

Desființare construcție existentă, construire locuință P+1E și anexă, refacere împrejurimi
Intrarea Izvorani nr. 7, sector 6, București

Beneficiari:	02/2021
	urbanism
PUD - Locuință unifamilială P+1E Intrarea Izvorani nr. 7, sector 6, București	faza PUD
1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
	PLANSA 6

PUD - Locuință unifamilială P+1E

Desființare construcție existentă, construire locuință P+1E și anexă, refacere împrejurire
Intrarea Izvorani nr. 7, sector 6, București

Conform "PUG - Municipiul București" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, amplasamentul este cuprins în subzona L1, UTR L1a

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maximum P - P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu sau discontinuu, dezvoltate în timp prin refaceri succesive

POTmax = 45%

CUTmax pentru P+1E = 0,9 Adc/Steren

CUTmax pentru P+2E = 1,3 Adc/Steren

- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

Conform "PUZ Coordonator Sector 6" amplasamentul este cuprins în UTR M3

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

POTmax = 60%

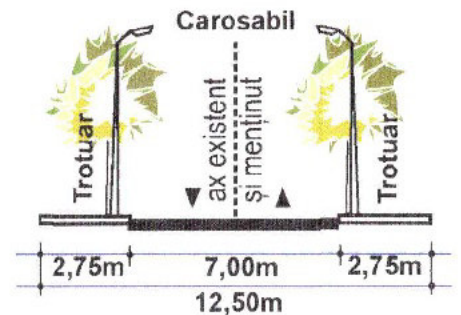
CUTmax = 2,5 Adc/Steren

Hmax = P+4E

Parcela (Limita PUD)			
Nr. Pct.	Coordonate p.d. de contur	Lungimi laterale D (m)	
	E [m]	N [m]	
54	582606.734	330016.342	6.58
200	582612.677	330013.521	10.14
71	582621.798	330009.087	2.05
201	582618.784	330007.300	5.11
43	582618.075	330002.970	12.33
202	582606.705	330007.752	12.22
203	582595.433	330012.471	8.46
11	582587.593	330015.655	8.60
10	582591.428	330023.354	3.98
16	582595.049	330021.695	12.85
S(Limita PUD)=263mp P=82.34m			

Parcela (C1)			
Nr. Pct.	Coordonate p.d. de contur	Lungimi laterale D (m)	
	E [m]	N [m]	
19	582595.049	330021.695	12.85
54	582606.734	330016.342	4.02
53	582605.059	330012.686	12.65
204	582593.397	330018.089	3.87
S(C1)=51mp P=33.69m			

Suprafață teren	263,00mp	100%
Suprafață construită	92,00mp	34,98%
Suprafață alei/carosabil	118,40mp	45,02%
Suprafață spații plantate	52,60mp	20,00%



1-1' Profil existent și menținut
Intrarea Izvorani

Steren = 250,00mp din acte
Steren = 263,00mp cf. măs. cadastrale

EXISTENT

S construit = 51,00mp

S desfășurat = 51,00mp

Hmax = P

POT existent = 19,39%

CUT existent = 0,19 Adc/Steren

PROPOUNERE P.U.D.

Suprafața construită = 92,00mp

Suprafața desfășurată = 184,00mp

Hpropos = P+1E

POT propus = 34,98%

CUT propus = 0,70 Adc/Steren

LEGENDA

- limita teren ce a generat PUD
- edificabil propus
- locuire
- comerț/servicii
- industrie nepoluantă/depozitare
- spații plantate
- circulații carosabile/pietonale
- acces parcelă

Nr. înregistrare: 10119
Copia conformă cu exemplarul din arhivă
București, eliberată la data de 20.12.2020
Referent: I.S.

CCPI București, B-dul Expoziției nr. 1A, sector 6
Data: 2020
Intocmit: Mihaela Radu

S.C. URBAN VIBE STUDIO S.R.L.
C.U.I. 43703454
tel.: 0722 682 282
uvstudio.office@gmail.com

	numele	semnat	scara
sef proiect	urb. Anca Mândroviceanu		1:500
proiectat	urb. Anca Mândroviceanu		
desenat	arch. Ștefan Pera		
verificat			

Beneficiari:	02/2021
	urbanism
PUD - Locuință unifamilială P+1E Intrarea Izvorani nr. 7, sector 6, București	faza PUD
MOBILARE URBANĂ	PLANSĂ 7

PUD - Locuință unifamilială P+1E

Desființare construcție existentă, construire locuință P+1E și anexă, refacere împrejurimi
Intrarea Izvorani nr. 7, sector 6, București



Beneficiari:				02/2021	
S.C. URBAN VIBE STUDIO S.R.L.				urbanism	
CUI: 437034604 tel.: 0722 682 282 uvstudio.office@gmail.com				faza	
sef proiect urb. Anca Măndroviceanu				PUD	
proiectat arh. Eugenia Emilia Fersedi				PLANSĂ	
desenat arh. Eugenia Emilia Fersedi				9	
numele				data	
semnat scara				mai 2021	
PUD - Locuință unifamilială P+1E Intrarea Izvorani nr. 7, sector 6, București				ILUSTRARE DE TEMĂ	

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 105 / 51 din 18.02. 2021

ÎN SCOPUL: desființare construcție existentă, construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E, construire anexă și refacere împrejurimi teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [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], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 246 din 05.01.2021,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal [redacted], intr. Izvorani nr. 7, 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 Dragomir Romelia sub nr. [redacted], intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] (convenție), [redacted]

[redacted] dețin construcție - locuință 2 camere, dependințe și pivniță - număr cadastral [redacted] și teren în suprafață de 250 mp - suprafața măsurată de 263 mp - număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 7 pe intr. Izvorani.

Cu Încheierea nr. [redacted] se intabulează un drept de ipotecă legală în favoarea lui [redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 250 mp - suprafața măsurată de 263 mp.

Se solicită: desființare construcție existentă, construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E, construire anexă și refacere împrejurimi teren.

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 **D**.

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.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcției existente, cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P+1E și a unei anexe 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.

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 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului 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 refacerea împrejurimii terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejurirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

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

Notă:

• Conform **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Nr. înreg. **246** din **05.01.2021**

- 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.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ 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. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- salubritate - operator autorizat
- transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
- aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
- acord deținător drept de ipotecă

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; ■ certificat de numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ■ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ■ studiu geotehnic; ■ calculul coeficientului de transfer termic G; ■ studiu privind fe
mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă e
producere a energiei; ■ referate de verificare; ■ deviz
general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigo
e topografică vizată de O.C.P.I. București - inventar
de coordonate pentru terenul cu numărul cadastral 234234;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente

ia mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de con

hbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate

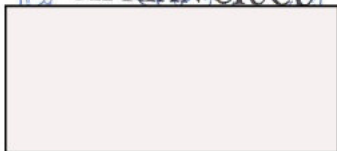
24 __ luni de la data emiterii.

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

PRIMAR,



CIPRIAN CIUCU



SECRETAR GENERAL,



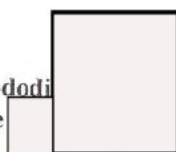
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,



ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi
Întocmit 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache



Achitat taxa de 5,00 lei, conform Chitanței nr. 74108 din 05.01.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 19.02.2021

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2021

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 246 din 05.01.2021

PUD

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E

Intrarea Izvorani nr. 7

Sector 6, BUCUREȘTI

FOAIE DE CAPAT

NUME PROIECT: **PUD - LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E**

ADRESA: **sector 6, BUCUREȘTI**
Intrarea IZVORANI nr. 7

BENEFICIARI:

PROIECTANT GENERAL: **URBAN VIBE STUDIO S.R.L.**

Urbanist: **Anca MÂNDROVICEANU**



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

0. Memoriu general

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------------|
| 1. Încadrare în PUG București | |
| 2. Încadrare în zona | sc. 1:2.000 |
| 3. Situația existentă | sc. 1:500; |
| 4. Regimul juridic și circulația terenurilor | sc. 1:500; |
| 5. Rețele tehnico-edilitare | sc. 1:500; |
| 6. Reglementări urbanistice | sc. 1:500; |
| 7. Posibilități de mobilare urbană | sc. 1:500; |
| 8. Documentar foto | |
| 9. Ilustrare de temă | |

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii, măsuri în continuare

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„Plan Urbanistic de Detaliu – Locuință individuală P+1E” Intrarea Izvorani nr. 7, sector 6, București

Beneficiari:

Proiectant general: URBAN VIBE STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect desființarea construcției existente și construire imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E. Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului București, sector 6, Intrarea Izvorani nr. 7.

Terenul este proprietate privată conform **contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr.** de către notarul public Dragomir Romelia.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 105/5i din 18.02.2021 eliberat de Primăria Sectorului 6 - București, în vederea desființării construcției existente și construirii unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime P+1E

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Parcela studiată face parte din intravilanul municipiului București, conform planșei de Încadrare în teritoriu și a documentației cadastrale, anexate prezentei documentații.

În partea de vest imobilul se învecinează cu strada Intrarea Izvorani, iar în partea de nord, sud și est se învecinează cu alte proprietăți private.

2.2. Circulația

Accesul pe terenul luat în studiu se face de pe Intrarea Izvorani. Profilul transversal al străzii este de 12,50 metri liniari: carosabil de 7,00 metri liniari și câte un trotuar de 2,75 metri liniari fiecare.

2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Folosința actuală a terenurilor din zona este de locuire. În imediata vecinătate, în partea de est, există o zonă cu destinație de industrie nepoluantă, depozitare și servicii. În partea de vest imobilul se învecinează cu strada Intrarea Izvorani, în partea de nord, sud se învecinează cu imobile având funcțiunea de locuire.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Parcela studiată în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 250,00mp conform actului de vânzare-cumpărare și de 263,00mp conform măsurătorilor cadastrale. Pe teren se află o construcție în suprafață de 51,00mp.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

2.4. Echipare edilitară

1. Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită în partea de vest de Intrarea Izvorani.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

3. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului SC ELECTRICA, există o rețea de electricitate.

5. Telefonizare

Conform avizului SC ROMTELECOM, nu există rețele de telefonie în zonă.

2.5. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri destinate locuirii și serviciilor/depozitării și industriei nepoluante.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor plantate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcela studiată face parte dintr-o zonă de locuințe. Sunt admise funcțiuni complementare locuirii, precum spații comerciale și de prestări servicii, dacă nu produc riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu reglementările „PUG – Municipiul București” – aprobat prin H.C.G.M.B. 269/2000, lotul în speță face parte din Unitatea Teritorială de Referință L1a.

L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltate în timp prin refaceri succesive.

L1a - POT maxim = 45%

L1a - CUT maxim P+1E = 0,9ADC/Steren

CUT maxim P+2E = 1,3ADC/Steren

În conformitate cu reglementările „PUZ Coordonator Sector 6” – aprobat prin H.C.G.M.B. 278/2013, lotul în speță face parte din Unitatea Teritorială de Referință M3.

M3 – subzonă mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu și discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

M3 - POT maxim = 60%

M3 - CUT maxim P+1E = 2,5ADC/Steren

Hmax = P+4E

3.3. Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie rezervarea unei suprafețe suficiente de spații plantate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pe terenul luat în studiu se face de pe Intrarea Izvorani. Profilul transversal al străzii este de 12,50 metri liniari: carosabil de 7,00 metri liniari și câte un trotuar de 2,75 metri liniari fiecare.

Acest profil va rămâne neschimbat.

Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul incintei proprii.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea de locuință solicitată în această situație **este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă**, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor învecinate.

Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:

- Suprafața terenului St = 263,00mp cf. măsurătorilor cadastrale;
- Suprafața terenului St = 250,00mp cf. contract vânzare-cumpărare
- Suprafata construită propusă = 92,00mp;
- Suprafata desfasurată propusă = 184,00mp;
- Procentul de Ocupare al Terenului P.O.T. propus = 34,98%;
- Coeficientul de Utilizare al Terenului C.U.T. propus = 0,70mpACD/Steren,
- Regim de înălțime Rh propus = P+1E.

Suprafață teren	263,00mp	100%
Suprafață construită	92,00mp	34,98%
Suprafață alei/carosabil	118,40mp	45,02%
Suprafață spații plantate	52,60mp	20,00%

Parcarea se va face în cadrul incintei proprii.

Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare din zonă.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin lotizările și funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, funcțiunea de locuire se încadrează funcțional în zonă.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Întocmit,

Urb. Anca MĂNDROVICEANU

