

DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

str. Bradisului nr. 2D
Sector 6, Bucuresti
6. REGLEMENTARI
sc. 1:500

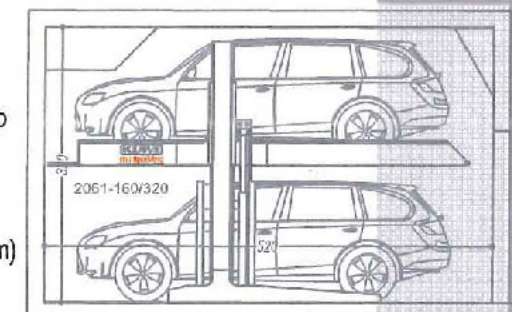


LEGENDA:

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD-ul
 - LIMITA EDIFICABIL MAXIM
 - CAROSABIL
 - LIMITA UTR
 - LOCUINTE
 - SPATIU VERDE AMENAJAT
 - ALEE CAROSABILA
 - TROTUAR
 - UTR L1a
 - ANEXE GOSPODARESTI
 - ZONA DE PROTECTIE APEDUCTE
- (DALE INERBATE DIN PLASTIC asezate pe sol natural conf. adresa Apa-Nova din 28.04.2021)

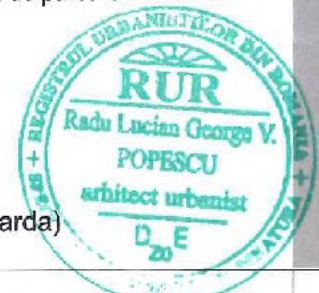
BILANT TERITORIAL

S teren = 263.96mp (masuratori)
Edificabil maxim = 113mp
S construit la sol = 97mp
S proiectie (calcul POT) = 118.8mp
S desfasurat maxim admis = 422mp
S desfasurat propus = 384mp
S alee carosabila (dale inerbate din plastic) = 69.86mp
S sp. verde 30% = 79.2mp
P.O.T. propus = 45%
C.U.T. propus = 1.6
REGIM de INALTIME : P+2E+M (H comisa 11m)

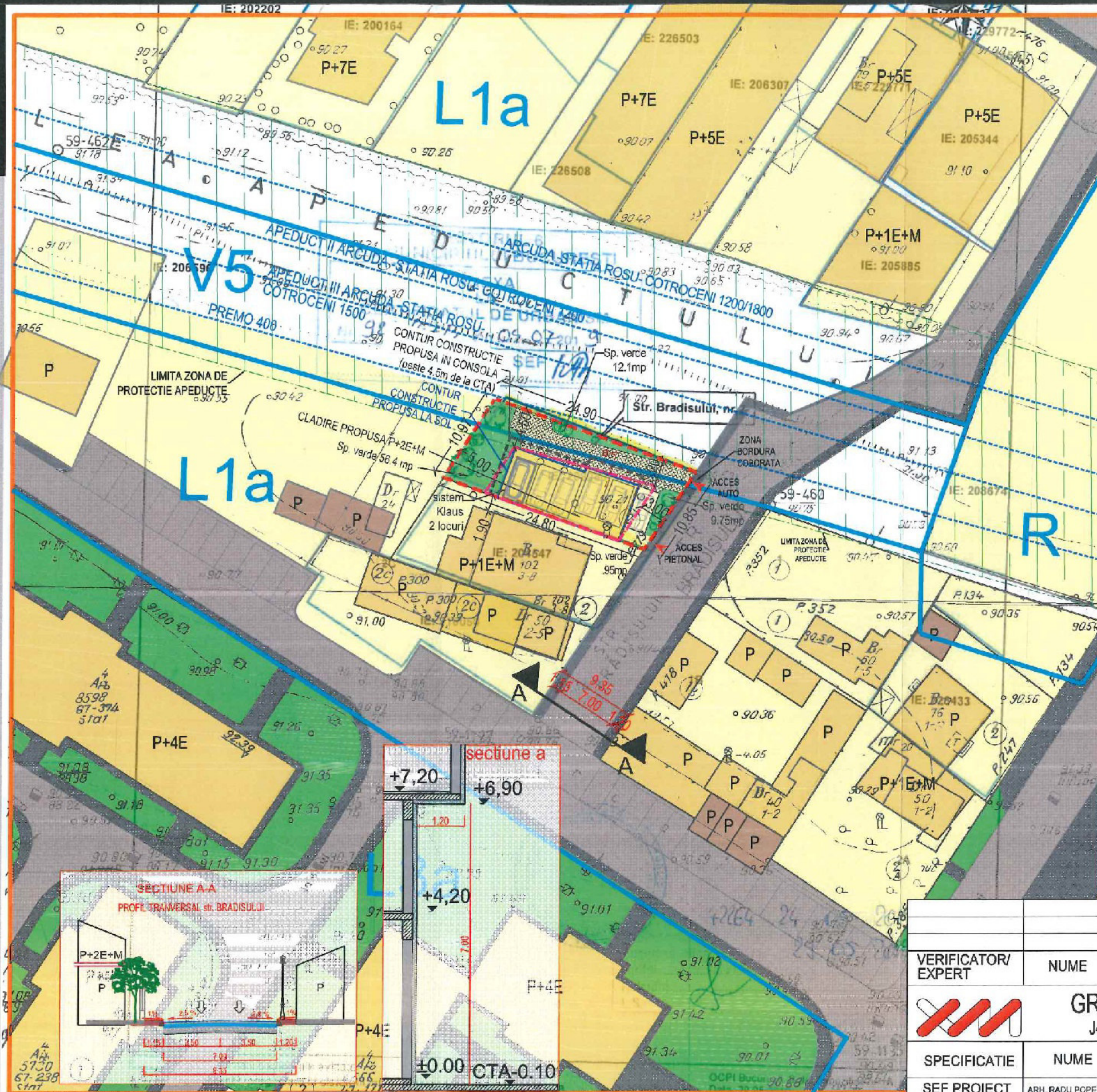


7 locuri de parcare necesare
(2 locuri pt. apartamente sub 100mp; 4 locuri pt. garsoniere; 1 loc pentru vizitatori)
1 sistem Klaus tip "SingleVcario 2061" de 2 locuri de parcare
+ 5 locuri de parcare
locurile de parcare se vor realiza
in incinta conform H.C.G.M.B.66/2006

P.O.T. maxim admis = 45% (118.8mp)
C.U.T. maxim admis = 1.3 pentru P+2
+(60% din suprafata etajului pentru mansarda)
CUTmaxim = 1.6 pentru P+2E+M



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	Proiect nr: 16/2019
GRAPH TRONIC XM J40/7601/1992 R1594394				Beneficiar:	Faza: PUD
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL cu FUNCTIUNEA de LOCUINTE COLECTIVE cu REGIM de INALTIME P+2E+M str. Bradisului, nr. 2D, sector 6, Bucuresti	Planşa nr: U. 06
SEF PROIECT	ARH. RADU POPESCU		Data: 09/2015	Titlu planşa: REGLEMENTARI	
PROIECTAT	ARH. RADU POPESCU				
DESENAT	GHEORGHE DAMASCHIN				



DOCUMENTATIE PLAN URBANISTIC DETALIU

str. Bradisului nr. 2D

Sector 6, Bucuresti

8. ILUSTRARE de TEMA

sc. 1:500



LEGENDA:

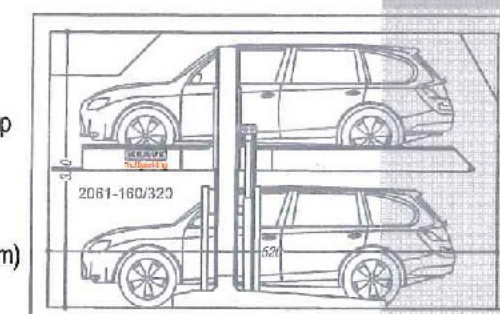
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD-ul
- LIMITA EDIFICABIL MAXIM
- CAROSABIL
- LIMITA UTR
- LOCUINTE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ALEE CAROSABILA (DALE INERBATE DIN PLASTIC asezate pe sol natural conf. adresa Apa-Nova din 28.04.2021)
- TROTUAR
- UTR L1a
- ANEXE GOSPODARESTI
- ZONA DE PROTECTIE APEDUCTE

BILANT TERITORIAL

S teren = 263.96mp (masuratori)
 Edificabil maxim = 113mp
 S construit la sol- propus = 97mp
 S proiectie (calcul POT) = 118.8mp
 S desfasurat maxim admis = 422mp
 S desfasurat propus = 384mp
 S alee carosabila (dale inerbate din plastic) = 69.86mp
 S sp. verde 30% = 79.2mp
 P.O.T. propus = 45%
 C.U.T. propus = 1.6
 REGIM de INALTIME : P+2E+M (H comisa 11m)

7 locuri de parcare necesare
 (2 locuri pt apartamente sub 100mp; 4 locuri pt garsoniere; 1 loc pentru vizitatori)
 1 sistem Klaus tip "SingleVcario 2061" de 2 locuri de parcare
 + 5 locuri de parcare
 locurile de parcare se vor realiza
 in incinta conform H.C.G.M.B.66/2006

P.O.T. maxim admis = 45% (118.8mp)
 C.U.T. maxim admis = 1.3 pentru P+2
 +(60% din suprafata etajului pentru mansarda)
 CUTmaxim = 1.6 pentru P+2E+M



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
	GRAPH TRONIC XM			Beneficiar:	Proiect nr: 16/2019
	J40/7601/1992 R1594394				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL cu FUNCTIUNEA de LOCUINTE COLECTIVE cu REGIM de INALTIME P+2E+M str. Bradisului, nr. 2D, sector 6, Bucuresti	Faza: PUD
SEF PROIECT	ARH. RADU POPESCU		1:500		
PROIECTAT	ARH. RADU POPESCU		Data:		
DESENAT	GHEORGHE DAMASCHIN		09/2015		
				Titlu plansa: ILUSTRARE de TEMA	Plansa nr: U. 08

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1047/548 din 24.11.2020

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P-2E-M și împrejurire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted] bloc [redacted] scara [redacted] etaj [redacted] ap. [redacted] telefon / fax [redacted] e-mail [redacted], înregistrată la nr. 27734 din 08.09.2020, pentru imobilul teren și/sau construcții situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], str. Brădișului nr. 2 (conform cererii), 2D (conform numerotării) [redacted] bloc [redacted] scara [redacted] etaj [redacted] ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020 și H.C.G.M.B. nr. 336/2020.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform [redacted] este autentificat de notarul public Nițescu-Turea Elena-Monica sub nr. [redacted] 5, [redacted] dețin imobilul (teren în suprafață de 270 mp - suprafața măsurată de 263,93 mp - număr cadastral [redacted] număr cadastral vechi [redacted] situat în str. Brădișului nr. 2D. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] încheierile nr. [redacted] (convenție) și nr. [redacted] actualizare număr poștal).

Adresa poștală - str. Brădișului nr. 2D - a fost stabilită în baza Certificatului de numerotare nr. 1772330/14475 din 24.09.2019 emis de P.M.B.

Atenție: Extrasul de Carte funciară nu are actualizat număr poștal.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existenț: teren în suprafață de 270 mp - suprafața măsurată de 263,93 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și împrejurire teren.

Destinația: conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et. 3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi de peste P+2 = 1,6 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 a P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct - și de zona de protecție sanitară a acestuia, severitatea afectării va fi stabilită prin aviz al S.C. Apa Nova București S.A.

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

Retragerea spre stradă va fi la 3,00 m față de limita de proprietate.

Pentru terenuri cu suprafață până la 400,00 mp, locuințele în clădiri colective se vor realiza cu condiția amenajării a maxim 2 unități locative / nivel.

Consolele 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 m față de nivelul terenului.

Proiecția cornișelor poate depăși alinierea la stradă cu maxim 1,50 m.

Balcoanele și bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia.

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

Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altale decât cele spre stradă, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de Codul Civil pentru servitutea de vedere.

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi de peste P+2 = 1,6 mp A.D.C./mp teren.

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

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație. Se vor asigura spații destinate parcarii bicicletelor conform funcțiunilor 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 pentru două unități locative.

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcare la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcare, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, se vor respecta următoarele condiții: - construcțiile/nivelurile destinate parcarilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect omogen și o proporție a raportului plin/goi de maxim 40%. - locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

Accesele pictonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafețe mai mici sau egale cu 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde la sol cu suprafața de minim 20% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului.

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 de arbuști etc.

Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli: va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m; va avea asigurate soluții de irigare și drenare; terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei.

Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.

Parcelele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejmuirii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea 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 de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 2,00 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firide necesare bransamentelor;

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m;

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi dublate de gard viu sau plantații sau se pot planta arbori. Atunci când raza coronamentului la maturitatea arborelui plantat nu depășește 2,50 m, nu este necesară obținerea acordului notarial al vecinului pentru plantații și arbori în limita distanței de 0,60 m de la limita de proprietate;

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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile 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, în vederea evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizare în vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se asigură consultarea publică, centralizării opiniilor și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În vederea acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, în vederea acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește și formulează un 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 ÎNSOTITĂ 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.
- ☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☒ gaze naturale - S.C. Engie România S.A.
- ☒ telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ aviz S.T.S.

- ☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ protecția civilă
- ☒ sănătatea populației

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

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

Avizele în termen obținute în baza Certificatului de urbanism nr. 922/47B din 04.07.2019, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 73235 din 08.09.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 26.11.2020

Nr. înreg. 27734 din 08.09.2020

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

**SE PRELUNGESTE 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,

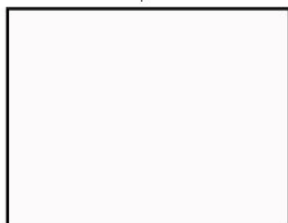
SECRETAR GENERAL,

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. 27734 din 08.09.2020



MEMORIU TEHNIC

1. Date de recunoastere a documentatiei :

• Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DETALIU (P.U.D.)
	“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M si IMPREJMUIRE TEREN” str. Bradisului nr.2D, sector 6, Municipiul Bucuresti
• Beneficiar	
• Baza legală a proiectării	▪ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările si modificările de rigoare
	▪ Legea nr. 50/1991 republicată 1996 si completată prin Legea nr. 453/2001
	▪ Ordin nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
	▪ H.G.R. nr. 525/1996
	▪ PUG Mun. Bucuresti aprobat cu HCGMB nr.269/2000, prel.valab. cu HCGMB nr. 232/2012
• Proiectant general	S.C. GRAPHTRONIC S.R.L.
• Data elaborării	August 2019

1.1 DATE GENERALE

În urma exprimării intenției beneficiarilor [] de a-si folosi dreptul de utilizare al terenului pentru realizarea unui *Imobil cu functiunea de locuinte*, se întocmeste prezenta documentatie de urbanism de tip PLAN URBANISITIC DETALIU, pentru a analiza amplasamentul si corecta reglementările propunerii făcute din punct de vedere functional, economic, spatial, juridic si tehnic, respectiv:

- Reglementarea functiunii propuse pentru amplasamentul în studiu
- Stabilirea conditiilor de ocupare – POT, CUT, Rh – care să asigure o corectă amplasare.

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentatie isi propune să stabilească parametrii urbanistici pentru realizarea unui *Imobil cu functiunea locuinte* (în conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completările si modificările de rigoare, Legea 50/1991, republicată în 1996, Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal si HGR 525/1996).

1.3 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ (U03)

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit, terenul este cuprins în subzona L1a - subzona locuinte individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

a. procent maxim de ocupare al terenului (POT):

- maxim admis = 45 % (118.8mp)

b. coeficient de utilizare al terenului (CUT):

- maxim admis = 1.3 pentru P+2+(60% din suprafata etajului pentru mansarda)

CUTmaxim=1.6 pentru P+2E+M

Amplasamentul vizat se află în sectorul 6:

- La Nord – zona apeducte si zona de protectie acestora;
- La Sud – str. Bradisului nr. 2 lot 1, proprietatea [REDACTED] Dorin (acelas proprietar ca si la lotul ce a generat documentatia);
- La Vest – proprietate particulara si zona de protectie apeducte;
- La Est – Strada Bradisului.

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Bucuresti si în prezent este liber de constructii.

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Suprafata de teren care a generat documentatia are o suprafată de :

S_{LOT} = 270.0mp (acte)

Conform masuratorilor si ridicării topografice = 263.96mp (masuratori)

Imobilul nu este identificat în Lista Monumentelor Istorice actualizata în anul 2017.

- **POT existent= 0%**
- **CUT existent = 0**

2.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

Din punct de vedere functional, amplasamentul în studiu este liber de constructii si este localizat într-o zona mixtă.

De precizat că din punct de vedere al circulatiilor în cadrul prezentului studiu , profilul străzilor nu se vor modifica.

2.2 REGIM JURIDIC

Terenul în suprafața de 270 mp din acte – 263.96 mp din măsuratori. Intabulat în Cartea Funciara nr. [] la sectorului 6 București, conform încheierii nr. [] soluționată la data de [] de ANCPI-OCPI sector 6 București, în dosarul nr. []

[] Conform Act Notarial nr. [] emis de BNP NITESCU TUREA ELENA MONICA este proprietatea []

2.3 FOND CONSTRUIT

Din punct de vedere al situației existente a fondului construit, prezenta documentație a studiat amplasamentul și vecinătățile:

- La Nord (24.90 m) – zona apeducte și zona de protecție acestora;
- La Sud (24.80 m) – str. Bradisului nr. 2 lot 1, proprietatea Costica Mariana și Costica Dorin (același proprietar ca și la lotul ce a generat documentația);
- La Vest (10.97 m) – proprietate particulară și zona de protecție apeducte;
- La Est (10.85 m) – Strada Bradisului.

Terenul analizat de PUD are o formă romboidală și este liber de construcții.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, pe teren se află vegetație spontană și fără valoare biologică și dendrologică.

3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Terenul se află conform P.U.G. București în zona **L - ZONA DE LOCUIT**.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269/2000 prelungit, terenul este cuprins în **subzona L1a** - subzona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelări tradiționale, spontane *, dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

* În această subzonă Regulamentul de fața urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp elasticitatea necesară pentru a permite construirea pe parcele atât de diferite ca dimensiuni și configurație evitând crearea de zone de abandon.

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI :

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intreținere - în baza PUD aprobat

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică

- în cazul regimului de construire continuu (înşiruit) clădirile se dispun faţă de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiţia să nu se lase calcane vizibile;

- retras faţă de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- distanţele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- se recomandă retrageri faţă de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III şi 5,0 metri pe străzi de categoria II şi I;

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăşi adâncimea de 15,0 metri de la alinierea clădirilor.

- în fâşia non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun faţă de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;

- retras faţă de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III şi 5,0 metri pe străzi de categoria II şi I;

- retras faţă de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condiţiile de construibilitate şi echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;

- distanţele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- se recomandă retrageri faţă de aliniament de minim 4,0 metri pe străzi de categoria III şi 5,0 metri pe străzi de categoria II şi I;

- în fâşia non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- iesirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiţia să se înscrie în tipologia şi gabaritele construcţiilor existente pe strada respectivă, în condiţiile pastrării unei distanţe verticale de minim 4,50 m. faţă de nivelul terenului amenajat şi avizării documentaţiei de către Departamentul de Urbanism şi Amenajarea Teritoriului

- balcoanele sau bow-windowurile pot depăşi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada

- cornisele pot ieşi din alinierea străzii cu max. 1/10 din lărgimea străzii şi fără a depăşi 1,20 m.

- amplasarea de funcţiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafaţă a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiţia asigurării unei suprafeţe de min. 25% din suprafaţa parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

- balcoanele sau bow-windowurile de fatadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeaşi linie orizontală.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. 15,0 m. după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții

- peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă cuplarea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje. De asemenea este admisă așezarea construcțiilor pe limita de fund de proprietate pe parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m. adâncime.

IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de max. 2.00 m din care un soclu opac de 0.60 m. și o parte transparentă dublată sau cu gard viu

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT):

- maxim admis = 45 %

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT):

- maxim admis = 1.3 pentru P+2+(60% din suprafața etajului pentru mansardă)

CUTmaxim=1.6 pentru P+2E+M

4. INDICI DE OCUPARE A TERENULUI SI ÎNĂLTIME MAXIMA (PROPUNERE)-ZONIFICARE FUNCIONALĂ:

Modul propus de utilizare a terenului conform P.U.D. este după cum urmează:

- **Funcțiune = locuința colectivă**
- **Steren = 270.0mp (acte)**
- **Steren = 263.96mp (masuratori)**
- **POT propus= 45%**
- **CUT propus = 1.6 mp ADC/mp teren**
- **Edificabil maxim= 113mp**
- **S construit la sol- propus =97mp**
- **S proiectie (calcul POT) =118.8mp**
- **S desfasurat maxim admis =422mp**
- **S desfasurat propus =384mp**
- **S alee carosabila (dale inerbate din plastic) = 69.86mp**
- **Sp. verde 30% = 79.2mp**
- **REGIM de ÎNĂLTIME : P+2E+M (H cornisa 11m)**

4.1 Circulații și locuri de parcare

Accesul auto se va face pe latura de est din strada Bradisului

Conform PUZ – Sector 6, profilul strazii Bradisului rămâne neschimbat.

Locurile de parcare se vor realiza în incinta conform H.C.G.M.B.66/2006.

Locuri de parcare necesare 7 (4 locuri pt. apartamente sub 100mp; 2 locuri pt. garsoniere; 1 loc pentru vizitatori).

1 sistem Klaus tip "SingleVcario 2061" de 2 locuri de parcare + 5 locuri de parcare.

4.2 Valorificarea cadrului natural-Protectia mediului

Proiectarea constructiilor va tine cont de eliminarea vulnerabilității constructiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc. Se va ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se va realiza studiul geotehnic care vor detalia natura terenului și va evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcțiile propriu-zise.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accese către rețeaua de canalizare pluvială
- măsuri de etansare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere

În cadrul spațiului verde cu caracter semipublic amenajat ambiental se vor planta specii de arbori autohtoni, rezistenți la căldura și frig (cum ar fi stejar, tei, plop).

4.5 Bilant teritorial

S teren =263.96mp (masuratori)

Edificabil= 113mp

S construit la sol - propus =97mp

S proiectie (calcul POT) =118.8MP

S desfasurat maxim admis =422mp

S desfasurat propus =384mp

S alee carosabila (dale inerbate din plastic amplasate pe sol natural, conform adresa Apa-Nova din 28.04.2021) = 69.86mp

S sp. verde 30% = 79.2mp

P.O.T. propus =45%

C.U.T. propus =1.6

Regim de înăltime propus = P+2E+M (H cornisa 11m)

4.6 Echipare edilitară

Echiparea edilitara se va realiza conform Plansei Retele edilitare si a memoriului aferent.

5. REGULAMENT AFERENT

Prezenta documentatie se întocmeste conform Reglementarii tehnice" Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", Ordinul nr.176/N/2000 Indicativ GM-010-2000.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si prescriptii) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.D.-ului.

La baza elaborării RLU aferent PUD stau:

- Regulamentul General de Urbanism al Municipiului Bucuresti aprobat HGR nr.525/1996, prevederile Ordonantei nr.27/2008- Ordonanta pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, septembrie 2008.
- PUZ Sector 6

In continutul PUD-ului se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale-accese pe proprietate
- modificarea zonificării functionale a terenului
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înăltime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- masuri de protectie a mediului

S-a obtinut Certificatul de Urbanism emis de Primaria Sector 6 pentru posibilitatea construirii pe acest teren a unui *Imobil cu functiunea locuinta colectiva P+2E+M.*

Indici de ocupare a terenului propusi:

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
 - **POT propus = 45%**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
- **CUT propus = 1.6 mp ADC/mp teren**
- REGIM DE INALTIME = $P+2E+M$
 - **H cornisa = 11.00 m**

Din punct de vedere functional, propunerea urmărește realizarea unui *Imobil cu functiunea de locuinta colectiva*

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirea se va integra în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

6. RETRAGERI FAȚĂ DE ALINIAMENTE ȘI LIMITE DE PROPRIETATE

Retragerile față de limitele existente : borduri, garduri, etc. care definesc amenajările PUD – conform plansei de REGLEMENTĂRI URBANISTICE U06

- Nord – retragere față de limita de proprietate de minim 3.20 m și maxim 4.50m (pe limita zona de protecție apeduct)
- Est – retragere față de limita de proprietate de 3.00 m
- Vest - retragere față de limita de proprietate de 5.00 m
- Sud – pe limita de proprietate

Întocmit,

Arh. Radu Popescu

