



P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+Et3r, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI, DRUMUL BELȘUGULUI NR.101C (fost 101-107), SECTOR 6, BUCUREȘTI

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela(IE_201571)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Y (m)	X (m)	Lungime latun D (m)
1	579169.072	327141.547	35.154	
2	579171.911	327106.508	28.571	
3	579143.395	327104.743	34.852	
4	579140.576	327139.481	28.571	

S(IE_201571)=999.95mp P=127.147m



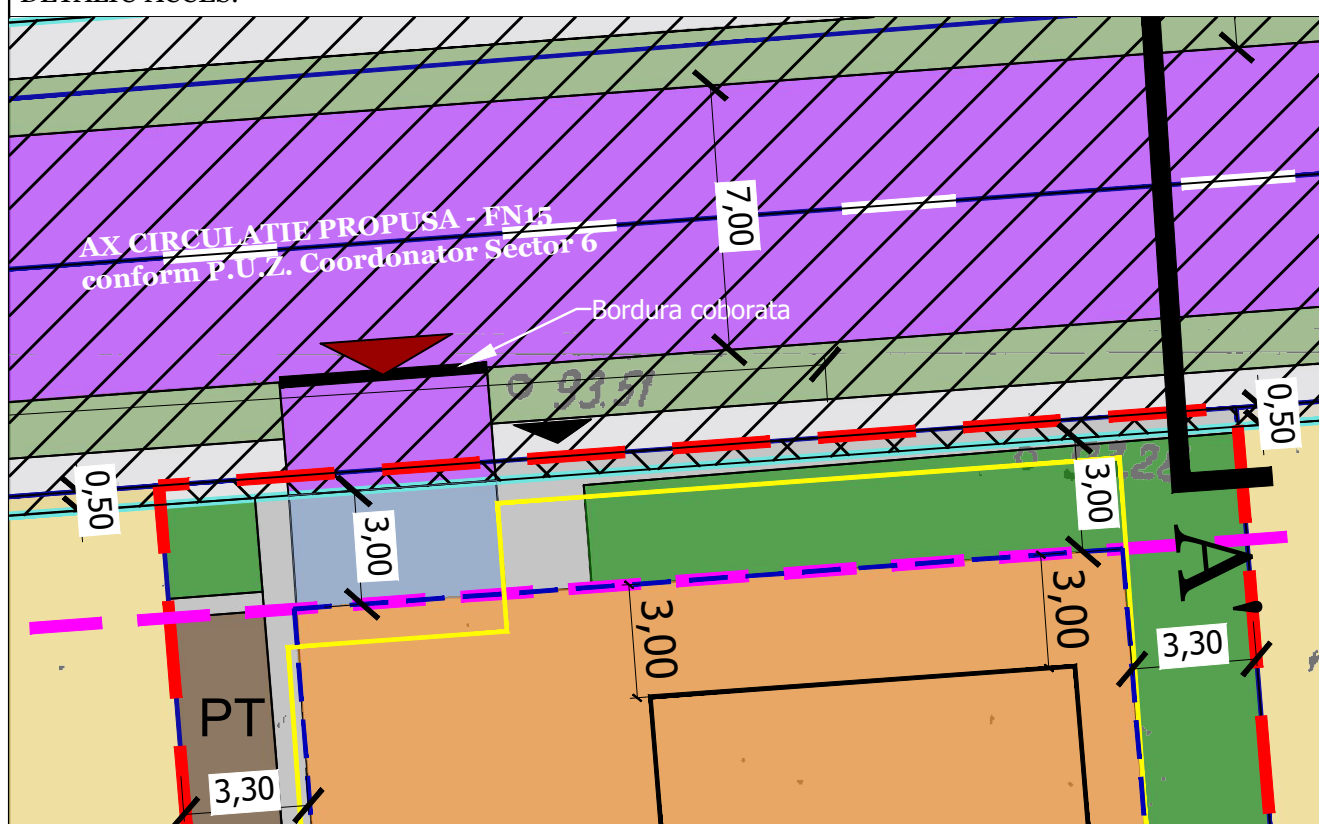
BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ

	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent
Suprafața construită la sol (construcții existente și propuse)	0	-	450,00	45%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0	-	250,00	25%
Spatiu verde incinta din care cel puțin 2/3 va fi la sol (200 mp), iar restul de 1/3 (100 mp) va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m *	0	-	300,00	30%
Teren liber/neamenajat	1000,00	100%		
Regim maxim de înălțime	-	-	S+P+2E+3Er	-
Suprafața desfașurată	-	-	16,0	-
P.O.T. maxim	-	-	45(%)	-
C.U.T. maxim	-	-	1,60	-
C.U.T. maxim cu spor**	-	-	1,61	-
Total teren propus spre transfer în domeniul public (spor suprafața ce se adaugă la C.U.T.) **	-	-	14,44	-
Total teren	1000	100%	1000,00	100%

* Pentru terenul analizat, în suprafața de 1000,00 mp se propune amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei (300 mp), din care cel puțin 2/3 va fi la sol (200 mp), iar restul de 1/3 (100 mp) va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

** Proprietarii parcelelor, care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer în domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfașurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Proprietarul beneficiază de spor de 14,44 mp conform Aviz Comisia de Circulații și 14,29 mp măsurati conform Proces Verbal Pichetare și Declarației nr. 944 din 14.05.2021 încheiată de Birou Individual Notarial Niculescu Alina Nicoleta.

DETALIU ACCES:



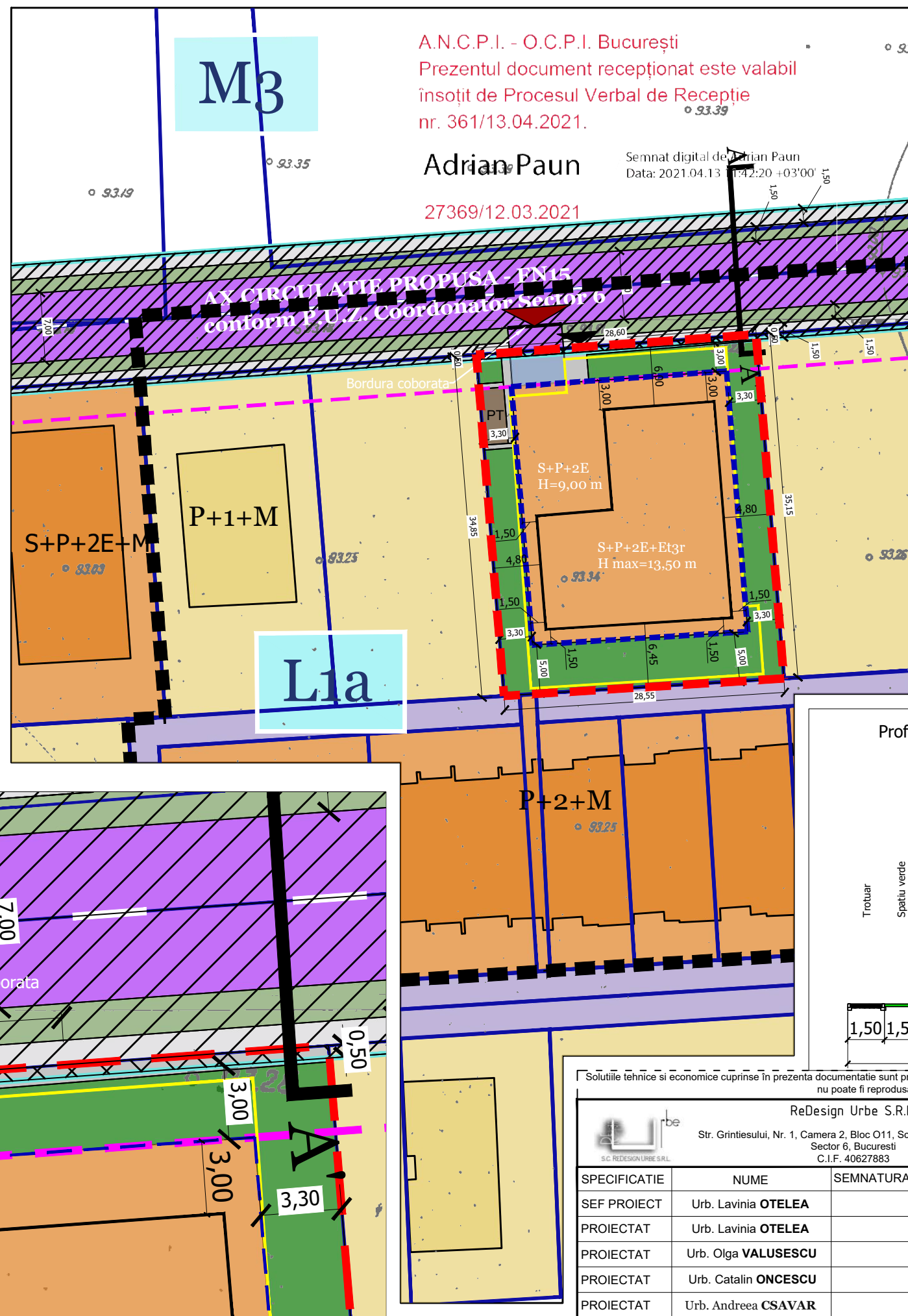
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. București

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de Procesul Verbal de Recepție nr. 361/13.04.2021.

Adrian Paun

Semnat digital de Adrian Paun
Data: 2021.04.13 14:20 +03'00'

27369/12.03.2021



LEGENDĂ

LIMITE:

- Limită teren P.U.D.
- Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.
- Limită zonă de studiu

CIRCULAȚII:

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Drumuri private

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Locuire colectiva
- Locuire individuala

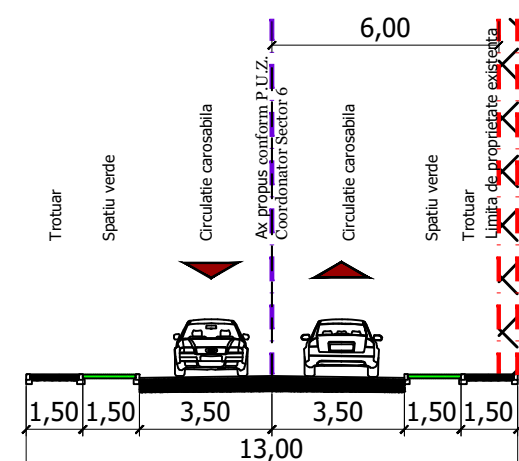
REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- Limite Unități Teritoriale de Referință conform PUG București
- Limită maximă de implementare a edificabilului propus
- Zona funcțională M3
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus
- Contur maxim etaj 3 retras
- Contur subsol
- Aliniere
- Punct de transformare propus
- Spatiu verde incinta
- Plantatie de aliniament conform P.U.Z. Coordonator Sector 6
- Teren rezervat pentru realizare strada conform P.U.Z. Coordonator Sector 6
- Teren rezervat pentru realizare strada din terenul beneficiarului

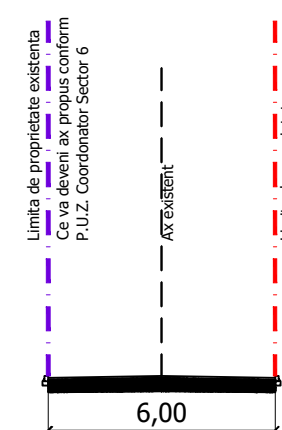
Nota:

- Locurile de parcare se vor amenaja în incinta conform legislației în vigoare cu respectarea HCGMB 66/2006.
- Calculul indicatorilor urbanistici a fost făcut raportat la suprafața terenului de 1000,00 mp.
- Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de informare, urmând ca la faza D.T.A.C. să se studieze dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.D. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, edificabil maxim și regim de înălțime, precum și în prevederile codului civil ca distanțe față de limitele de proprietate.

Profil A-A' Profil propus conform P.U.Z. Coordonator Sector 6



Profil A-A' Profil drum de servitute existent



Soluțiile tehnice și economice cuprinse în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a ReDesign Urbe S.R.L.. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al ReDesign Urbe S.R.L..

ReDesign Urbe S.R.L. Str. Grintesului, Nr. 1, Camera 2, Bloc O11, Scara D, Etaj 4, Ap. 190, Sector 6, București C.I.F. 40627883			Beneficiar: SOLOMAN MARIA		Nr. proiect: RDU-18
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1/500	Proiect: P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Et3r, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI, DRUMUL BELȘUGULUI NR.101C (fost 101-107), SECTOR 6, BUCUREȘTI	Faza: P.U.D.
SEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 420x297		
PROIECTAT	Urb. Lavinia OTELEA		Data		
PROIECTAT	Urb. Catalin ONCESCU		05.2022		
PROIECTAT	Urb. Andreea CSAVAR				
Titlu planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE					Nr. planșă: U 06.1



P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+Et3r, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI, DRUMUL BELȘUGULUI NR.101C (fost 101-107), SECTOR 6, BUCUREȘTI

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela(IE_201571)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Y [m]	X [m]	Lungime latun D (m)
1	579169.072	327141.547	35.154	
2	579171.911	327106.508	28.571	
3	579143.395	327104.743	34.852	
4	579140.576	327139.481	28.571	

S(IE_201571)=999.95mp P=127.147m



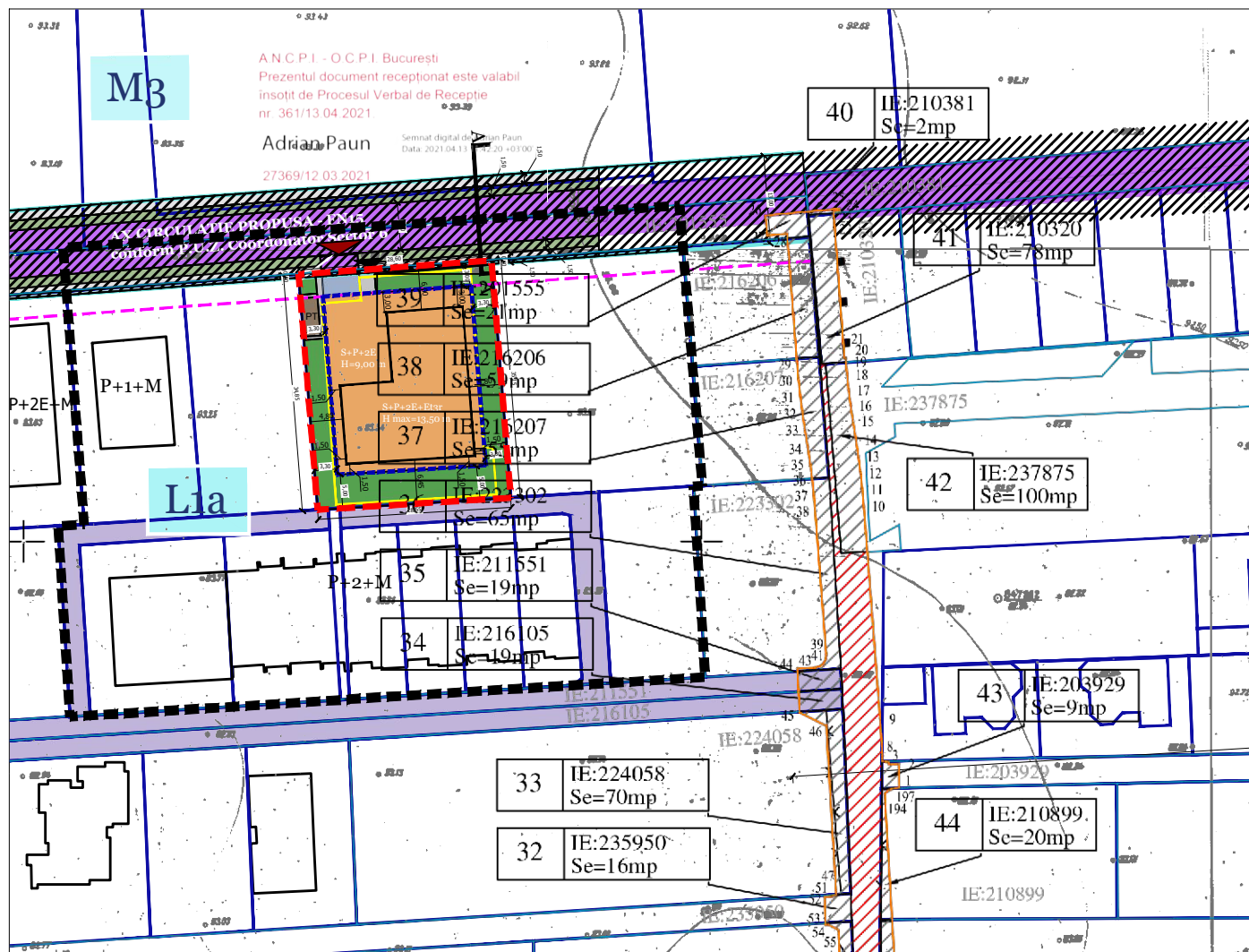
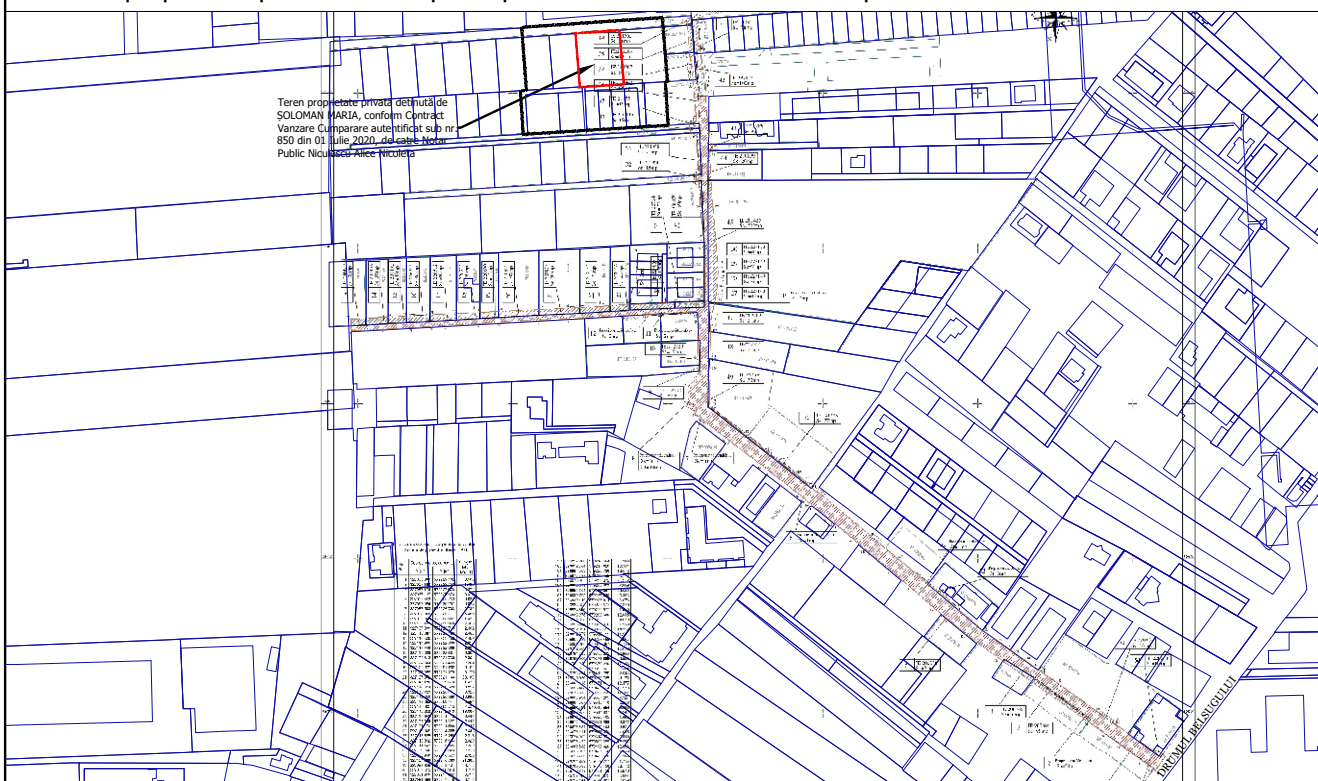
BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ

	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent
Suprafața construită la sol (construcții existente și propuse)	0	-	450,00	45%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0	-	250,00	25%
Spatiu verde incinta din care cel puțin 2/3 va fi la sol (200 mp), iar restul de 1/3 (100 mp) va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m	0	-	300,00	30%
Teren liber/neamenajat	1000,00	100%		
Regim maxim de înălțime	-	-	S+P+2E+3Er 13,50 m	-
Suprafața desfurată	-	-	16,0	-
P.O.T. maxim	-	-	45(%)	-
C.U.T. maxim	-	-	1,60	-
C.U.T. maxim cu spor**	-	-	1,61	-
Total teren propus spre transfer în domeniul public (spor suprafața ce se va adăuga la C.U.T.) **	-	-	14,44	-
Total teren	1000	100%	1000,00	100%

* Pentru terenul analizat, în suprafața de 1000,00 mp se propune amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei (300 mp), din care cel puțin 2/3 va fi la sol (200 mp), iar restul de 1/3 (100 mp) va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a exosului de umiditate.

** Proprietarii parcelelor, care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer în domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Proprietarul beneficiază de spor de 14,44 mp conform Aviz Comisia de Circulații și 14,29 mp măsurati conform Proces Verbal Pictare și Declarației nr. 944 din 14.05.2021 încheiată de Birou Individual Notarial Niculescu Alina Nicoleta.

Extras din anexa la H.C.L. nr. 216/21.10.2021 pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Strada Viscolului":



LEGENDĂ

LIMITE:

- Limită teren P.U.D.
- Limită zonă de studiu
- Limită parcele conform planuri topografice O.C.P.I.

CIRCULAȚII:

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Drumuri private

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

- Locuire colectiva
- Locuire individuala

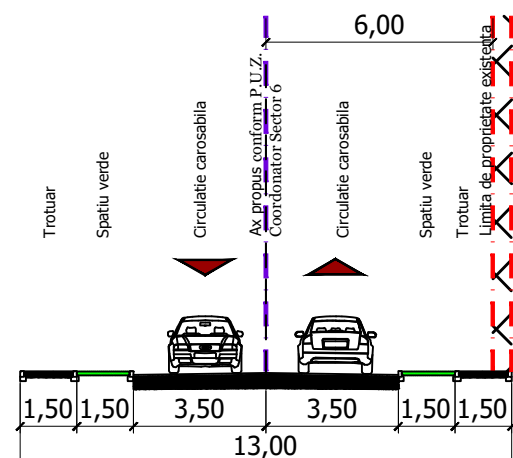
REGLEMENTĂRI URBANISTICE:

- Limite Unități Teritoriale de Referință conform PUG București
- Limită maximă de implementare a edificabilului propus
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus
- Contur maxim etaj 3 retras
- Contur subsol
- Aliniere
- Punct de transformare propus
- Spatiu verde incinta
- Plantatie de aliniament conform P.U.Z. Coordonator Sector 6
- Teren rezervat pentru realizare strada conform P.U.Z. Coordonator Sector 6
- Teren rezervat pentru realizare strada din terenul beneficiarului
- Suprafete ce urmeaza a fi expropriate conform H.C.L. nr. 216 din 21.10.2021
- Culoar expropriere

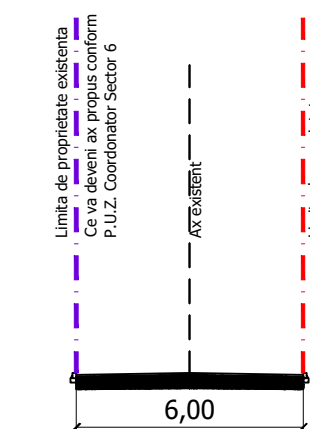
Nota:

- Conform H.C.L. nr. 216/21.10.2021 pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Strada Viscolului", terenul studiat are acces la domeniul public.

Profil A-A' Profil propus conform P.U.Z. Coordonator Sector 6

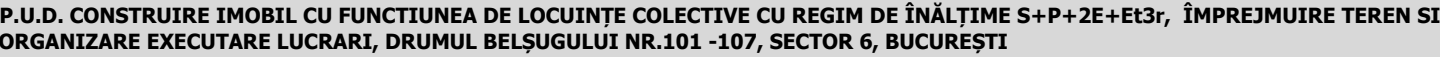


Profil A-A' Profil drum de servitute existent



Soluțiile tehnice și economice cuprinse în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a ReDesign Urbe S.R.L.. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al ReDesign Urbe S.R.L.

ReDesign Urbe S.R.L. Str. Grintiesului, Nr. 1, Camera 2, Bloc O11, Scara D, Etaj 4, Ap. 190, Sector 6, București C.I.F. 40627883			Beneficiar: SOLOMAN MARIA		Nr. proiect: RDU-18
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1/500	Proiect: P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Et3r, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI, DRUMUL BELȘUGULUI NR.101C (fost 101-107), SECTOR 6, BUCUREȘTI	Faza: P.U.D.
SEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA		Format 420x297		
PROIECTAT	Urb. Lavinia OTELEA				
PROIECTAT	Urb. Olga VALUDESCU		Data 05.2022	Titlu planșă: Plan Coordonare H.C.L. nr. 216/21.10.2021	Nr. planșă: U 06.2
PROIECTAT	Urb. Catalin ONCESCU			privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Strada Viscolului"	
PROIECTAT	Urb. Andreea CSAVAR				



POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ



Soluțiile tehnice și economice cuprinse în prezenta documentație sunt proprietatea intelectuală a ReDesign Urbe S.R.L.. Ele pot fi utilizate numai în scopul prevăzut în contract. Documentația nu poate fi reprodusă - integral sau parțial - fără acordul scris al ReDesign Urbe S.R.L.

 ReDesign Urbe S.R.L. Str. Grintiesului, Nr. 1, Camera 2, Bloc O11, Scara D, Etaj 4, Ap. 190, Sector 6, Bucuresti C.I.F. 40627883			Beneficiar: SOLOMAN MARIA		Nr. proiect: RDU-18
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara Format 420x297	Proiect: P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME S+P+2E+Et3r, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI, DRUMUL BELSUGULUI NR.101C (fost 101-107), SECTOR 6, BUCURESTI	Faza: P.U.D.
SEF PROIECT	Urb. Lavinia OTELEA				
PROIECTAT	Urb. Lavinia OTELEA		Data 12.2021	Titlu plansa: POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	Nr. plansa: U 08
PROIECTAT	Urb. Olga VALUDESCU				
PROIECTAT	Urb. Catalin ONCESCU				
PROIECTAT	Urb. Andreea CSAVAR				

**P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE
LOCUIȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
S+P+2E+Et₃ r, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE
EXECUTARE LUCRARI ÎN DRUMUL BELȘUGULUI NR.
101-107, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

FOAIE DE CAPĂT

Proprietar și inițiator:

Proiectant: **S.C. REDESIGN URBE S.R.L.**

Faza: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Proiect: **P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIȚE COLECTIVE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+ET₃ R, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE
EXECUTARE LUCRARI ÎN DRUMUL BELȘUGULUI NR. 101-107, SECTORUL 6,
MUNICIPIUL BUCUREȘTI**

Data: **11.2021**



Listă de semnături

Proiectant general:

S.C. REDESIGN URBE S.R.L.

Şef proiect

Urb. Dipl. Lavinia OTELEA

Proiectanţi

Urb. Cătălin ONCESCU

Urb. Olga Valusescu

Urb. Andreea Csavar

Borderou

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+ET3 R, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI ÎN DRUMUL BELȘUGULUI NR. 101-107, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Piese scrise:

1. Foaie de capat
2. Lista de semnături
3. Borderou
4. Memoriu justificativ

Piese desenate:

01. Încadrare în zonă
02. Incadrare în PUZ Sector 6
03. Incadrare în PUZ Sector 6 – detalii
04. Plan Topo Cadastral
05. Situatia existentă
- 06.1. Reglementări Urbanistice
- 06.2. Plan Coordonare H.C.L. nr. 216/21.10.2021 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică ”Strada Viscolului”
- 07.1. Obiective de utilitate publică
- 07.2. Obiective de Utilitate Publica Coordonare H.C.L. nr. 216/21.10.2021 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică ”Strada Viscolului”
08. Posibilități de mobilare urbanistica
09. Reglementari edilitare

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+ET₃ R, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRARI ÎN DRUMUL BELȘUGULUI NR. 101-107, SECTORUL 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CUPRINS

I. INTRODUCERE	5
1.Date de recunoaștere a documentației	5
2. Obiectul lucrării	5
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	5
1.Elemente de reper în zonă	5
2 .Concluzii din documentații deja elaborate	6
3 .Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	7
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ	8
1. Caracteristici generale	8
2. Vecinătăți	8
3. Accesibilitate	9
4. Caracterul zonei și destinația clădirilor	10
5. Parametrii seismici	10
6. Echipare edilitară	11
IV. REGLEMENTĂRI	11
1. Tema program	11
2. Elemente de regulament	14
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	14
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE	14
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	14
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:	14

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	14
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	14
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	15
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	15
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.	15
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	15
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	16
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	17
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	17
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	17
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	17
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI	18
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	18
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	18
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	18
V. CONCLUZII	20
ANEXĂ	21

I. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

Proprietar și inițiator:

Proiectant: S.C. REDESIGN URBE. S.R.L.

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect: P.U.D. Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+ET3 r, împrejmuire teren și organizare executare lucrări în Drumul Belșugului NR. 101-107, Sectorul 6, Municipiul București

Data: 05.2022

2. Obiectul lucrării

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului București, în Sectorul 6, în zona de vest a orașului în plină dezvoltare rezidențială, pe Drumul Belșugului nr. 101-107. Terenul este liber de construcții la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism. Terenul este în proprietatea doamnei conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Niculescu Alice Nicoleta sub nr. Doamna **deține un teren în suprafața de 1000 mp – număr cadastral** din imobilul pentru care se folosește numărul 101-107 pe Drumul Belșugului **și teren în cotă indiviză în suprafața de 172,88 mp – număr cadastral** drum de acces - intabulat în Cartea Funciară nr. cu încheierile nr. Doamna prin proiectant de specialitate, va întocmi documentația necesară în vederea autorizării unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+ET3 r și împrejmuirea terenului. Imobilul nu se află pe lista monumentelor actualizată în 2010.

II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

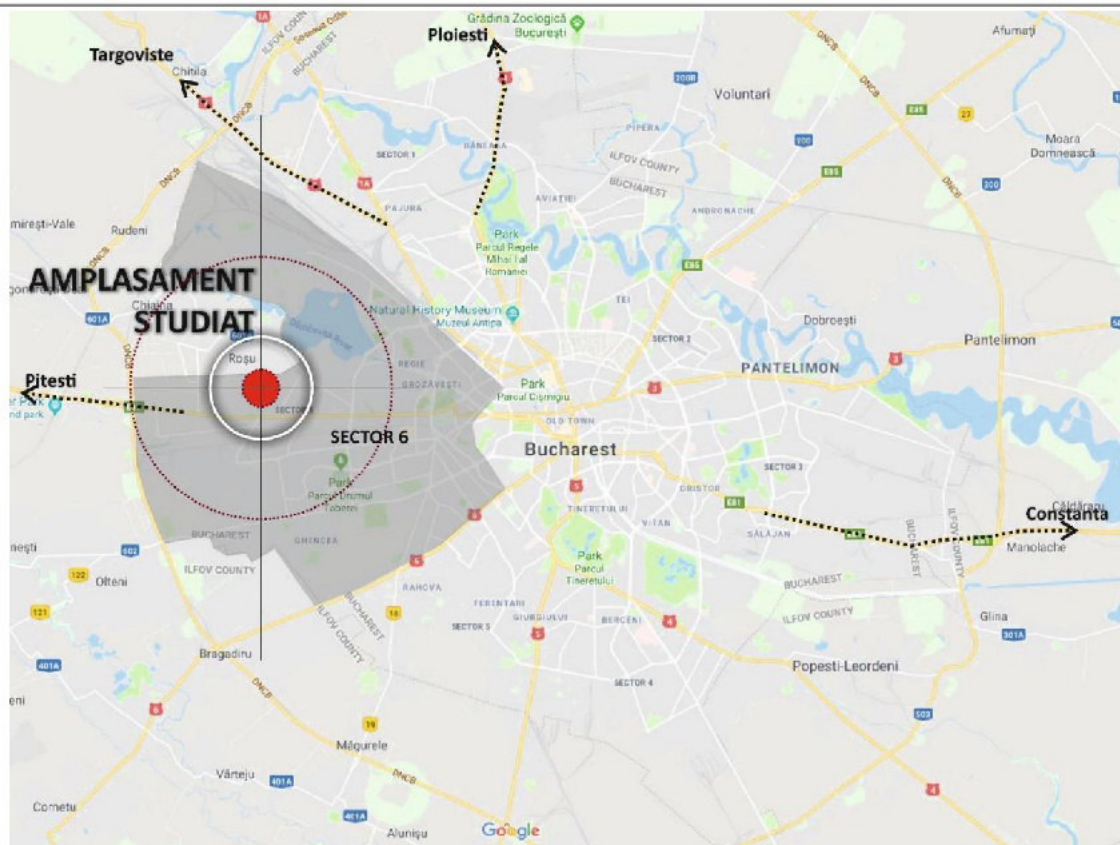
1. Elemente de reper în zonă

Terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în zona de nord-vest a acestuia, aproape de periferia orașului, în noua zonă de dezvoltare rezidențială a cartierului Miliari. Întreaga zonă din care face parte amplasamentul este o zonă preponderent rezidențială, în apropiere de mari zone cu funcțiuni complementare de servicii și funcțiuni comerciale (parcul comercial Militari, Metro, Praktiker etc).

Accesul se face din Bulevardul Iuliu Maniu, printr-un drum asfaltat parțial, denumit Drumul Belșugului.

Terenul studiat este delimitat de următoarele repere la nivel urban:

- zona de locuințe în dezvoltare la est de teren – extinderea cartierului Militari, zona Păcii;
- zona de locuințe individuale și colective la nord de teren (în curs de dezvoltare, cartier Militari Residence etc);
- zona rezidențială în curs de dezvoltare la sud de teren;
- zona de locuințe și servicii conexe, urmată de Strada Osiei la vest de amplasament.



Teren în suprafață de 1000 mp – număr cadastral pentru care se folosește numărul 101-107 pe Drumul Belșugului este amplasat în apropierea Bulevardului Iuliu Maniu, către zona de ieșire pe autostrada A1 către Pitești.

2 . Concluzii din documentații deja elaborate

Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului de locuințe colective este P.U.Z.-ul "Modificare și actualizare P.U.Z.-ul "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobat prin H.C.L. nr. 336 din 13.08.2020. Imobilul se încadrează în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan.

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim pentru înălțimi mai mari de P+2 = 1,6mp ADC/mp.teren.

Documentația aprobată în zonă aduce informații cu privire la propunerile de reglementare ale străzii Drumul Belșugului la un profil de 13,0 m, ce va fi dezvoltat nepăstrând axul existent, conform specificațiilor din documentație și a avizelor de circulație specifice obținute. La momentul actual, zona de acces este un drum de servitute cu lățimea de 6,0 m din care inițiatorul P.U.D.-ului are o cota indiviză în suprafața de 172,88 mp din număr cadastral drum de acces, intabulat în Cartea Funciara nr.

3 . Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Conform Studiului Geotehnic, documentația realizată are ca obiect realizarea investigațiilor și analizelor de laborator minime pentru întocmirea unui Studiu Geotehnic privind condițiile terenului natural situat în intravilanul Municipiului București, Sector 6, Drumul Belșugului nr. 101-107, pentru proiectul "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+ET3 R, împrejmuire teren și organizare executare lucrări".

Din punct de vedere **morgologic** amplasamentul studiat se situează în Câmpia Vlăsia, la cca. 2100m dreapta sud-vest de amenajarea complexă a râului Dâmbovița (Lacul Morii), caracterizată printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorgologice actuale (alunecări de teren, eroziune accelerată).

Amplasamentul în care s-a efectuat cercetarea geotehnică, se află situat în vestul Municipiului București, zona ieșirea spre autostrada Pitești, la cca. 600m dreapta nord de intersecția străzii Belșugului cu Bdul. Iuliu Maniu.

Din punct de vedere **geologic** zona în care se află amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) iau parte conform fragmentului de hartă geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen inferior și superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leosoid aparținând Câmpului Vlăsiei.

În alcătuirea acestora se regăsesc în bază nisipuri mărunte și fine, gălbui, cu intercalații de concrețiuni calcaroase, având grosimea de 8-20m și cunoscute din literatura de specialitate ca "nisipuri de Colentina" considerate ca nivel inferior al pleistocenului superior.

Nivelul apei subterane conform Hărții hidrogeologice a zonei variază între 8-12m. Stratul de argilă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer.

Din punct de vedere **climatic**, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț-dezghet.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80-0,90m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=8_1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93.

În scopul identificării litologice și stratificației și determinării caracteristicilor geotehnice ale terenului din amplasamentul studiat a fost executat 1 foraj cu prelevare de probe pentru testarea în laboratorul geotehnic.

Din lucrările de investigare de teren notate F1 s-au prelevat probe netulburate(N) și tulburate(T) care au fost supuse determinărilor specifice de laborator conform STAS-urilor de metoda 1913/1-15 și 8942/1-5, pentru:

- Determinarea caracteristicilor de identificare geotehnică (granulozitate și plasticitate);
- Determinarea caracteristicilor fizice (parametri de stare), ce cuprind greutatea volumică (stare naturală și uscată), porozitatea și gradul de saturare;
- Determinarea caracteristicilor mecanice (deformabilitate și forfecare).

Scopul efectuării determinărilor menționate este de a identifica în baza determinărilor de granulozitate, în secțiunea evidențiată pachete omogene-straturi, a căror poziție în plan

(orizontale sau înclinate), cu grosime constantă sau variabilă, dar și din punct de vedere al caracteristicilor fizice și mecanice, permit realizarea construcției dorite în condițiile specifice lor.

Având în vedere următoarele aspecte:

- Structura litologică a terenului de gundare bun (-0,50-7,50m CTN);
- Nivelul apei la cota de -10,00m CTN, ușor influențabil de precipitații și cu o relativă agresivitate față de betoane și metale;
- Valoarea de calcul a presiunii convenționale se situează în zona convenabilă >160KPa, care să suporte sarcinile maxime ale viitoare construcții.

Se recomandă soluția de fundare directă – fundații continue sub stâlpi și ziduri începând cu cota -1,20m CTS (-2,50 dacă se dorește subsol – radier general).

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Caracteristici generale

Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Primăria Sectorului 6, Certificatul de Urbanism nr. 50/313 din 02.02.2021 în vederea elaborării unui P.U.D. și ulterior obținerea autorizației de construire pentru Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+ET3 R și împrejmuire teren.

Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului București, cu acces printr-o zonă în dezvoltare cu drumuri încă neconstituite/nereglementate în teren, printr-o zonă cu mixitate funcțională (locuire individuală, colectivă și servicii). Regimul de înălțime variază între P-P+2 pentru locuințe individuale și P+2+M- P+8 în zone mai depărtate, toate datorându-se funcțiunii rezidențiale.

2. Vecinătăți

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

EST - zona de locuințe individuale și semicolective mici;

NORD - zona de locuințe individuale și semicolective mici în curs de dezvoltare situate în Chiajna;

SUD - zonă rezidențială;

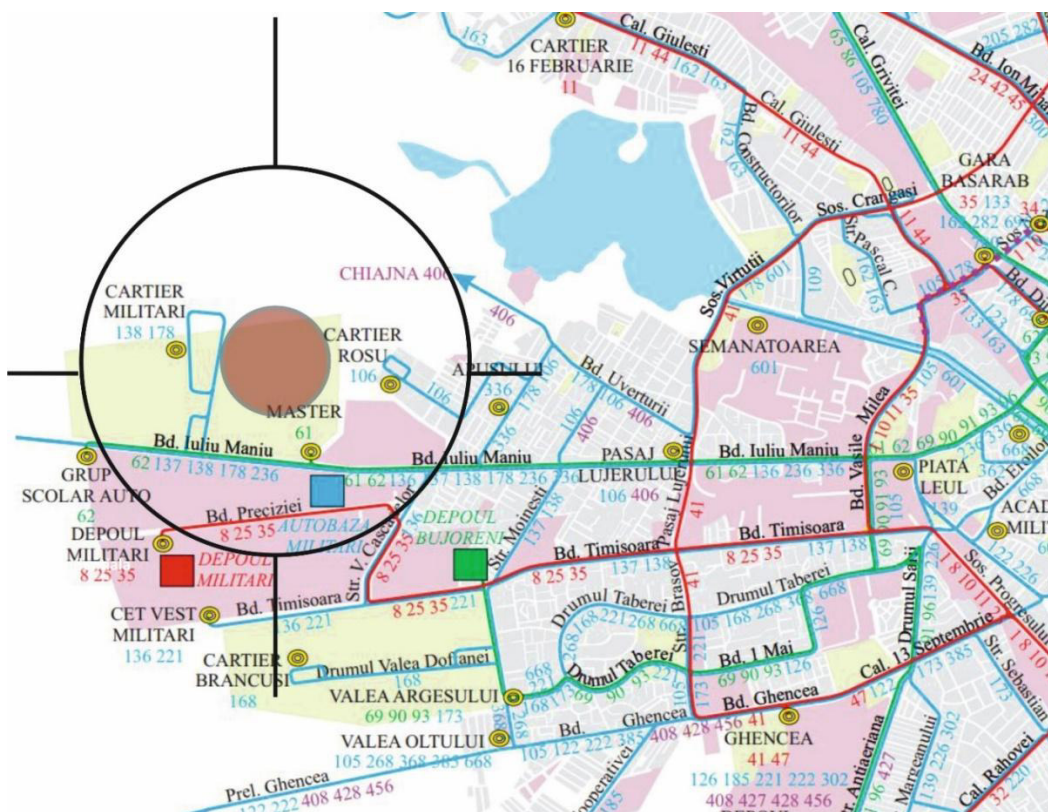
VEST - zona de locuințe colective și servicii conexe, urmată de Strada Osiei.



3. Accesibilitate

Terenul se află în zona periferică a Municipiului, la nord de o arteră majoră de circulație la nivelul orașului –Bdul Iuliu Maniu, care asigură o bună accesibilitate a zonei:

- în partea sud-estică, la aproximativ 1,3 km se află stația de metrou Păcii, iar în partea de sud, la aproximativ 750 m se află stația de autobuz 61,62, 136, 137, 138, 178, 236.
- traseul autobuzelor 138, 178 se continuă spre zona rezidențială și comercială din apropiere, aducând un plus de accesibilitate către zona de servicii din apropiere.



Harta generala trasee- Sursa : RATB

4. Caracterul zonei și destinația clădirilor

Zona de vest a orașului este în plină dezvoltare, zona preponderent rezidențială - Militari Residence – Chiajna și zona Belșugului este una cu o ofertă imobiliară foarte variată, iar dezvoltatorii de proiecte rezidențiale sunt în continuă expansiune.

Situată lângă complexul comercial Militari Shopping – Auchan, accesul se face fie pe strada Osiei, fie din Bdul Iuliu Maniu prin Drumul Belșugului și pe strada Rezervelor dinspre Chiajna.

Zona nu are încă un caracter format, regimul de înălțime variat poate sugera un caracter mai accentuat de clădiri colective către străzile principale și locuințe individuale sau înșiruite/cuplate și colective mici pe străzile secundare, pe lot propriu și cu acces individual sau în comun.



Există o fracturare a țesutului urban între zona rezidențială în dezvoltare și zona de servicii/depozitare la nivel de dimensiune și formă a parcelei care separă vizual cele două funcțiuni.

5. Parametrii seismici

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în caracteristicile generale ale orașului, fără probleme specifice.

6. Echipare edilitară

Zona este în continuă dezvoltare din punct de vedere edilitar. Nu există trasee de rețele majore ale orașului care să genereze probleme asupra amplasamentului. Imobilul va avea asigurate toate utilitățile necesare.

IV. REGLEMENTĂRI

1. Tema program

Prin tema program se solicită construirea unui IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+ET₃ r ȘI ÎMPREJMUIREA TERENELUI (se vor realiza parcări la subsol, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, branșarea la utilități, împrejmuirea terenului, organizarea de șantier și amenajarea acceselor).



Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se vor încadra cu suprafețele construite rezultate în P.O.T.-ul maxim, C.U.T.-ul maxim și regimul de înălțime maxim prevăzute în P.U.Z.-ul "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", documentație în

vigoare care reglementează zona. Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință L1a, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcarile amenajate la subsol, numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește conform H.C.G.M.B. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă.

Accesul pietonal și cel auto, se realizează din Drumul Belșugului, care la momentul actual are un profil variabil, este fără îmbrăcăminte asfaltică, cu lățimi între aliniamentele existente de ~11,50m.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.L. nr. 336 din 13.08.2020, a fost propusă modificarea profilului pentru Str. Drumul Belsugului de la profilul actual la un profil de 13 m.

Conform declarației notariale încheiată cu nr. [] din [] investitorul a declarat pe proprie răspundere ca este de acord ca suprafața de 14,29 mp din terenul descris, să fie cedată Primăriei Sectorului 6 București, în baza art. 16 alin. 5 din reglementările PUZ coordonator Sector 6 București. Pentru acest proiect a fost obținut Avizul de Circulație nr. 3094 din 18.03.2021, iar suprafața de teren afectat de modificarea profilului era de 14,44 mp, în urma realizării procesului verbal de pichetare a fost stabilită suprafața finală de 14,29 mp.

Apele pluviale sunt captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; ulterior prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare.

Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând că la faza D.T.A.C. să se studieze dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.D. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, edificabil maxim și regim de înălțime, precum și în prevederile codului civil ca distanțe față de limitele de proprietate.

2. Norme de igiena și sănătate publică

Conform „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”: ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În același timp LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței spune următoarele: Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Conform studiului de însorire realizat pentru imobilul propus și pentru umbrele lăsate de acesta pe clădirile și loturile învecinate, în situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona că amplasarea obiectivului în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate și nici a spațiilor propuse, respectându-se NP 057-2002 și alin.1 al art. 3 al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, și anume durata însoririi de minimum 1 ora și 30 minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În conformitate cu Art. 4 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona subsolului imobilului. Acestea sunt impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere; ele sunt prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere

racordat la canalizare, urmând sa fie întreținute în permanenta stare de curățenie. Accesul în aceasta zona se realizează printr-un spațiu tampon.

- spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor locatarilor din imobilul propus sunt situate la subsol; la nivelul subsolului vor mai fi amplasate spații tehnice.
- spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor locatarilor situate la nivelul solului vor fi la distanțe de minimum 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit.

În conformitate cu Art. 17 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației”:

- suprafața minimă a unui dormitor va fi 12 mp; iar suprafața minimă a bucătăriei va fi 5 mp;
- înălțimea sub plafon va fi de aprox. 2.60m;
- încăperile principale de locuit și bucătăriile sunt prevăzute cu deschideri directe către aer liber, care permit ventilația naturală.
- pereții, planșeele și puțul ascensorului vor fi izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
- sistemul de încălzire va asigura temperatura minimă de 20 grade C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii.

În conformitate cu Art. 18 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației”:

- spațiile proiectate permit circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lățime; nu exista trepte inutile sau planuri înclinate între camere;
- se asigura separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor.
- camerele de locuit sunt izolate fata de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori.
- planificarea spațiilor permite deschiderea comodă a ușilor interioare.
- băile și w.c.-urile nu sunt amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
- finisajele interioare și dotările cu echipamente nu vor crea riscuri de accidente.

În conformitate cu Art. 19 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației”:

- materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor vor fi alese astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea hidrotermică și acustică corespunzătoare.
- se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere fata de camerele învecinate din aceeași locuință, fata de locuințele învecinate și fata de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu alta destinație decât cea de locuit.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau deplasarea clădirii fata de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe. Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei bolti cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor. Conform studiului de însorire realizat pentru imobilul propus și pentru umbrele lăsate de acesta pe clădirile și loturile învecinate, în situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona că amplasarea obiectivului “OBTINERE AUTORIZAȚIE CONSTRUIRE PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE BLOC T1 SI IMPREJMUIRE” în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate și nici a spațiilor propuse, respectându-se NP 057-2002 și alin.1 al art. 3 al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, și anume durata însoririi de minimum 10ra și 30 minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

2. Elemente de regulament

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare), în clădiri individuale;
- activități ale Persoanelor Fizice Autorizate în calitate de angajator de personal casnic, activități ale Persoanelor Fizice Autorizate de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- comerț cu amănuntul, servicii profesionale și activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața să nu depășească 250,00 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. Solicitățile pentru funcțiuni comerciale, servicii complementare locuirii și activități manufacturiere pe suprafețe ce depășesc 0.5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot, sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unei documentații de palier P.U.D.;
- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- domenii de activitate conform CAEN: industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare en gros, stații de întreținere auto cu peste 3 posturi); alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic);
- orice alte activități poluante sau care prezintă risc tehnologic;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament și de sistematizare verticală care nu se autorizează deodată cu imobilele și care conduc la realizarea de diferențe de nivel mai mari de 0,20 m față de cotele terenurilor învecinate sau față de cota străzii din care terenul are acces și care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- sistematizarea verticală a terenurilor, inclusiv a accesurilor, se va proiecta astfel încât apele pluviale să fie preluate în sistemul de canalizare aferent lotului.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - a) dimensiuni minime - 12,0 m front minim la stradă și dimensiune minimă de 150,0 mp;
 - b) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- pentru terenurile afectate de supralărgirea arterelor de circulație, alinierea noilor construcții va lua în considerare noul aliniament al viitoarei străzi;
- **clădirea se va retrage fata de aliniamentul propus (în funcție de lărgirea străzii) cu 3,0m, conform planșei de Reglementări Urbanistice, respectand prevederile PUZ-ului.** Se propune amplasarea unui post de transformare, în aceleași condiții ca și clădirea de locuire.
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament, excepție fiind garajele și anexele sau rampele de acces către subsol;
- balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă, cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 3 metri față de nivelul trotuarului;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgimea străzi și fără a depăși 1,20 metri adâncime;
- ieșirile în consolă 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 verticale de minim 4,50m metri față de nivelul terenului amenajat;
- amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniu public cu condiția asigurării unei suprafețe minime de 20% din suprafața parcelei cu un strat vegetal.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim **3,30 m pentru limitele laterale și nu mai puțin de 5,00 m pentru limita posterioară**, conform planșei de Reglementări Urbanistice;
- balcoanele și/sau bovindo-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 metri de la limita laterală de proprietate; ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;
- etajul 3 retras al investiției va respecta retragerile menționate în planșa de Reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- nu este cazul; Se permite amplasarea unui post de transformare în incintă, fără restricții de distanțare față de vecinătăți/limite laterale sau față de construcția propusă.

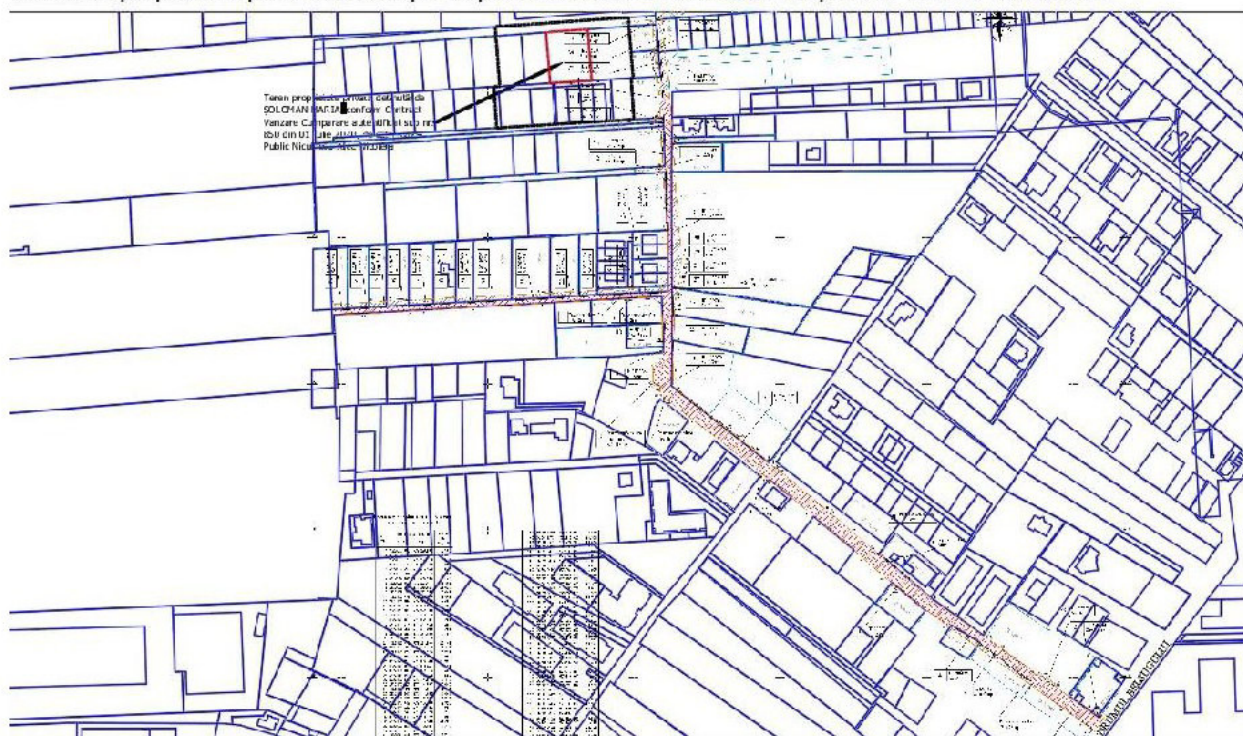
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate(**parcela are asigurat acces din Drumul Belșugului, are cota indiviza în suprafața de 172,88 mp –număr cadastral [] număr cadastral vechi [] drum de acces cu lățimea de 6,0 m-intabulat în Cartea Funciară nr. []**). Drumul de acces se va dezvolta conform prevederilor din P.U.Z.-ul "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6" la un profil de 13,0m, cu carosabil de 7,0m, conform prevederilor din avizul Comisiei de Circulații P.M.B.

- dezvoltarea profilului strazii impune rezervarea de teren pentru realizarea tramei propuse prin PUZ Coordonator Sector 6 (Conform prevederilor PUZ-ului aprobat: "Proprietarii parcelelor care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer în domeniu public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o data suprafața de teren transferată spre domeniu public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei". În situația dată, beneficiarul a dat Declarația autenticată cu nr. [] din [] prin care este de acord cu cedarea cu titlu gratuit a suprafeței de teren în suprafața de 14,29 mp, (14,44 mp conform aviz Comisia de Circulații), conform Proces verbal de pichetare atasat documentației).

- Conform H.C.L. nr. 216/21.10.2021, privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Strada Viscolului", terenul studiat are acces la domeniul public.

Extras din anexa la H.C.L. nr. 216/21.10.2021 pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru imobilele proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "Strada Viscolului":



- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spațiile exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii;
- profilele transversale ale circulațiilor de incintă vor fi stabilite în funcție de legislația în vigoare, de minim 5,0 m pentru carosabil, astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu (se respectă H.G. 525/1996 republicat la 27.11.2002).

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcurile amenajate la subsol, numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește conform H.C.G.M.B. 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 (1 loc de parcare/apartament + 20% vizitatori); **Se**

propune gararea masinilor intr-un subsol, dimensiunea si forma acestuia fiind figurata in plansa de Reglementari urbanistice.

- se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform următoarelor funcțiuni: funcțiuni 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;
- din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor;
- aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă;
- accesul pietonal și cel auto, se realizează din drumul din care se detine cota indiviza, Drumul Belșugului, care la momentul actual are un profil variabil, este fără îmbrăcăminte asfaltică, cu lățimi între aliniamentele existente de ~11,50m. În viitor, drumul va fi lărgit cu afectarea proprietății studiate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii **S+P+2E+ET3 r**, cu ultimul nivel în suprafață de maxim 60% din aria construită a unui etaj curent; **Pentru regimul de înaltime S+P+2E se propune o înaltime maxima de 9,00 m la cornisa. Pentru regimul de înaltime S+P+2E+ET3 retras se propune o înaltime maxima de 13,50 m la cornisa.** Conturul etajului 3 retras a fost figurat în plansa de Reglementari și va respecta distanțele specificate față de limitele de proprietate la faza DTAC.
- etajul retras trebuie să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă până la 45 grade; suprafața nivelului etajului retras va fi de maxim 60% din aria construită a unui etaj curent.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- imobilele pot avea ieșiri în consolă în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirea propusă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice, conform soluțiilor prezentate în Studiul de preordonare rețele, atasat documentației PUD ca studiu de specialitate, întocmit de specialist RUR G4;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat sau conform proiectelor de bransare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Pentru terenul analizat, în suprafața de 1000,00 mp se propune amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei (300,00 mp), din care cel puțin 2/3 va fi amenajat la sol (200,00 mp), iar restul de 1/3 (100 ,00mp) va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.**

- în categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dale înierbate sau alte suprafețe cu grosimea solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști etc.;
- 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%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea de împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în cracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice după cum urmează:
- împrejmuirile spre stradă pot 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 până la 0,60 m, partea superioară poate fi realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton, plasa metalica sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparentă 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 posterioară pot fi dublate de gard viu sau plantații;
- împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z.-ul "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 45%.**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim pentru înălțimi de peste P+2 = 1,6 mp. ADC / mp. teren;

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 sunt propuse fragmente spre transfer în domeniu public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniu public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei.

Se propune trecerea prin transfer în domeniu public a unei suprafețe de 14,29 mp, conform masuratori si PV de pichetare, ce vor constitui spor la suprafața desfășurată (14,44 mp conform avizului Comisiei de Circulații).

C.U.T. maxim propus cu spor – 1,61 mp ADC/mp teren.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T. maxim	45 (%)
C.U.T. maxim propus cu spor	1,61
Rh maxim	S+P+2E+3Er 13,50m

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent
Suprafata construita la sol (constructii existente si propuse)	0	-	450.00	45%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcare la sol	0	-	250.00	25%
Spatiu verde incinta	0	-	300.00	30%
Teren liber/neamenajat	1000.00	100%		
Regim de înălțime	-	-	S+P+2E+3Er (13,50 m)	-
Suprafata desfașurată	-	-	1610	-
P.O.T. maxim	-	-	45 (%)	-
C.U.T. maxim	-	-	1.60	-
C.U.T. maxim cu spor*	-	-	1.61	-
Total teren propus spre transfer în domeniul public (spor suprafata ce se va adauga la CUT)	-	-	14.29	-
Total teren	1000	100%	1000.00	100%

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 sunt propuse fragmente spre transfer în 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.

Se propune trecerea prin transfer în domeniul public a unei suprafețe de 14,29 mp, conform măsurătorii și PV de pichetare, ce vor constitui spor la suprafața desfășurată (14,44 mp conform avizului Comisiei de Circulație).

V. CONCLUZII

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

Întocmit,

Verificat

Urb. Cătălin ONCESCU

Urb. Lavinia OTELEA

Urb. Olga VALUSESCU

Urb. Andreea Csavar

ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în “Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 - , sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerț specializat
- stații – service
- alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detailiști.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

- Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ±0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de construibilitate.

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 50/3B din 02.02. 2021

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+Et. 3 retras, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [] , cu domiciliul / sediul în județul [] , municipiul / orașul / comuna [] , satul / sectorul [] , cod poștal [] , str. [] nr. [] , bloc [] , scara [] , etaj [] , ap. [] , telefon / fax [] , e-mail [] , înregistrată la nr. **36680** din **18.11.2020** , pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal [] , drumul **Belșugului** nr. **101-107** , bloc [] , scara [] , etaj [] , ap. [] 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", aprobată 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 Contractului de vânzare autenticat de notarul public Niculescu Alice Nicoleta sub nr. [] - intabulat în Cartea funciară nr. [] (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. []) cu Încheierea nr. [] (convenție), [] necăsătorită, deține teren în suprafață de 1.000,03 mp - număr cadastral [] - număr cadastral vechi [] din imobilul pentru care se folosește nr. 101-107 pe drumul Belșugului și teren în cotă indiviză în suprafață de 172,88 mp din suprafața totală de 1.405,18 mp - număr cadastral [] - număr cadastral vechi [] cu destinația drum de acces, pentru care se folosește nr. 101-107 pe drumul Belșugului.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 1.000,03 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+Et. 3 retras, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

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+2E+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+1E = 0,9 mp A.D.C./mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp A.D.C./mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi de peste P+2E = 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 și a P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București - Ilfov.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. "Modificare și actualizare 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.

Construcțiile vor respecta retragerile față de limitele terenului ce va rămâne în proprietate în urma transferului suprafeței de teren afectate.

P.O.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer) poate fi utilizat în limita a 80% din suprafața de teren rămasă.

C.U.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer), la care se adaugă un spor de C.U.T. echivalent cu suprafața de teren transferată, poate fi utilizat pe suprafața de teren rămasă.

Sub rezerva oricăror prevederi legale imperative contrare, beneficiile prevăzute mai sus sunt aplicabile sub condiția ca beneficiarul să își asume prin declarație notarială, ca oricând în decursul a 49 de ani de la obținerea autorizației de construire, va ceda cu titlu gratuit, fără a pretinde niciun fel de despăgubiri sau alte compensații materiale, suprafața propusă care va fi trecută în domeniul public al oricărei autorități competente ce va face această solicitare. Autorizarea este condiționată de instituirea sarcinii cu obligația de cedare cu titlu gratuit în condițiile stipulate anterior.

P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se calculează doar la suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică dacă proprietarii parcelelor nu își exprimă intenția și acordul de a ceda gratuit suprafața de teren afectată.

Se permite construirea unui imobil cu **funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+2E+Et. 3 retras**, care va avea următorul regulament de construire:

- amplasarea construcției față de aliniment va fi la 3,00 m față de viitoarea limită de proprietate, în conformitate cu avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B.;
- retragerile față de celelalte limite vor fi de minim 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și nu mai puțin de 5,00 m față de limita posterioară;
- derogarea retragerilor poate fi reglementată doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de palier P.U.D. și doar până la o distanță nu mai mică de 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m pentru limitele laterale și 3,00 m pentru limita posterioară.

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

Pentru terenuri cu suprafața peste 1.000,00 mp se vor amenaja **maxim 6 unități locative/nivel** pentru locuințe în clădiri colective.

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2013.

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

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor **nu se permite nici o construcție** cu excepția: împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime de la cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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. Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele 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. 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.

Numărul și configurația accesurilor se supun avizului eliberat de Brigada Rutieră.

Dacă infrastructura rutieră nu este realizată la profilul prevăzut prin P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", autoritățile locale pot limita accesul la consumarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea infrastructurii rutiere.

În cazul în care investitorul privat va realiza cu resurse proprii lucrările de infrastructură rutieră reglementate în prezenta documentație P.U.Z., acesta va putea autoriza lucrările cu respectarea condiționărilor impuse de avizul de preordonare rețele ce a stat la baza prezentei documentații P.U.Z., cu respectarea profilurilor stradale și a clasei de importanță și siguranță în concordanță cu proiectarea și exploatarea drumurilor publice.

Accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesurile pietonale 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.

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.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea tuturor locurilor de parcare normate, minim 50% se vor amplasa pe terenul propriu, iar pentru restul se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare.

Aceste parcaje vor fi situate la distanță maximă (calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare) de 400,00 m de la accesul pe lotul pe care se solicită autorizație de construire și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare (sub condiția ca locurile de parcare să fie asigurate pe toată durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate).

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor 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**.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Dacă infrastructura edilitară nu este realizată la capacitatea prevăzută prin prezentul P.U.Z., autoritățile locale pot limita temporar accesul la utilizarea coeficientului de utilizare al terenului (C.U.T.), până la jumătate din valoarea lui, până la realizarea infrastructurii.

Autorizarea de construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

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 autorizarea de împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, după cum urmează:

- 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 firdize necesare brânșamentelor;

- 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;

- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante;

- împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z., atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă;

- împrejmuirile care se autorizează pe terenuri ce urmează a fi expropriate ca urmare a realizării proiectelor de infrastructură se pot realiza din plasă sau alte materiale ușoare, cu soluții demontabile.

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

Suprafața nivelului mansardei/etajului retras va fi de maxim 60% din aria construită.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) 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
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ aviz S.T.S.
☒ aviz I.S.U. "Dealul Spirii" București - Ilfov
☒ acord vecini pentru săpături adânci (dacă este cazul)
☒ acord deținători 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 (dacă este cazul); ☒ studiu geotehnic; ☒ studiu de însorire; ☒ calculul coeficientului de transfer termic G; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare; ☒ ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București pentru terenul cu număr cadastral 201571 - inventar de coordonate;

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

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

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

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

PRIMAR

[Blank box for signature]

CIPRIAN CIUCU

[Blank box for stamp]

SECRETAR GENERAL

[Blank box for signature]

DEMIREL SPIRIDON

[Blank box for signature]

ARHITECT ȘEF,

[Blank box for signature]

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

[Blank box for stamp]

Sef Serviciu: **cons. Victoria Ionela Hododi**

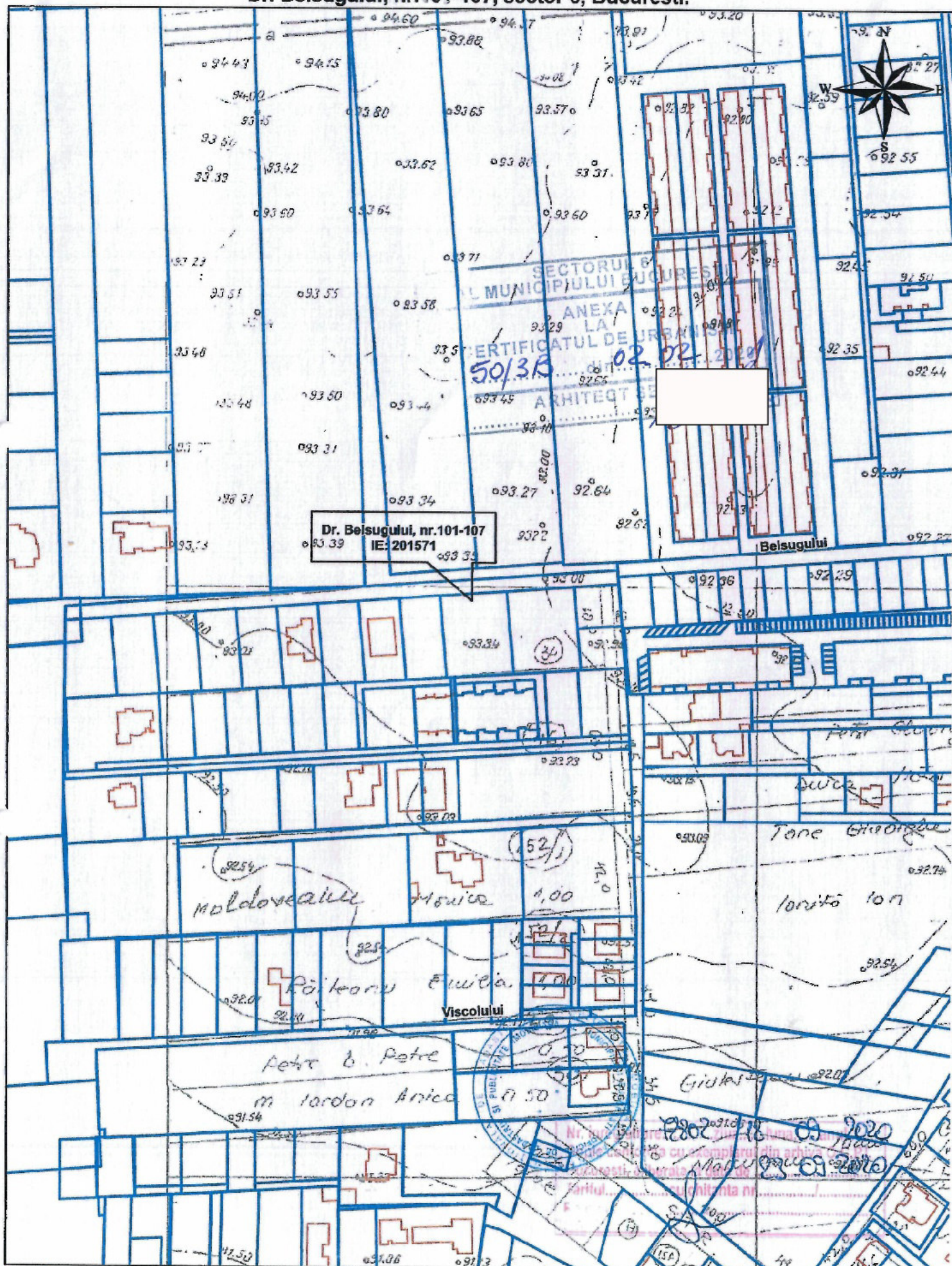
Întocmit 2 ex. – **Maria Botea**

Achitat taxa de 16,00 lei, conform O.P. nr. 426542366 din 17.11.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 05.02.2021

Nr. înreg. **36680** din **18.11.2020**

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Dr. Belsugului, nr.101-107, sector 6, Bucuresti.**



- ☐ -- Documentatii cadastrale avizate
- ☐ -- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 23.09.2020
Intocmit: Diaconu Vlad

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Dr. Belsugului, nr.101-107, sector 6, Bucuresti.**



-- Documentații cadastrale avizate
 -- Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara