = 3.353 mp (100%)**
- **Suprafață construită = 1.677 mp (50%)**
- **Suprafață spațiu verde SOL = 671 mp (20%)**
- **Suprafață alei, accese, parcări = 1.508 mp (30%)**
- **POT propus = 50%**
- **CUT propus = 3,0 mp ADC/mp teren**
- + **SPOR DE CUT 0,5 pentru parcelele de colț**
- + **SPOR DE CUT echivalent cu suprafața de teren rezervată pentru drumuri publice**

Note:

1. Zona edificabilă (construibilă), respectiv retragerile minime de construire se vor raporta la suprafața de teren rezultată după excluderea suprafețelor rezervate drumurilor publice propuse prin PUZ "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6".

2. Indicatorii urbanistici: POT (procent de ocupare al terenului), CUT (coeficient de utilizare a terenului), RH/H, procent spațiu verde minim pe teren natural (sol), necesar locuri de parcare sunt calculați raportați la suprafața terenului rezultată după excluderea suprafețelor rezervate drumurilor publice propuse prin PUZ "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6".

3. În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea arbuștilor.



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335
www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

4. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției conf. P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor (nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului, cu maxim jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală;

5. Retragerile sau ieșirile la nivelele 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 metri față de nivelul terenului.

Retele edilitare:

Terenul studiat este amplasat într-o zonă echipată cu toate rețelele edilitare tehnico-edilitare necesare: alimentare apă/canalizare, gaze naturale, electricitate.

Prin proiect nu sunt afectate rețelele tehnico-edilitare majore existente în zonă.

Racordurile la rețelele tehnico-edilitare ale orașului se vor realiza conform studiilor de specialitate întocmite de firme autorizate, prin grija investitorului/beneficiarului.

Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de **minim 30%** din suprafața terenului rezultat - **1.006 mp** destinată exclusiv amenajării spațiilor verzi, din care cel puțin 2/3 va fi la sol (**min. 20% - 671 mp**), iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 metri (**min. 10% - 335mp**), astfel încât să permit dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a accesului de umiditate.

Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform HCGMMB nr. 304/2009.

Pentru fiecare 200,00 mp teren sa fie asigurat 1 arbore;

Se va planta 1 arbore la 4 locuri de parcare (parcările pot fi înconjurate de gard viu);

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semiîngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din Studiul de Însorire aferent documentației PUD și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi conform *Ordinului MS nr. 119/2014, anexa-art.3, alin (1): amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

- asigurarea iluminatului natural.

Se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Lege nr. 256/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Normele de salubritate și igienizare ale Municipiului București aprobate cu HCGMB NR.120/2010
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
- HGR nr.188/2002 pt aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate, modificată și completată de HG 352/2005



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

- STAS 12574/1987 privind condițiile de calitate a aerului din zonele protejate
- Ord. nr.756/1997 pentru aprobarea Reglementării privind evaluarea poluării mediului, cu modificări și completări ulterioare
- STAS 10009/2017 Acustica. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambient.
- HG nr. 321/2005, republicată, privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental
- HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exterior clădirilor.
- Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- HCGMB nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul mun. București

Prezentul memoriu s-a întocmit în vederea aprobării documentației **PUD DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR. 153-155, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ CU RH maxim 2S+P+3E+E4R+E5R** în baza certificatului de urbanism **nr. 337/29V din 27.04.2020**, eliberat de Primăria Sectorului 6.

Întocmit:

