



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Către:

CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

Spre știință:

S.C. EUROFRIG S.R.L.
[REDACTED]

Ca urmare a solicitării privind aprobarea P.U.D. – Strada Piatra Roșie nr. 6 – construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective. S măsurată teren = 1.018 mp.

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

AVIZ TEHNIC Nr. 25323/5/5 din 19/10/2020

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 52,12%; C.U.T. propus = 1,80 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: S+P+2E+Et. 3 retras; H maxim atic = 12,80 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu următorul regulament de construire: spre stradă pe viitoarea limită de proprietate; spre dreapta la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre spate la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre stânga la minim 5,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – în zona M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Funcțiuni admise în zonă: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentare autovehiculelor în municipiul București.

P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. INTERAX 2B STUDIO S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Andra Mihaela G. Cornea**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.
Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit 3 ex.: **cons. Ioana-Alexandra Ștefan**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

arh. Bogdan Bobic, arh. Mircea Chira, arh. Adrian Luca, arh. Teodorescu Nicoleta Doina, arh. Anda Maria Simoc, arh. Dan Maghețiu, urb. Marius Vasile Găbureanu



MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR:
S.C. EUROFRIG S.R.L.

AMPLASAMENT:
MUN.BUCURESTI, SECTOR 6, STR. PIATRA ROSIE, NR. 6

PROIECTANT GENERAL:
S.C. INTERAX 2B STUDIO S.R.L.

IUNIE 2020



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Felul construcției Construire imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2E+3Er
- Amplasament Str. Piatra Rosie, nr. 6, sector 6, Bucuresti
- Beneficiar S.C. Eurofrig S.R.L.
- Suprafața teren 1017,7mp
- Numar proiect: 06/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu
- Proiectant: S.C. INTERAX 2B STUDIO S.R.L. - tel: 0724 382 238
interax2B@gmail.com
- Data elaborarii Iunie 2020

1.2. OBIECTUL LUCRARIII:

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la solicitarea beneficiarului in vederea realizarii unei cladiri cu regim de inaltime de S+P+2E+3Er.

Documentatia are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1606/168P din 26.11.2019, eliberat de Primaria Sectorului 6 a Municipiului Bucuresti (anexa nr. 1 la memoriul general).

Terenul propus in acest scop este situat la str. Piatra Rosie, nr. 6, sector 6, Bucuresti. Amplasamentul este liber de constructii.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a. construire cladire cu regim de inaltime de S+P+2E+3Er;
- b. sistematizarea verticala a terenului;
- c. racordare la retelele tehnico – edilitare;
- d. amenajarea racordului la drumul public existent;
- e. amenajare spatii verzi;

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. DOCUMENTATII - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Imobilul figureaza in subzona **M3** - subzona mixta - conform PUZ Coordonator Sector 6.

Prevederile pentru subzona M3 sunt urmatoarele:

Utilizarile admise

- (1) instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- (2) sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (3) servicii sociale, colective și personale;
- (4) sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- (5) lăcașuri de cult;
- (6) comerț cu amănuntul;
- (7) activități manufacturiere
- (8) depozitare mic-gros;
- (9) hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- (10) restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- (11) sport și recreere în spații acoperite;
- (12) parcaje la sol și multietajate;



- (13) spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (14) spatii plantate – scuaruri;
- (15) locuințe cu partiu obișnuit;
- (16) locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Utilizari admise cu conditionari

- (1) toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- (2) se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- (3) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză;
- (4) se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fara a fi afectate spatiile verzi existente;
- (5) se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluanta, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București;
- (6) se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 mașini cu condiția obținerii avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București ;
- (7) construcții provizorii de orice natura inclusiv cele pentru organizare de santier pe durata existentei santierului, cu respectarea legislației în vigoare;
- (8) stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției Regionale pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților – pentru alimentarea autovehiculelor în Municipiul București.

Utilizari interzise

- (1) activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- (2) depozitare en-gros;
- (3) activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- (4) depozitari de material re folosibile;
- (5) platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- (6) lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (7) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- (8) curătorii chimice;
- (9) depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (10) dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfiintand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- (11) se interzice realizare unor mansarde false;

”MODIFICARE SI ACTUALIZARE P.U.Z. Coordonator Sector 6” nu aduce modificari care afecteaza zona vizata de prezenta documentatie P.U.D. **Conform acestuia imobilul va figura in subzona M3 - - subzona mixta.**

NU EXISTA ALTE DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.



3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Caile de comunicatie

Terenul are acces din str. Piatra Rosie, avand in prezent o deschidere la str. de cca. 22 m. Accesul pietonal si auto se realizeaza de pe str. Piatra Rosie.

3.2. Folosinta terenului

Imobil situat in intravilan - teren 1017,70 mp conform masuratori - 1398,54mp conform autentificat de BNP Stefan Daniela, sunt proprietate particulara.

Folosinta actuala a terenului – curti constructii.

Imobilul este situat in zona fiscala "B" a Municipiului Bucuresti.

3.3. Analiza fondului construit existent

Teren neconstruit.

ARIE TEREN	1017,7mp , din care 898,6mp ramasi neafectati de circulatii
A.C. EXISTENTA	0,0mp
A.D.C. EXISTENTA	0,0mp

In zona exista constructii pentru functiunea de locuinte individuale, locuinte colective, hotel si scoala privata, spatii verzi amenajate, platforme si circulatii carosabile de tip alei si trotuare.

Obiectivele invecinate sunt locuinte cu regim de inaltime P - P+1E si locuinte colective S+P+4E. Solutia adoptata prin reglementarile la prezentul P.U.D., impune o arhitectura si o rezolvare urbanistica, care sa ofere un spatiu adecvat pentru functiunea de locuinta si care sa indeplineasca necesitatile functionale si de calitate ale spatiului la standardele actuale.

Utilitati existente in zona:

- energie electrica
- apa
- canalizare
- gaze naturale

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona prezinta urmatoarele caracteristici:

- retea de strazi ierarhizate, lizibila si prin tipuri diferite de fronturi stradale si dispozitie a cladirilor pe parcele.
- zona dezvoltata organic, parcelarul rezultand ca urmare a diviziunilor succesive ale unor parcele mai mari
- regim de constructie discontinuu, cu cladiri izolate si cuplate de inaltime variabile, preponderent S+P+4E.
- fond construit variat stilistic si foarte inegal ca valoare.
- prezenta unor terenuri virane, ce definesc un potential de dezvoltare ridicat.
- zona rezidentiala cu o structura urbana libera si cu o arhitectura variata, care ilustreaza fenomenul de modernizare a zonei.

3.5. Analiza geotehnica



3.5.1. Amplasamentul

S-a intocmit studiu geotehnic cu scopul stabilirii conditiilor optime de fundare ale amplasamentului indicat de catre beneficiar, si anume Str. Piatra Rosie, nr. 6, sector 6, Bucuresti. Obiectivul propus este construirea unui imobil de locuinte colective, rezultand o constructie cu regim de inaltime S+P+2E+3Er.

Pentru obtinerea datelor necesare elaborarii studiului s-au executat urmatoarele lucrari de investigare geotehnica: un foraj si o dezvelire de fundatie. In urma studiilor efectuate au rezultat:

3.5.2. Date generale

Terenul este plan având stabilitatea generala asigurata.

Conform P100/2013: $a_g=0.24g$, $T_c=1.6s$,

Clasa de importanta III / C - conform HG 766/97 Anexa 3

Conform CR 1-1-3-2005 (incarcari zapada): $S.o.k=2.00$ KN/mp

Conform NP 082-04 (incarcari vant): $q.ref=0.50$ KPa

Conform Studiului Geotehnic efectuat:

- adancime maxima de inghet = $-0.80m$ fata de CTN
- adancime panza freatica = fara apa interceptata pana la $-6,0m$ fata de CTN
- $P_{conv.} (-1.50m \text{ CTN}) = 300KPa$

3.5. Echiparea existenta

Utilitati existente in zona:

- energie electrica
- apa
- canalizare
- gaze naturale

4. Reglementari

4.1. Elemente de tema

De comun acord cu beneficiarul, se propune realizarea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2E+3Er. Constructia propusa va fi amplasata pe aliniament stradal viitor, conform aliniere stradala Piatra Rosie. Noua constructie se va amplasa retras de la limita de proprietate dinspre laterala dreapta cu $5,95m$ si stanga $5,70m$ pe parter, respectiv retrasa inca $1,5m$ la etajul 3 catre strada. Fata de spatele terenului constructia va fi retrasa min. $5,1m$ pe parter. Deoarece conform legislatiei in vigoare parcare autoturismelor trebuie facuta in incinta va fi amenajat un parcaj subteran in subsol.

Constructia propusa, va avea regim de inaltime S+P+2E+3Er, inaltime la atic 9,70-12,35 m. Aria Construita rezultata va fi de 468,4mp, iar Aria Desfasurata Construita va fi de 1610,7mp.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- construire imobil S+P+2E+3Er;
- sistematizarea verticala a terenului;
- realizare racorduri la retelele tehnico – edilitare;
- realizarea racordului la drumul public existent;
- amenajare spatii verzi;



Destinatia cladirii propuse este de locuinte colective.

Se va asigura numarul de locuri de parcare in conformitate cu prevederile HCGMB 66/2006. Toate locurile de parcare necesare se vor asigura in incinta.

4.2. Propuneri de organizare a terenului

Constructia propusa va fi amplasata pe aliniament stradal viitor, in aliniere cu constructia vecina existenta la nr. 4.

Deoarece conform legislatiei in vigoare parcareea autoturismelor trebuie facuta in incinta se va amenaja un subsol general astfel incat sa asigure parcareea de autoturisme. Terenul sistematizat va mentine cotele de nivel existente. La intrare pe proprietate va fi prevazuta o rigola auto care va prelua apele din precipitatii pe zona de acces.

Spatiile neconstruite si neocupate de circulatii vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti pentru mentinerea microclimatului. Curtea/curtiel engleze propuse vor fi plantate si amenajate peisager.

4.3. Regim de inaltime

Constructia va avea avea regim de inaltime S+P+2E+3Er. Se vor mentine cotele actuale ale curtii interioare. Inaltimea de nivel este de cca. 2,9m.

Inaltimea la atic va fi de 9,70-12,35m la un regim de inaltime S+P+2E+3Er.

4.4. Regim de alinierea a constructiilor

Constructia va fi amplasata pe lot, avand urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- fata de aliniament stradal – pe aliniament stradal viitor, in aliniere cu constructia vecina; etajul 3 retras cu 1,50m pe fata si 1,70m partial, pe spate;
- fata de fundul de lot cu min. 5,10m la parter;
- pe laterala stanga la min. 5,70m la parter;
- pe laterala dreapta la min. 5,95m la parter.

4.5. Modul de utilizare al terenului

ARIE TEREN **1017,7mp**, din care **898,6mp** neafectati de circulatii P.U.Z. S6

A.C. EXISTENTA 0,0mp

A.D.C. EXISTENTA 0,0mp

REGIM DE INALTIME existent -

A.C. PROPUSA 468,4mp

A.D.C. PROPUSA 1610,7mp

REGIM DE INALTIME propus S+P+2E+3Er

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. existent 0,0%

P.O.T. propus 52,12% (calculata la suprafata de teren ramas neafectat)

Coefficientul de utilizare al terenului

C.U.T. existent 0,0

C.U.T. propus 1,8 (calculata la suprafata de teren ramas neafectat)

C.U.T. maxim admis 3,0 (suplimentare cu 0,5 – parcela la intersectie in "T")



4.5. Bilant teritorial

Suprafata de teren = 1017,7mp din care **898,6mp** neafectati de circulatii P.U.Z. S6 %
din care:

CONSTRUCTII	468,4mp	52,12%
ALEI, PLATFORME, TERASE	250,2mp	27,85%
SPATII VERZI	180,0mp	20,03%

(calculata la suprafata de teren ramas neafectat < 1000mp)

4.6. Circulatia terenurilor:

Perimetrul zonei studiate cuprinde un teren aflat in proprietatea particulara a S.C. EUROFRIG S.R.L., conform C.V.C. [] autentificat de B.N.P. Stefan Daniela.

Eventuale modificari in evidenta publica imobiliara (cadastru si cartea funciara) se vor face conform legii, dupa aprobarea prezentei documentatii.

5. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

5.1. Alimentarea cu apa

5.1.1. Situatia existenta

In zona unde se va amplasa obiectivul exista un sistem centralizat de alimentare cu apa potabila. Exista retea de apa potabila, conducte Dn 200 mm care pot asigura necesarul de apa pentru obiectivul propus la parametrii necesari, conform aviz Apa Nova.

5.1.2. Propunere

Pentru asigurarea debitului si a presiunii necesare functionarii obiectelor sanitare ce se vor monta in cladire se va realiza pe amplasament un bransament de apa de Dn 3 toli. Contorizarea consumului de apa potabila se va realiza centralizat cu ajutorul unui apometru, montat intr-un camin din beton simplu existent pe lot.

Instalatia interioara va fi dimensionata conform STAS 1358 / 90, si cu respectarea cu strictete a Normativului I 9.

Referitor la normele P.S.I. in vigoare, cladirea propusa va respecta distantele minime de siguranta la foc. Ea se va incadra in gradul II de rezistenta la foc - unic compartiment de incendiu.

5.2. Canalizarea menajera si pluviala

5.2.1. Situatia existenta

In prezent pe strada exista un sistem de canalizare Dn 300 mm, cu colectoare de canalizare. In zona studiata colectoarele existente au capacitatea de a prelua debitul rezultat de la obiectivul nou propus.

5.2.2. Propunere

Debitele de ape menajere si pluviale rezultate de la cladirea propusa vor fi canalizate gravitational, iar de aici spre colectoarele stradale existente. Canalizarea menajera si pluviala de incinta va fi prevazuta din tuburi PVC mufate, imbinat cu inele din cauciuc. La racordarea instalatiei interioare si la schimbarile de directie, vor fi prevazute camine de vizitare prefabricate, executate conform STAS 2 448 / 82. Panta canalizarii va fi de minimum 0,006.

Apele menajere deversate in canalizarea oraseneasca corespund NTPA 002 / 97, iar cele pluviale NTPA 001 / 97. In incinta betonata vor fi prevazute guri de scurgere cu sifon si depozit, pentru colectarea apelor meteorice de suprafata. In jurul cladirii se va realiza un sistem de drenare a apelor freactice si meteorice, prevazute din tuburi PVC speciale avand Dn 110 mm.



5.3. Alimentarea cu gaze naturale

5.3.1. Situatia existenta

Amplasamentul va fi racordat la rețeau de distribuție a gazelor naturale, prin intermediul unui post de reglare – măsurare. Conform aviz emis de Distrigaz, pe Str. Piatra Rosie se afla o conductă de gaz Dn 63.

5.3.2. Situatia propusa

Se propune utilizarea gazelor naturale ca și combustibil pentru încălzirea pe timp de iarnă a obiectivului și prepararea apei calde menajere. Prin utilizarea gazelor ca și combustibil, poluarea în zona se reduce la minim. Alimentarea cu gaze naturale a construcției propuse se va face prin racord la bransament.

5.4. Alimentare cu energie electrica si telefonie

5.4.1. Situatia existenta

În zona amplasamentului se găsesc instalații electrice aeriene și de telefonie pozate subteran care pot asigura în mod adecvat cerințele noului obiectiv. Amplasamentul a fost racordat la rețeaua de distribuție a energiei electrice.

5.4.2. Situatia propusa

Clădirea va avea regim de înălțime S+P+2E+3Er și se va racorda la bransament de energie electrică. Spațiile de la diferitele niveluri ale clădirii se vor alimenta cu energie electrică printr-un tablou de distribuție, amplasat în zona de acces principal. Tabloul de distribuție se va echipa cu siguranțe automate și se va proteja cu cutii cu capac transparent.

Prin intermediul tablourilor de distribuție, instalațiile electrice ale clădirii se vor lega la o priză de pământ a cărei rezistență de dispersie va avea valoarea de 1 ohm.

Detalierea instalațiilor electrice ale clădirii se va realiza la următoarele faze de proiectare.

5.5. Drumuri si sistematizare verticala

Lucrările se referă la :

- construire imobil de locuințe colective S+P+2E+3Er;
- sistematizarea verticală a terenului;
- realizare racorduri la rețelele tehnico – edilitare;
- realizarea racordului la drumul public existent;
- amenajare spații verzi;

5.5.1. Sistematizare verticala

Prin lucrări de sistematizare verticală se va urmări preluarea apelor provenite din precipitații în rețeaua de canalizare. Aceste lucrări vor fi realizate prin pante ale platformei, rigole și drenaje racordate la canalizarea pluvială.

Totodată se vor realiza umpluturi cu pământ și balast compactate, pentru aducerea terenului la cota de nivel stabilită.

5.5.2. Drumuri, platforme, accese

Se va asigura necesarul de locuri de parcare în conformitate cu prevederile art. 5.3 din H.C.G.M.B. 66/2006, respectiv 1 loc de parcare/ap. cu suplimentare 20% pentru vizitatori = 16 ap.*



1 loc/ap. + 20% (4 locuri) = 20 locuri de parcare. Locurile de parcare se asigura in incinta, la subsol.
Accesul pe lot se face din Str. Piatra Rosie, artera de circulatie de deservire locala, cu doua sensuri cu latime de 3,0m pe sens si trotuare de 1,5m. In zona de acces auto pe lot existent si mentinut, trotuarul are bordura coborata. Accesul pietonal se va face adiacent celui auto, din str. Piatra Rosie.

Sistemizarea verticala urmareste indepartarea apelor pluviale de la cladiri si din incinta si dirijarea lor spre rigola casetata, gurile de scurgere, rigolele din lungul bordurilor, in vederea descarcarii lor la canalizarea pluviala.

Proprietatea este afectata de PUZ Coordonator Sector 6, pentru zona vizata fiind prevazuta regularizarea strazii si amenajarea unor strazi propuse.

6. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI CONSTRUIT SI A MEDIULUI NATURAL

6.1. Salubritate

Pentru asigurarea evacuarii deseurilor si curateniei in cadrul incintei se vor instala containere (pubele) pentru colectarea deseurilor menajere si ambalaje, respectiv vegetale din intretinerea spatiilor verzi. Beneficiarul va incheia contract cu serviciile speciale de salubritate ale orasului, pentru asigurarea evacuarii acestor deseuri.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

6.2. Aspectul exterior al constructiilor si amenajari exterioare

Prin realizarea obiectivului se va imbunatati aspectul zonei prin volumetria, materialele si aspectul general al cladirii propuse.

Cladirea va fi orientata spre curte. Fatadele vor fi tratate unitar, cu marcarea intrarilor.

Tamplariile exterioare vor fi din PVC cu geam dublurmoizolant. La exterior peretii prezinta tencuieli de stratificate de fatada pe termosistem din polistiren expandat ignifugat de 10cm iar invelitoarea este din tabla tip tigla vopsita in camp electrostatic. Imprejurul constructiei a fost prevazuta o zona de drenaj cu preluarea apelor din precipitatii catre canalizare.

Spatiile verzi vor cuprinde spatii gazonate, grupari florale, arbori si arbusti.

6.3. Protectia mediului natural

Prin reconsiderarea mediului natural si construit, sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice cat si satisfacerea nevoilor umane au fost cerintele urmarite pe parcursul intocmirii prezentei documentatii de urbanism.

7. MASURI PSI

Constructia va avea gradul II de rezistenta la foc.

La executie se vor respecta prevederile Normativului de prevenire si stingere a incendiilor P 118/99 cu modificarile ulterioare.

Incalzirea spatiilor se va face cu CT proprie, locatarii vor fi instruiti pentru utilizarea acestora si a masurilor care trebuiesc luate in caz de incendiu.

8. MASURI DE APARARE CIVILA

Se vor respecta reglementarile din HG 862-2017.

Constructia propusa va fi prevazuta cu adapost de aparare civila.



9. OBSERVATII, CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor in zona au fost efectuate analize cu privire la:

- incadrarea in planul urbanistic general;
- fondul construit existent (starea cladirilor, materiale de constructii);
- circulatie si echipare edilitara
- titlul de proprietate al terenurilor
- certificatul de urbanism

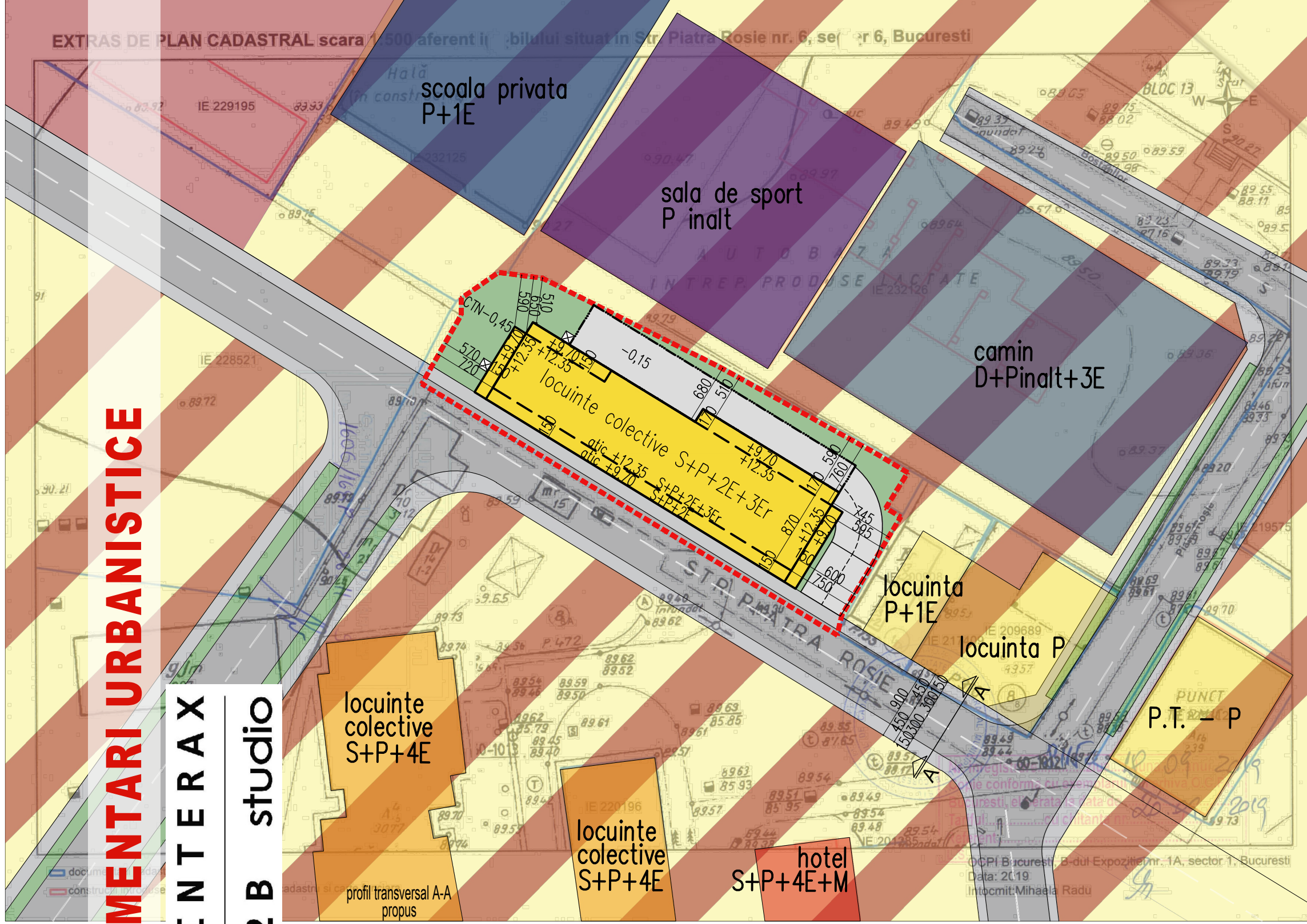
Prezenta documentatie s-a intocmit conform prevederilor cuprinse in urmatoarele acte normative in vigoare:

- Legea nr. 50/1991 republicata cu modificari;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Ordinul M.L.P.T.L. nr. 1943/2001;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996;
- PUZ si RLU – Zone protejate ale municipiului Bucuresti.

Dupa aprobarea P.U.D. investitorul, pe baza Certificatului de urbanism va obtine avizele solicitate de acesta si va trece la fazele de proiectare D.T.A.C., P.T., D.E.

Intocmit,
arh. Micaela Ruxandra Borborici

Sef proiect.
arh. urb. Andra Cornea



REGLEMENTARI URBANISTICE

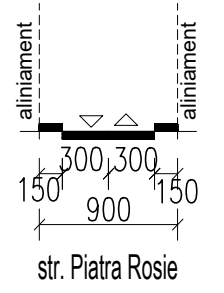
- LIMITE:**
- LIMITA PARCELI CARE A GENERAT PUD
 - 300 RETRAGERE LIMITA PROPRIETATE
 - LIMITA CONTUR SUBSOL
- FUNCTIUNI:**
- IMOBIL PROPU S+P+2E+3Er
 - S+P+4E, LOCUINTE COLECTIVE
 - P, LOCUINTA
 - D+P+3E, INVATAMANT/CAMIN
 - P+1, INVATAMANT
 - P, SPORT
 - S+P+4E+M, HOTEL
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII:**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - ACCES CAROSABIL/PIETONAL

BILANT SUPRAFETE :

ARIE TEREN	1017,7mp	
* teren afectat de circulatii conf. PUZ Coordonator PS6		
ARIE TEREN REZULTAT	898,6 mp	
A.C. EXISTENTA	0,0mp	
A.D.C. EXISTENTA	0,0mp	
A.C. PROPUSA	468,4mp	
A.D.C. PROPUSA	1610,7mp	
A construita Subsol	552,2mp	
REGIM DE INALTIME	S+P+2E+3Er	
H max. atic	+12,35m	
H max. de la CTN - 0,45	12,80m	
existent	maxim admis	
propus		
P.O.T.	0,0%	
C.U.T.	0,0%	
	60,0%	
	3,0%	
	52,12%	
	1,8%	
	art. 16 (3) intersectie in "T"	
spatii verzi	180,0mp	20,03%
Nota: necesar calculat la Arie teren rezultat / neafectat de circulatii, respectiv 898,6 mp < 1000,0 mp		
alei, platforme, terase	250,2mp	27,85%
Se va asigura necesarul de locuri de parcare in conformitate cu prevederile art. 5.3 din H.C.G.M.B. 66/2006, respectiv 1 loc de parcare/ap. cu suplimentare 20% pentru vizitatori = 16 ap.* 1loc/ap. + 20% 4 locuri = 20 locuri de parcare. Locurile de parcare se asigura in incinta, la subsol.		

REGLEMENTARI URBANISTICE

INTERAX
2 B studio



RETRAGERILE INCLUD GABARITILE BALCOANELOR


	INTERAX DRUMUL NEGRU NR.29A, VOLUNTARI, ILFOV J23/1860/2019 C.U.I.41022634 2 B studio interax2b@gmail.com	S.C. EUROFRIG S.R.L. MUN. BUCURESTI, SECT. 3, BDUL. UNIRII NR. 64	PROIECT NR. 06 / 2020
	SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. urb. ANDRA CORNEA arh. MICAELA RUXANDRA BORBORICI arh. MICAELA RUXANDRA BORBORICI	SEMNATURA
PROIECT PLANSA	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3Er MUN. BUCURESTI, SECTOR 6, STR. PIATRA ROSIE NR. 6	FAZA P.U.D.	PLANSA NR. U2.0

DE TEMA



ILUSTRARE




 INTERAX DRUMUL NEGRU NR.29A, VOLUNTARI, ILFOV J23/1860/2019 C. U. I. 41022634 2 B studio interax2B@gmail.com				S.C. EUROFRIG S.R.L. MUN. BUCURESTI, SECT. 3, BDUL. UNIRII NR. 64		PROIECT NR. 06 / 2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	PROIECT	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3Er MUN. BUCURESTI, SECTOR 6, STR. PIATRA ROSIE NR. 6	FAZA P.U.D.
SEF PROIECT	arh. urb. ANDRA CORNEA		1:-	PLANSA	ILUSTRARE TEMA - VOLUMETRIE PROPUSA	PLANSA NR. U5.0
PROIECTAT	arh. MICAELA RUXANDRA BORBORICI		DATA			
DESENAT	arh. MICAELA RUXANDRA BORBORICI		07.2020			

DE
TEMA



ILUSTRARE



 INTERAX DRUMUL NEGRU NR.29A, VOLUNTARI, ILFOV 2 B studio J23/1860/2019 C.U.I.41022634 interax2B@gmail.com		S.C. EUROFRIG S.R.L. MUN. BUCURESTI, SECT. 3, BDUL. UNIRII NR. 64		PROIECT NR. 06 / 2020	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	PROIECT	FAZA
SEF PROIECT	arh. urb. ANDRA CORNEA		1:-	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+3Et MUN. BUCURESTI, SECTOR 6, STR. PIATRA ROSIE NR. 6	P.U.D.
PROIECTAT	arh. MICAELA RUXANDRA BORBORICI		DATA	PLANSA	PLANSA NR.
DESENAT	arh. MICAELA RUXANDRA BORBORICI		07.2020	ILUSTRARE TEMA - VOLUMETRIE PROPUSA	U5.1

ACEST DESEN SE SUPUNE LEGII 8/1996 PRIVIND DREPTURILE DE AUTOR SI APARTINE S.C.INTERAX 2B STUDIO S.R.L.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1606/168P din 26.11 2019

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. EUROFRIG S.R.L. [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted], cod poștal [redacted], b-dul [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 36691 din 18.09.2019, cu completările înregistrate la nr. 37779 din 26.09.2019,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], str. Piatra Roșie nr. 6, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Ștefan Daniela sub nr. [redacted] - intabulat în Cartea funciuară nr. [redacted] (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted]) cu Încheierea nr. [redacted] (cumpărare), S.C. EUROFRIG S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 1.398,54 mp - număr cadastral [redacted] - număr cadastral vechi [redacted]) situat în str. Piatra Roșie nr. 6.

La capitolul „Observații/Referințe” se menționează: teren în suprafață de 1.398,54 mp din acte și 1.017,70 mp rezultată în urma măsurătorilor cadastrale.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață din acte 1.398,54 mp, suprafața măsurată de 1.017,70 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri; P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală C.

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 propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 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.

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

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 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 cu 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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) copie legalizată act de proprietate intabulat în Cartea funciară; extras de Carte funciară actualizat;

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize / acorduri:

canalizare

telefonizare

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică

salubritate

aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

alimentare cu energie termică

transport urban

aviz Brigada Rutieră

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendii

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic;

calculul coeficientului de transfer termic G; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

GABRIEL MUTU



SECRETAR,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi
Întocmit 2 ex. – arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 24,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 70061 din 18.09.2019
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 9.01.2020

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2019

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 36691 din 18.09.2019

2000

2000