



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. MEXTO-PĂCII S.R.L.

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Strada Valea Cascadelor nr. 11F – construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și comerț. S măsurată teren = 1.599 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. 6307/6/5 din 26/04/2021

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 56,40%; C.U.T. propus = 3,00 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: S+P+7E+8E duplex; H max = 32,00 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și comerț cu următorul regulament de construire: spre strada Valea Cascadelor la 5,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre dreapta pe limita de proprietate; spre spate la minim 7,00 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 **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.

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 acelele carosabile și treceri 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 alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

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

Modalități de calcul C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Elaborator P.U.D.: **S.C. ADISAN NET S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **master urbanist Veturia Marta Fl. Bulie**

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. Alexandra Crudu**

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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1135 / 124 V din 31.12. 2020

ÎN SCOPUL: desființare construcție existentă C1, construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și comerț cu regim de înălțime S+P+8E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. RENT - ABIL INVESTIȚII S.R.L.** [redacted]
cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted], cod poștal [redacted], str. [redacted]
nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], birou [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted],
înregistrată la nr. 37959 din 27.11.2020,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], str. Valea Cascadelor nr. 11F, 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 Andrei-Claudiu Manolache sub nr. [redacted] - intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] cu încheierea nr. [redacted] (convenție), S.C. RENT - ABIL INVESTIȚII S.R.L. deține imobilul (construcție - show-room - număr cadastral [redacted] C1 și teren în suprafață de 1.600 mp - suprafața măsurată de 1.599 mp - număr cadastral [redacted] - număr cadastral vechi [redacted]) situat în strada Valea Cascadelor nr. 11F.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 1.600 mp - suprafața măsurată de 1.599 mp.

Se solicită: desființare construcție existentă C1, construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și comerț cu regim de înălțime S+P+8E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

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 A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. 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 aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

După expertizarea situației existente se permite desființarea construcției existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea de măsuri pentru protejarea clădirilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și comerț 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 a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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 a 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.

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

Realizarea construcției este 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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu terenul și strădă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; împrejuririle limitelor laterale și posterioară ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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 cu respectarea 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.

Notă: conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, **Art. 8, alin. (4)** în situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

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/DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

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

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

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

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

salubritate - operator autorizat

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

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

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

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

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



L.S.

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 21,00 lei, conform Chitanței nr. 73867 din 26.11.2020
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 08.01.2021

Nr. înreg. 37959 din 27.11.2020

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2020

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL

L.S.

ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 37959 din 27.11.2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
«Construire imobil cu functiunea de locuinte
colective si functiune comerciala la parter cu regim
de inaltime S+P+7E+8Er(duplex)»

Strada Valea Cascadeelor, Nr. 11F, Sectorul 6, Municipiul Bucuresti

3



3. REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara grafica:

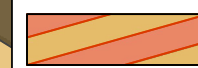


LIMITE



LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD /LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA



M2 - Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte



CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate.

DRUMURI - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA



CIRCULATII CAROSABILE



CIRCULATII PIETONALE

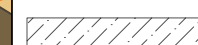
REGLEMENTARI URBANISTICE



ALINIERI ALE EDIFICABILULUI PROPOS



EDIFICABIL PROPOS



PORTIUNE DE TEREN CE URMEAZA A FI OCUPATA DE LARGIREA PROFILULUI STRADAL

P.O.T._{maxim} = 70%
 C.U.T._{maxim} = 3
 H_{maxim la cornisa} = 45m

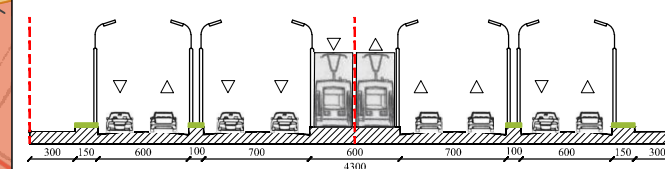
AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat



PLATFORME PIETONALE



SPATII PLANTATE / CAROSABILE CU DALE INIERBATE



PROFIL STRADAL PROPOS PRIN PUZ S6
 str. VALEA CASCADELOR - sc. 1:500
ARTERA DE CIRCULATIE MAGISTRALA
-CATEGORIA 1-

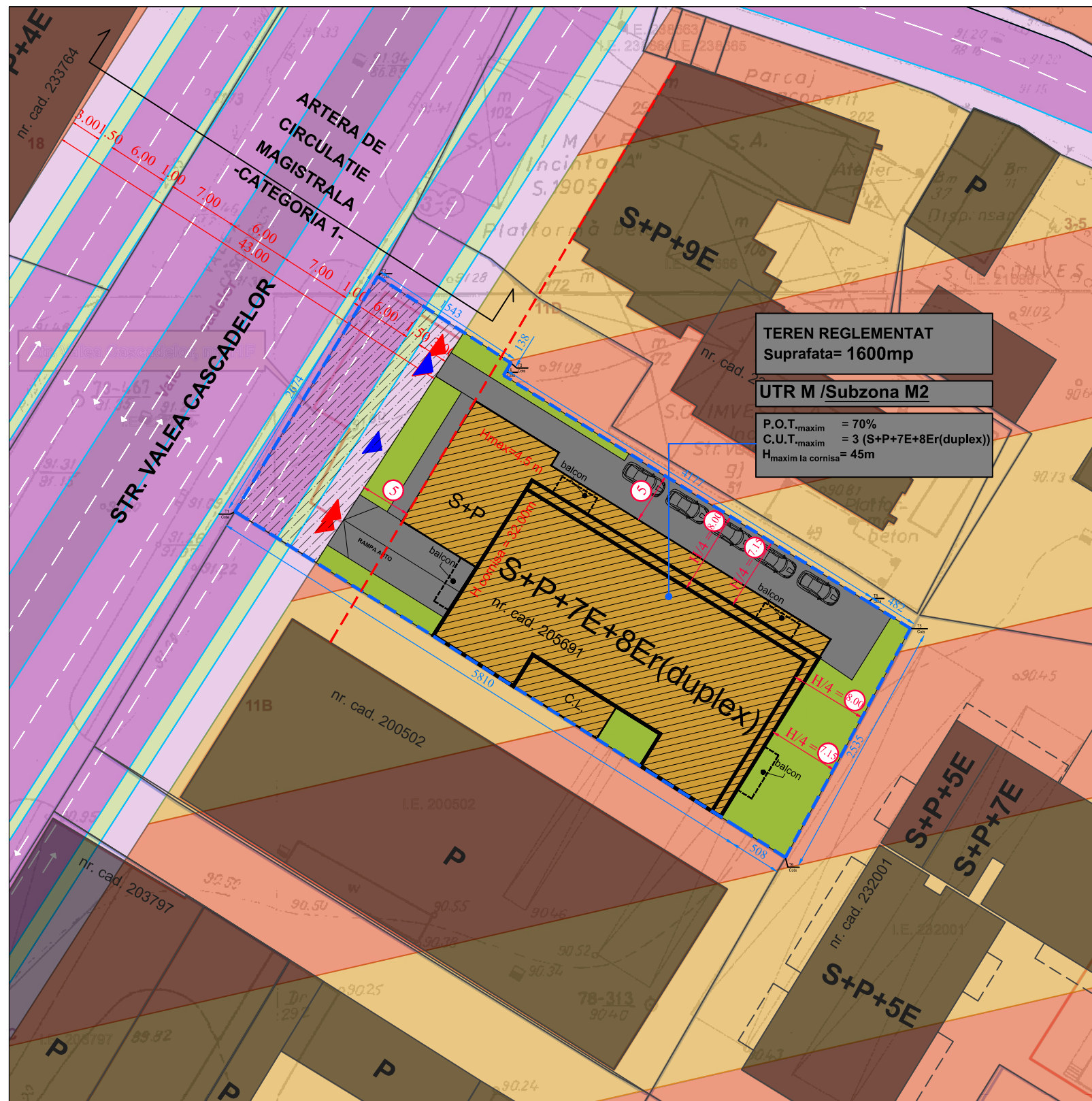
ACCESE PROPUSE IN AMPLASAMENT

▶ ACCESE AUTO

▶ ACCESE PIETONALE

Parcajele se vor realiza in incinta limitei de proprietate coform HCGMB nr. 66/2006.

verificat/expert	nume:	semnatura:	cerinta:	referat/expertiza, nr, data :	PROIECT NR: 12/2021
PROIECTANT GENERAL: SC ADISAN NET SRL J 40/6304/2001 CUI R014012404 str. Pictor Luchian, Nr. 7, sect. 2 - BUCURESTI Tel:+40726114958, website: www.rubrick.ro, e-mail: office@rubrick.ro				BENEFICIAR: S.C. MEXTO-PACII S.R.L.	FAZA PUD
SPECIALITATE:urb. VETURIA-MARTA BULIE				PLAN URBANISTIC DE DETALIU «Construire imobil cu functiunea de locuinte colective si functiune comerciala la parter cu regim de inaltime S+P+7E+8Er(duplex)» Adresa: Str. Valea Cascadeelor, nr. 11F, sector 6, Bucuresti	PLANSA NR: U3
specificatie:	nume:	SCARA 1:500	DATA AUG 2021	REGLEMENTARI URBANISTICE	
SEF PROIECT:	arh. DINU POPESCU				
PROIECTAT:	arh. DINU POPESCU				
DESENAT:	arh. DINU POPESCU				



TEREN REGLEMENTAT
 Suprafata= 1600mp
UTR M /Subzona M2
 P.O.T._{maxim} = 70%
 C.U.T._{maxim} = 3 (S+P+7E+8Er(duplex))
 H_{maxim la cornisa} = 45m

PERMISIUNI conform P.U.Z. Sector 6, Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 278/2013.

BILANT TERITORIAL (EXISTENT / PROPOS)

	EXISTENT		PROPOS	
	raportat la teren cadastral		raportat la teren rezultat	
	S(mp)	P(%)	S(mp)	P(%)
OCUPAT DE CONSTRUCTII	996	62.25%	758	56.4%
PLATFORME CAROSABILE	604	37.75%	207	15.4%
PLATFORME PIETONALE	0	0%	109.5	8.2%
- SPATII PLANTATE (SOL NATURAL)	0	0%	268.5	20%
- SPATII PLANTATE (PESTE SUBSOL, TERASE VERZI, DALE INIERBATE)	0	0%	134.3	10%
TOTAL SPATII PLANTATE			402.8	30%

P.O.T.propus = 56.4%
C.U.T.propus = 3 (calculat la terenul initial) cf. PUZ S6 + suplimentari de CUT calculate la faza DTAC
Hmaxim propus= 32.00 mL
 (ultimul etaj va fi de tip duplex)
S teren (conf. limite cadastrale) = 1600 mp
S teren rezultat (dupa afectare supralargire profil stradal) = cca. 1343 mp

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
«Construire imobil cu functiunea de locuinte
colective si functiune comerciala la parter cu regim
de inaltime S+P+7E+8Er(duplex)»

Strada Valea Cascadeelor, Nr. 11F, Sectorul 6, Municipiul Bucuresti

6



6. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

Scara grafica:



LIMITE



LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD /LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT

AMENAJARI PROPUSE aferente terenului reglementat



EDIFICABIL PROPUIS



PLATFORME PIETONALE



SPATII PLANTATE / CAROSABILE CU DALE INIERBATE

DRUMURI - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA



CIRCULATII CAROSABILE



CIRCULATII PIETONALE

ACCESE PROPUSE IN AMPLASAMENT



ACCESE AUTO



ACCESE PIETONALE

BILANT TERITORIAL (EXISTENT / PROPUIS)

	PROPUIS	
	S (mp)	P (%)
OCUPAT DE CONSTRUCTII (EDIFICABIL PROPUIS)	758	56.4%
PLATFORME CAROSABILE	207	15.4%
PLATFORME PIETONALE	109.5	8.2%
SPATII PLANTATE (SOL PERMEABIL)	268.5	20%
TOTAL	1343	100%

verificat/expert	nume:	semnatura:	cerinta:	referat/expertiza, nr, data :	PROIECT NR: 12/2021
PROIECTANT GENERAL: SC ADISAN NET SRL J 40/6304/2001 CUIF R014012404 str. Pictor Luchian, Nr. 7, sect. 2 - BUCURESTI Tel:+40726114958, website: www.rubrick.ro, e-mail: office@rubrick.ro				BENEFICIAR: S.C. MEXTO-PACII S.R.L.	
SPECIALITATE:urb. VETURIA-MARTA BULIE				PLAN URBANISTIC DE DETALIU «Construire imobil cu functiunea de locuinte colective si functiune comerciala la parter cu regim de inaltime S+P+7E+8Er(duplex)» Adresa: Str. Valea Cascadeelor, nr. 11F, sector 6, Bucuresti	PLANSA NR: U6
specificatie:	nume:	SCARA 1:500			
SEF PROIECT:	arh. DINU POPESCU	DATA AUG 2021			
PROIECTAT:	arh. DINU POPESCU			POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA-ILUSTRARE DE TEMA	
DESENAT:	arh. DINU POPESCU				



PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

„CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNE COMERCIALA

LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+7E+8Er(duplex),,

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Valea Cascadelor, nr. 11F.

Beneficiar: SC MEXTO-PACII SRL

Proiectant general: S.C. ADISAN S.R.L.

Proiectant de specialitate: Arh. Urb. Veturia-Marta Bulie

BORDEROU

Proiect numarul: -

Plan Urbanistic de Detaliu

**„CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNE COMERCIALA LA
PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+7E+8Er(duplex) „**

Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Valea Cascadelor, nr. 11F.

A. Piese scrise

- Borderou
- Memoriu tehnic de prezentare P.U.D.

B. Piese desenate

- 1. Incadrare in PUZ [sc.1:1000/1:500]
- 2. Situatia existenta [sc.1:500]
- 3. Reglementari urbanistice [sc.1:500]
- 4. Regim juridic [sc.1:500]
- 5. Posibilitati de mobilare urbanistica [sc.1:500]

Memoriu tehnic de prezentare – PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNE COMERCIALA LA
PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+7E+8Er(duplex),,
Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Valea Cascadelor, nr. 11F.

CUPRINS:

1. INTRODUCERE	3
<i>1.1. Date de recunoastere a documentatiei</i>	<i>3</i>
<i>1.2. Obiectul lucrarii</i>	<i>4</i>
<i>1.3. Surse de documentare</i>	<i>5</i>
2. INCADRAREA IN ZONA	5
3. SITUATIA EXISTENTA	8
4. REGLEMENTARI	11
5. CONCLUZII.....	14

1. INTRODUCERE

Documentatia prezenta a fost intocmita in faza Certificatului de Urbanism emis de Primaria Sectorului 6 Municipiului Bucuresti nr. **1135/124 V** din **31.12.2020** in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Sector 6, Municipiul Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013.

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- *Denumirea lucrarii:*

PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNE COMERCIALA LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+7E+8Er(duplex)”

- *Amplasament:*

- Intravilan, Sector 6, Municipiul Bucuresti
- Str. Valea Cascadelor, nr. 11F
- Numarul cadastral [REDACTAT]
- Carte Funciara [REDACTAT] Municipiul Bucuresti, Sector 6

- *Beneficiar / Proprietar:*

- **SC MEXTO-PACII SRL**

- *Initiator / Imputernicit:*

- SC MEXTO-PACII SRL

• *Proiectant general:*

- **S.C. ADISAN NET S.R.L.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. Pictor Luchian, nr. 7.
- Date de contact: tel.: 0726114958; e-mail: office@rubrick.ro;
- C.U.I. RO14012404, J40/6304/2001.

• *Proiectant de specialitate - Urbanism:*

- **S.C. N & G DECOR ART S.R.L. Urbanist – Veturia Bulie, membru R.U.R.;**
- Adresa: Bucuresti, Sector 2, str. prof. dr. MIHAIL GEORGESCU 19E
- Date de contact: tel.: 0721 960 283; e-mail: bulie.veturia@gmail.com;
- C.U.I. :19746037

• *Data elaborarii:*

- August 2021.

• *Proiect:*

- Proiect nr. -

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. **1135/124 V** din **31.12.2020** eliberat de Primaria Sectorului 6, Municipiul Bucuresti, este intocmita pentru a raspunde dorintei beneficiarilor de a construi un imobil de locuinte colective cu regimul de inaltime S+P+7E+8Er(duplex).

Obiectivele principale ale prezentului studiu au fost identificate ca fiind urmatoarele:

- Determinarea conditiilor de amplasare a constructiei in cadrul lotului prin reglementarea retragerilor fata de aliniament si limitele de proprietate;
- Stabilirea regimului maxim de inaltime admisibil;

- Organizarea incintei;
- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale;
- Rezolvarea parcarilor in cadrul lotului;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Determinarea aspectului arhitectural.

1.3. Surse de documentare

Intocmirea prezentei documentatii urbanistice a fost precedata de analiza urmatoarelor studii si proiecte intocmite anterior sau concomitent cu prezentul proiect:

- P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Sector 6, Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6, Municipiul Bucuresti, aprobat cu HCGMB nr. 278/2013.
- Ridicare topografica intocmita de Ing. Ganea-Nasta Gabriel.

De asemenea, prezenta documentatie urbanistica a fost intocmita in baza urmatoarelor acte de informare puse la dispozitia proiectantului de catre beneficiari:

- Certificat de Urbanism nr. **1135/124 V** din **31.12.2020** eliberat de Primaria Sectorului 6, Municipiul Bucuresti,;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. [REDACTAT], Municipiul Bucuresti, sectorul 6 din data de 10.02.2021;
- Contracului de Vanzare-Cumparare nr. [REDACTAT] din [REDACTAT].

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat, in suprafata masurata de 1600mp, identificat prin numarul cadastral [REDACTAT], se afla in intravilanul Municipiului Bucuresti, Sectorul 6.

Situat pe Strada Valea Cascadelor la numarul 11F, terenul este pozitionat aproape de centrul Municipiului Bucuresti. Imobilul analizat are acces carosabil si pietonal din Strada Valea

Cascadelor. Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil inscris pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti imobilul este **situat subzona M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte**, conform P.U.Z. Sector 6, Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 278/2013.

Imobilul studiat este proprietatea privata a persoanei juridice: SC MEXTO-PACII SRL conform Contractului de Vanzare-Cumaprare cu Incheierea nr. [REDACTED].

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti utilizarile functionale admise / admise cu conditionari / interzise aferente subzonei functionale **subzona M2** sunt urmatoarele:

UTILIZARI ADMISE:

- 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, collective si 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 si 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 include spatii pentru profesii liberale;
- activitati manufacturiere;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- toate cladirile cor 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 maim ult 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, inclusive 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 NP004 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.

UTILIZARI INTERZISE:

- activitati productive poluante cu risc tehnolofgic sau incommode prin traficul generat;
- depozitare en gros;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de procolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructii de pe parcelele adiacente;
- orice tip lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- curatatorii chimice;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice – altele decat spatiile de alimentare cu carburanti;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finsajul acestora;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare ale terenului reglementat sunt:

P.O.T._{maxim} = 70%

C.U.T._{maxim} = 3

H._{maxim} la cornisa = 45m

3. SITUATIA EXISTENTA

Situatia existenta a terenului ce face obiectul prezentei documentatii urbanistice se prezinta astfel:

<i>Numar cadastral</i>	
<i>Date de identificare</i>	Str. Valea Cascadelor, nr. 11F
<i>Proprietar</i>	SC MEXTO-PACII SRL
<i>Suprafata teren masurata</i>	1600 mp
<i>Suprafata teren din acte</i>	1600 mp
<i>Regim tehnic</i>	Intravilan
<i>Categorie de folosinta</i>	Curti si constructii
<i>Zona functionala</i>	Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale,

	comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici-nepoluante si locuinte
<i>Subzona functionala</i>	subzona "M2" – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de p+14 niveluri cu accente inalte
<i>Accesibilitate din drumuri publice</i>	Str. Valea Cascadelor
<i>Vecinatati nord-vest</i>	Str. Valea Cascadelor NC
<i>Vecinatati nord-est</i>	Proprietate privata NC
<i>Vecinatati sud-est</i>	Proprietate privata NC
<i>Vecinatati sud-vest</i>	Proprietate privata NC

Accesul auto si pietonal in incinta terenului studiat se face din Strada Valea Cascadelor, artera de circulatie de categoria II.

Terenul a fost delimitat cadastral si prezinta urmatoarele puncte de contur conform planului de amplasament si delimitare a imobilului:

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur	
	X (m)	Y (m)
T1	326126.661	580025.310
T2	326149.510	580039.192
T3	326141.099	580052.123
T4	326139.917	580051.407
T8	326117.851	580086.878
T5	326115.306	580090.970
T6	326093.061	590078.810
T7	326095.762	580074.509

Conform P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) Sector 6, Municipiul Bucuresti aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti (HCGMB) nr. 278/2013, Strada Valea Cascadelor va fi afectata de o supralargire a profilului stradal ce va ocupa o parte din suprafata terenului studiat, creandu-se un nou aliniament stradal la care se raporteaza edificabilul propus.

Suprafata teren (conform masuratori) = **1600 mp**

Suprafata teren rezultat (afecta de supralargirea profilului stradal) – **cca. 1343 mp.**

In prezent terenul este ocupat de constructii. In conformitate cu Regulamentul Serviciului de Salubritate al Sectorului 6 Bucuresti, documentatia tehnica necesara in vederea emiterii autorizatiei de constructie (DTAC) va cuprinde contractul de prestari servicii avand ca obiect colectarea, transportul, sortarea si neutralizarea tuturor deseurilor de constructii.

Pe lotul invecinat, identificat la nr. 11D pe Str. Valea Cascadelor NC [REDACTED], este edificata o constructie cu regimul de inaltime P+9E. Pe lotul invecinat de la nr. 11B pe str Valea Cascadelor NC [REDACTED] este edificata o constructie cu regimul de inaltime P.

Conform situatiei prezente din teren, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent:

	EXISTENT (conform situatiei din teren)	
	S(mp)	P(%)
Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii)	996 mp	62.25%
Platforme pietonale	0 mp	0%
Spatii plantate	0 mp	0%
Platforme carosabile	604 mp	37.25%
TOTAL	1600 mp	100%

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a Municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi Capitalei un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

Imobilul nu se afla amplasat in zona de protectie a vreunui imobil care este inregistrat pe Lista Monumentelor Istorice a Municipiului Bucuresti.

Zona are o buna accesibilitate auto si acces la transportul public. Exista statie de autobuz pe Strada Valea Cascadelor si statie de metrou pe Bulevardul Iuliu Maniu.

Din punct de vedere al echiparii edilitare, terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrica si telecomunicatii.

Geomorfologic, perimetrul studiat este amplasat pe marea unitate de relief a Campiei Romane, Compartimentul Campia Vlasiei, subcompartimentul Campia Bucurestilor.

Terenul studiat prezinta o suprafata plana.

Perimetrul face parte din provincia hidrogeologica geto-danubiana, regiunea Campiei Interne. Hidrografic, perimetrul face parte din sistemul Argesului.

Conditiiile geotehnice sunt considerate normale, necesitand solutii obisnuite de fundare; apele freatice sunt prezente in apropiere de suprafata.

Perimetrul studiat este afectat de doua tipuri de cutremure:

- a) Intermediare;
- b) Normale.

Conform codului de proiectare seismica partea I, indicativ P100 – 1/2013, valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare sunt a_g cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani este 0,30g, iar perioada de control (colt) este $T_c=1,6$ sec (cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 50 ani).

Conform STAS 6054/1977 adancimea de inghet este cuprinsa intre 0,80-0,90m.

Din punct de vedere climatic, zona studiata apartine sectorului cu clima continentala si se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad sub forme de adverse, si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire care provoaca discontinuitati repetate ale stratului de zapada si repetate cicluri de inghet-dezghet.

4. REGLEMENTARI

Prin prezenta documentatie se solicita „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNE COMERCIALA LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+7E+8Er(duplex)**” pentru terenul identificat cu numarul cadastral **205691**, aflat in Municipiul Bucuresti, Sector 6, Str. Valea Cascadelor, nr. 11F.

Nu va fi necesara imprejmuirea terenului spre domeniul public, date fiind dimensiunile acestuia si posibilitatilor tehnice de executie. Se va opta pentru o constructie racordata prin jardiniere si accese libere catre trotuarele din dreptul proprietatii.

Din punct de vedere functional „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNE COMERCIALA LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+7E+8Er(duplex)**” se incadreaza in cerintele specificate prin Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 6, Municipiul Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 278/2013.

Noua investitie nu va necesita supradimensionarea surselor si retelelor edilitare existente in zona. Terenul studiat se afla in zona cu posibilitate de bransare la toate utilitatile edilitare necesare.

Accesul auto se va realiza din partea nord-vestica prin Strada Valea Cascadelor, iar parcare autoturismelor se va realiza atat la subsolul constructiei noi cat si pe teren la nivelul solului. Accesele auto si pietonale vor fi dimensionate si conformate astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap, respectandu-se normele specificate prin Ordinul MDRAP nr.189/2013 si Legii nr. 448/2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

Se va asigura acces carosabil cu latime totala de minim 5.50 metri latime din circulatiile publice in mod direct.

Deasemenea, stationarea autovehiculelor se admite si va fi asigurata numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localitatii se reglementeaza urmatorii indicatori urbanistici pentru terenul analizat, identificat cu numarul cadastral [REDACTAT], aflat in proprietatea privata a SC MEXTO-PACII SRL.

$$\mathbf{P.O.T._{propus} = 56.4\%}$$

$$\mathbf{C.U.T._{propus} = 3}$$
 (calculat la terenul initial) cf. PUZ S6

+ suplimentari de CUT calculate la faza DTAC

$$\mathbf{H_{maxim\ la\ cornisa\ propus} = 32.00m}$$

(ultimul etaj va fi de tip duplex)

Imprejmuirea spre strada va fi constituita din jardiniere ce vor racorda cladirea cu trotuarul.

In dreptul acceselor auto nu se va face imprejmuire.

Astfel, conform indicatorilor urbanistici propusi, din punct de vedere al ocuparii terenului, imobilul studiat este caracterizat prin urmatorul bilant teritorial existent/propus:

	EXISTENT		PROPUS	
	Raportat la teren cadastral		Raportat la teren rezultat	
	S(mp)	P(%)	S(mp)	P(%)
Ocupat de constructii (amprenta la sol a cladirii)	996mp	62.25%	758mp	56.4%
Platforme carosabile	604mp	37.25%	207mp	15.4%

Platforme pietonale	0 mp	0%	109.5mp	8.2%
Spatii plantate (sol permeabil)*	0 mp	0%	268.5mp	20%
TOTAL	1600mp	100%	1343mp	100%

* Spatii verzi amenajate peste placa subsol / terase verzi/ dale inierbate = 134,30 mp (10%)

Total spatii verzi = 402.8mp (30%)

Pentru reglementarea constructibilului (**zonei edificabile**) fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de armonizarea constructiei noi cu cele existente de pe parcelele invecinate si de asigurarea distantelor de protectie fata de vecinatati.

Astfel, se reglementeaza urmatoarele retrageri minime fata de limitele de proprietate:

- Fata de limita de nord-vest (Strada Valea Cascadelor – profil stradal propus prin PUZ Sector 6 Bucuresti) – 5.00 m
- Fata de limita de nord-est – 7,15 m (H/4 din H cornisa) respectiv 5.00m la parter
- Fata de limita de sud-est – 7.15 m (H/4 din H cornisa) respectiv 5.00m la parter
- Fata de limita de sud-vest – alipire la limita de proprietate (se va crea calcan)

Interventia preconizata nu genereaza servituti sau obligativitatea realizarii de Obiective de Utilitate Publica.

Organizarea de santier si scurgerea apelor pluviale se vor asigura in incinta proprie.

Solutia de mobilare a terenului analizat a fost realizata urmarind urmatoarele principii:

- respectarea distantelor fata de vecinatati si a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea Procentului de Ocupare al Terenului si a Coeficientului de Utilizare al Terenului reglementati, pentru terenul analizat, reglementat prin Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Coordonator Sector 6, Municipiul Bucuresti.
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele carosabile si pietonale, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului.

5. CONCLUZII

Pe parcursul prezentului studiu proiectantul a oferit solutii si a argumentat fezabilitatea obiectivelor solicitate de catre beneficiar.

Amplasamentul analizat prin prezenta documentatie urbanistica este compatibil pentru realizarea obiectivului propus, respectiv „**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNE COMERCIALA LA PARTER CU REGIM DE INALTIME S+P+7E+8Er(duplex)**”, bazat pe incadrarea acestuia in cerintele generale de amplasare si conformare specificate.

Fata de motivatia prezentata mai sus, elaboratorul prezentei documentatii de urbanism considera realizabile interventiile solicitate prin tema de proiectare pe acest teren.

INTOCMIT:

Arh. urb. VETURIA BULIE