



PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

S.C. TOP IMOINVEST S.R.L.
Str. Ion Slătineanu nr. 21, bl. 90, sc. A, et. 2, ap. 12, Sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Calea Giulești nr. 241 – construire clădire de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime S+P+4E. S măsurată teren = 774 mp.**

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

AVIZ TEHNIC

Nr. 3509/6/6/29.05.2023 din 25.07.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 46%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: S+P+4E; H maxim atic = 18,00 metri;

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unei clădiri de locuințe colective cu funcțiuni complementare cu următorul regulament de construire: spre calea Giulești pe viitoarea limită de proprietate rezultată în urma extinderii profilului stradal și pe limita de proprietate cu alipire la calcanul existent; spre calea Giulești nr. 239 pe limita de proprietate cu alipire la calcanul existent; spre calea Giulești nr. 237 la minim **5,00** metri față de limita de proprietate; spre Intrarea Izvorani nr. 1 la minim **3,00** metri față de limita de proprietate; spre intrarea Izvorani la **5,00** metri față de aliniament;

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

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

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

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu

condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și post utilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

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

C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

Elaborator P.U.D.: **S.C. RAUM PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Mircea Radu N. SAVU**

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



Director General Adjunct: **arh. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Redactat 3 ex.: **ing. Alexandru Bogdan Simion**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Cocheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Moscu Cristian

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4002/100G din 26.10.2022

ÎN SCOPUL: construire clădire locuințe colective cu funcțiuni complementare, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. TOP IMOINVEST S.R.L. reprezentată** _____
cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **1** , cod poștal _ _ , str. **Ion Slătineanu** nr. **21** , bloc _ _ , scara _ _ , etaj **subsol** , ap. _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. **43990** din **27.09.2022** ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ _ , calea **Giulești** nr. **241** , bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ 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 autenticat de notarul public Andreea Dana Rădulescu sub nr. 1822/10.08.2022, S.C. TOP IMOINVEST S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 832 mp - suprafața măsurată de 774 mp, număr cadastral 239406) situat în calea Giulești nr. 241. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 239406 cu Încheierile nr. 46658/27.04.2021 (notare actualizare informații tehnice - radiere construcție) și nr. 90752/12.08.2022 (convenție).

Cu Încheierea nr. 90752/12.08.2022 se intabulează un drept de ipotecă legală în favoarea S.C. ANDRE GREENPLACE S.R.L..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 832 mp - suprafața măsurată de 774 mp.

Se solicită: construire clădire locuințe colective cu funcțiuni complementare, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

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

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane 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.

Nr. înreg. **43990** din **27.09.2022**

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 împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejuririle spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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. 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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

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

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

- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

• **Notă:** 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 publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta va notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*
- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A. Alte avize / acorduri:
- canalizare - S.C. Apa Nova București S.A. aviz de conformitate
- alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A. aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- alimentare cu energie termică aviz Brigada Rutieră
- gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. acord deținător drept de ipotecă
- telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
- salubritate - operator autorizat
- transport urban
- d.2. avize și acorduri privind:*
- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):* certificat de atestare fiscală;
- d.4. studiul de specialitate (1 exemplar original):* P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu de însorire; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 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,



SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARC GHEORGHE GHEORGHE
GHEORGHE VALENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit – 2 ex: arh. George-Valentin

Achitat taxa de 13,00 lei, conform Chitanței nr. 78701 din 27.09.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /-prin poștă la data de 02.11.2022

Nr. înreg. 43990 din 27.09.2022

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 _____ 2022

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. 43990 din 27.09.2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL

Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr 241

Beneficiar:

SC TOP IMOINVEST SRL

Bucuresti, Sector 1, Str. Ion Slatineanu, nr. 21, bl. 90, sc. A, et .2, ap. 12

Denumire investiție:

LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

Strada Viisoarelor, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu



februarie 2023 / revazut iulie 2023

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **832mp – suprafata masurata 774mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr 241**. Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza construirea unui imobil locuinte colective cu functiuni complementare, pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei. Prezentul memoriu este însoțit de REGULAMENT si de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI	
U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6	scara 1/2000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – SATELIT	scara 1 / 500
U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500
U-08 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA 1	scara 1 / 200
U-09 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA 2	scara 1 / 200
U-10 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA 2	scara 1 / 200
SR-01 – STUDIU RETELE	scara 1 / 500

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr 241**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. Cf 239406** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL** următoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- N: Calea Giulesti
- S: proprietate privata – nr. 1 din strada Intrarea Izvorani - CF 214597
- E: proprietate privata – nr. 239 si nr. 237 din Calea Giulesti - CF 205808 si 207531
- V: strada Intrarea Izvorani

Suprafața astfel delimitată acoperă **774 mp (din masuratori)** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6 cat si PUG Bucuresti, imobilul este situat in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu**. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majora este mixta – locuire si servicii comert. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume incoerență a tructurării cadrului construit. Zona este destul de destructurata , interventiile cu constructii noi fiind necesare.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: **U-05 – Analiza situație existentă**.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** este situată în intravilanul Municipiului București, adiacent Căii Giulești. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE ÎN PUG și 02 – ÎNCADRARE ÎN ZONA / PUZ SECTOR 6**. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Calea Giulești, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat, având în vedere și apropierea de Bulevardul Constructorilor.

3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **832mp – suprafața măsurată 774mp**. Parcela din punct de vedere juridic se află în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice și juridice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructură.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Relieful dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al localității București făcând parte din întinsa Câmpie a Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Vlasiei. Suprafața terenului este relativ plană.

Clima: Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive. Vara însumează în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternanțe variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zăpezi abundente și viscoale. În regimul vânturilor, pe teritoriul localității București, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Direcțiile nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmată de direcția est 3.2-3.3 m/sec.).

Surse de poluare: Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoză. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier.

Confort urban: Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizajat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de locuire, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa în sistemul public de colectare a apelor meteorice.

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe individuale și colective cât și de spații comerciale. Rezultă ca funcțiunea de locuire și comerț este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa **U05 – Analiza situație existentă**.

3.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesuținute (imagini urbane necontrolate); sociologie - criză de identitate a zonei.

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării a unui imobil de IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE cu funcțiuni complementare. În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentație va asigura, prin **regulamentul de urbanism aferent**, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiunilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica fațadei care să ofere o imagine urbană aptă să conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zona.

Astfel, construcțiile se vor înscrie într-un edificabil regulat și paralel cu latura terenului studiat. Edificabilul va fi amplasat pe aliniament de la viitoarea limită de proprietate la Calea Giulești, retras 5m de la limita de proprietate spre strada Intrarea Izvorani, se va amplasa la calcan față de limita laterală stângă și se va amplasa față de limita posterioară: retras minim 3m și 3,5m – conform planșei de Reglementări Urbanistice U07.

4.2.1.b. Zonificare funcțională

În zona studiată mixitatea funcțională există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE / SUBZONA CIRCULAȚII / SUBZONA SPAȚII VERZI**.

4.2.1.c. Organizare funcțională

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici vor fi: Raportat la **parcelele viitoare**, fără suprafața afectată de extinderea profilului stradal al Căii Giulești:

POT propus: 60% ; CUT propus: 2,5

Raportat la **parcelele actuale**, cu suprafața afectată de extinderea profilului stradal al Căii Giulești:

POT propus: 46% ; CUT propus: 1,92

Indicatorii urbanistici sunt raportați la următorul scenariu :

- Aria parcelei afectată de extindere de profil stradal: **774 mp**
- Aria parcelei neafectată de extindere de profil stradal: **594 mp**

- Suprafata construita: propus max. 356 mp;
- Suprafata desfasurata: propus max. 1485 mp;

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, in suprafata de 832mp – **suprafata masurata 774mp**, a fost împărțita în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate in bilanturile teritoriale de mai jos:

a) Bilant teritorial pentru parcela de perspectiva, fara suprafata rezervata corectarii profilului stradal

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PIETONALE PLATFORME SI TERASE	95	15,93
SUBZONA IMOBIL LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL	356	60,00
SUBZONA SPATII PLANTATE	143	24,07
TOTAL SUPRAFATA NEAFECTATA DE EXTINDEREA DE PROFIL STRADAL A CAII GIULESTI	594	100
SUPRAFATA TEREN REZERVATA EXTINDERII DE PROFIL STADAL	180	
TOTAL SUPRAFATA PARCELA DETALIATA	774	

b) Bilant teritorial pentru parcela actuala, incluzand suprafata rezervata corectarii profilului stradal

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PIETONALE PLATFORME SI TERASE	95	12,27
SUBZONA IMOBIL LOCUINTE CU PARTER COMERCIAL	356	46,00
SUBZONA SPATII VERZI PLANTATE	143	41,73
SUPRAFATA SPATII VERZI PLANTATE PE TEREN REZERVAT EXTINDERII DE PROFIL STADAL	180	
TOTAL SUPRAFATA PARCELA DETALIATA	774	100

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă la intersecția strazilor: Calea Giulesti si Str. Intrarea Izvorani. Calea Giulesti reprezentand principala artera de penetrație în zona amplasamentului. **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul incintei fiind prevazute doua zone de parcaje una la nivelul solului ce va deservi spatiul multifunctional si vizitatorii (5 parcaje) si una ce ocupa nivelul subsolului ea are o intrare din exterior (13 parcaje).**

Se propune accesul auto si un acces pietonal din Strada Intrarea Izvorani si un acces pietonal din Calea Giulesti. Calea Giulesti va avea, in zona amplasamentului, un profil propus de 35 m cu dezvoltare din ax existent. Zona de extindere ce va afecta amplasamentul va fi o zona nonaedificandi .

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică

4.2.3.a. Regimul de construcție

Regimul de construcție este: **CUPLAT LA CALCAN** cu nr. 239 din Calea Giulesti pe 2 laturi ale acestuia

Regimul de înălțime : **Rh = S+P+4E+ (Hmax = 18,00ml)**

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile fata de limite vor fi urmatoarele:

- **N: Calea Giulesti** – *pe viitorul aliniament*
- **S: proprietate privata – nr. 1 din strada Intrarea Izvorani** – *retras minim 3m – 3,5m*
- **E: proprietate privata – nr. 239 si nr. 237 din Calea Giulesti** – *cuplat la calcan la nr. 239*
- **V: strada Intrarea Izvorani** – *retras minim 5m*

4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor pastra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism Raportat la **parcela viitoare**, fara suprafata afectata de extinderea profilului stradal al Caili Giulesti:

POT propus: 60% ; CUT propus: 2,5

Raportat la **parcela actuala**, cu suprafata afectata de extinderea profilului stradal al Caili Giulesti:

POT propus: 46% ; CUT propus: 1,92

4.2.3.d. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă foarte lină, fiind aproape plat, care cade de la nord est catre sud vest, facilitand evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5+2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcare intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe Calea Giulesti .

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiata este proprietate privata SC TOP IMOINVEST SRL . Amplasamentul este in deplina proprietate, nefiind grevata de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**.

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a constructiilor-impuneri retrageri pe inaltime, alinieri si retrageri în plan.

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitara

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat in intravilanul localitatii **Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr 241** si beneficiaza de toate echipamentele tehnico-edilitare existente in zona. Zona este in prezent echipata edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltarile urbanistice ulterioare. In prezent, in lungul Caili Giulesti exista toata gama de retele tehnico edilitare necesare racordarii unor cladiri cu functiunea de locuinta, respectiv: retea alimentare cu apa / retea canalizare ; retea energie electrica de joasa tensiune ; retea telefonie ; retea alimentare cu gaze

Odata cu aceasta dezvoltare a zonei, noul imobil se va racorda la utilitatile existente in proximitate, cu respectarea conditiilor legale impuse prin avizele de specialitate

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate in planșele U-01 si U-10.

Intocmit - arh. Mircea Savu

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.



**PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
P.U.D. calea Giulești nr. 241**



1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

1.1. Vecin 1

[Redacted Name]			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea:	<input type="text" value="București"/>	sect. : <input type="text" value="6"/>
int.	<input type="text" value="Izvorani"/>	nr :	<input type="text" value="1"/>
cod poștal:	<input type="text"/>	Telefon :	<input type="text"/>
		C.N.P. :	<input type="text"/>
reprezentată prin:			

1.2. Vecin 2

[Redacted Name]			
cu domiciliul /sediul în:	localitatea:	<input type="text" value="București"/>	sect. : <input type="text" value="6"/>
Cal.	<input type="text" value="Giulești"/>	nr :	<input type="text" value="237"/>
cod poștal:	<input type="text"/>	Telefon :	<input type="text"/>
		C.N.P. :	<input type="text"/>
reprezentată prin:			

1.3. Vecin 3

[REDACTED]					
cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	BUCUREȘTI	sectorul :	6	
Cal.	Giulești	nr :	239		
cod poștal:	[REDACTED]	Telefon :	[REDACTED]	C.N.P. :	[REDACTED]
reprezentată prin:					

1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 3 - notificări prin birou executor judecătoresc

Notificări	01.02.2023
Panou	26.01.2023

Persoane potențial afectate : Nu e cazul

Panou	26.01.2023
Anunț ziar	27.01.2023 - Ziarul Anunț de Mediu

2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul:

Primăria Sectorului 6					
cu sediul în:	localitatea :	București	sectorul :	6	
	Calea Plevnei	nr :	147-149		
cod poștal:	[REDACTED]	Telefon :	0376.204.319	e-mail :	[REDACTED]

3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	27.01.2023
CTUAT : 3/4,6/6	27.03.2023, 29.05.2023

Consultări/ observații data:	[REDACTED]	Modificări	data:	[REDACTED]
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data	Nu este cazul	
Răspuns data:	[REDACTED]			[REDACTED]

4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.

cu sediul în: localitatea : București sector : 1

str. Vișoarei nr : 6A

cod poștal: telefon : 0746133843 e-mail : raumproiect@gmail.com

Întocmit: ing. Alexandru Bogdan Simion

RAPORT

DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării: Nr. anunțuri*: Nr. propr. anunțați :

Conținutul informării:

*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații

B.

PANOU :

C.

Data întâlnirii : Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii: analizarea proiectului de urbanism de detaliu.

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

• În urma notificării transmise prin biroul executorului judecătoresc, dna. [REDACTAT], proprietarul de la adresa intr. Izvorani nr. 1 (vecin direct cu terenul), a formulat obiecții referitoare la spațiul necorespunzător dintre viitoarea clădire și construcția pe care o deține, la eventuala umbră cauzată de construcția unui imobil și afectarea intimității.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinului, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. RAUM PROIECT S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

La primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației PUD, a fost informat în scris proprietarul care a transmis obiecții, cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

• În urma notificării transmise prin biroul executorului judecătoresc, [REDACTAT], proprietarul de la adresa intr. Izvorani nr. 1 (vecin direct cu terenul), a solicitat (prin adresa 6881/15.02.2023) eliberarea unui duplicat pentru documentația PUD. I s-a răspuns pe adresa de e-mail că poate solicita consultarea documentației la sediul primăriei sectorului 6 în intervalul orar stabilit în acest sens. Solicitantul nu s-a prezentat pentru consultarea documentației PUD.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Calea Giulești nr. 241 (S.C. RAUM PROIECT S.R.L.) a răspuns argumentat sub nr. 22329 din 17.05.2023 obiecțiilor [REDACTAT] înregistrate sub nr. 9496 din 28.02.2023 referitoare la documentația PUD. Au fost tratate și rezolvate toate aspectele semnalate.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

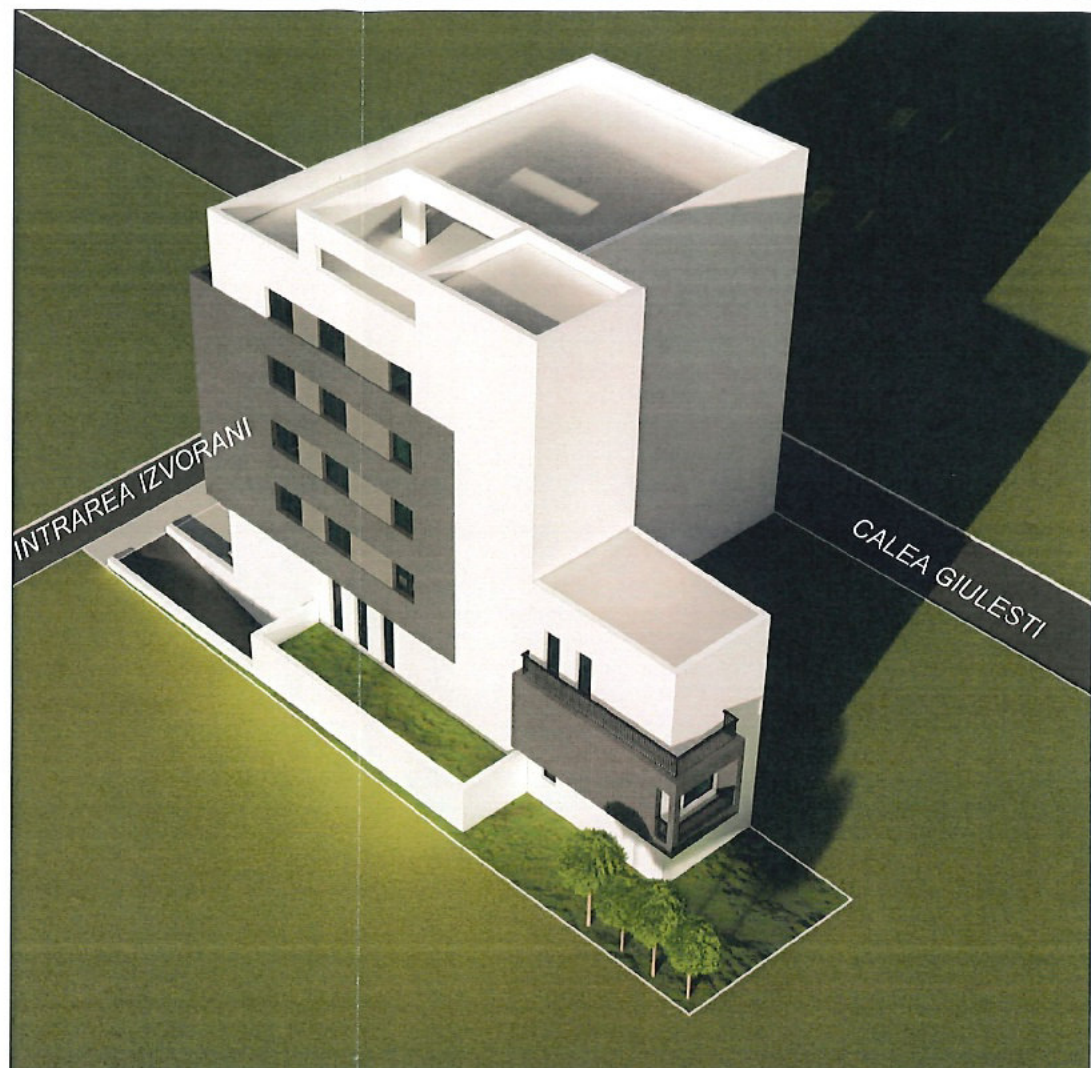
Nu este cazul.



Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D., aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 42** din 24.03.2011, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația din **Calea Giulești nr. 241**.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

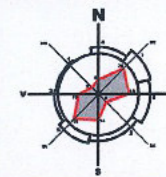


			
Desenat:	arh. M. Savu	Beneficiar: SC TOP IMOINVEST SRL	
Proiectat:	arh. M. Savu		
Sef proiect:	arh. M. Savu		
Proiect: LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Calea Giulesti Nr. 241, Sector 6, Bucuresti		Cod:	U 318 / 2022
Plansa: ILUSTRARE ARHITECTURA VOLUMETRIE		Contract:	601 / 2022
		Faza:	P.U.D.
		Data:	11. 2022
		Scara:	
		Plansa nr.:	U-10'

P.U.D. LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CALEA GIULESTI, NR. 241

U-07

S parcela = 774 mp (suprafata de regulament) din care 180,00 mp afectati de extindere profilul stradal - Calea Giulesti;
S parcela = 594 mp
 Nr. apartamente: 12 ap. - 13 parcele la nivelul subsolului
 Spatiu multifunctional: S=100 mp - 2 parcele la nivelul solului
 Vizitatori : 3 parcele la nivelul solului



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent+propus
Suprafata construita (Sc)	365mp	-	365mp	365mp
Suprafata desfasurata (Sd)	1520mp	-	1520mp	1520mp
P.O.T.	60%	-	60%	60%
C.U.T.	2,5	-	2,5	2,5
Rh maxim	P+4E	-	S+P+4E	S+P+4E
H cornisa / atic	in functie de distanta de aliniament	-	18ml	18ml
H max. (m)	in functie de distanta de aliniament	-	18ml	18ml
Spatii verzi pe sol natural (%)	minim 118,80	-	143mp	143mp
Spatii verzi pe sol natural (mp)	minim 20%	-	24,07%	24,07%
Nr. unitati locative estimate	-	-	12	12
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	18	18

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA UTR
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE PIETONALA
 - CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA LOCUINTE UTR - L1a
 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE M3 - SERVICII, COMERT, LOCUIRE
 - CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE COMERT SI DEPOZITARE
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE
- REGLEMENTARI**
- ALINIAMENT
 - RETRAGERE FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA
 - CONTUR BALCOANE - PROPUSE
 - CALCAN EXISTENT / PROPUSE
 - EDIFICABIL PROPUSE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL S+P+4E+5E
 - RETRAGERI PROPUSE
 - EDIFICABIL ORIENTATIV DE PERSPECTIVA PENTRU AMPLASAMENT VECIN
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - TEREN AFECTAT DE EXTINDERE PROFIL STRADAL - CALEA GIULESTI

COORDONATELE PUNCTELOR DE CONTUR

Nr. pct.	X	Y
1	330084.500	582624.297
2	330082.836	582623.368
3	330054.540	582608.444
4	330041.966	582628.185
5	330039.030	582633.119
6	330036.094	582638.073
7	330036.014	582638.197
8	330043.240	582642.854
9	330053.205	582628.050
10	330060.838	582632.723
11	330066.956	582636.283
12	330073.438	582639.985

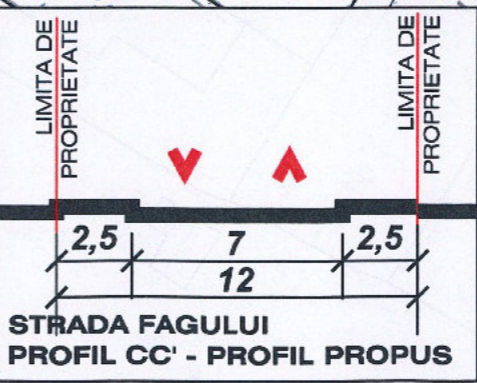
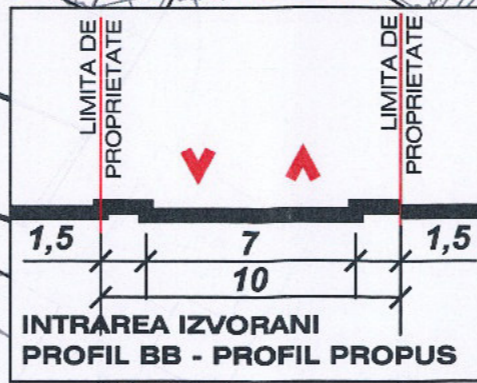
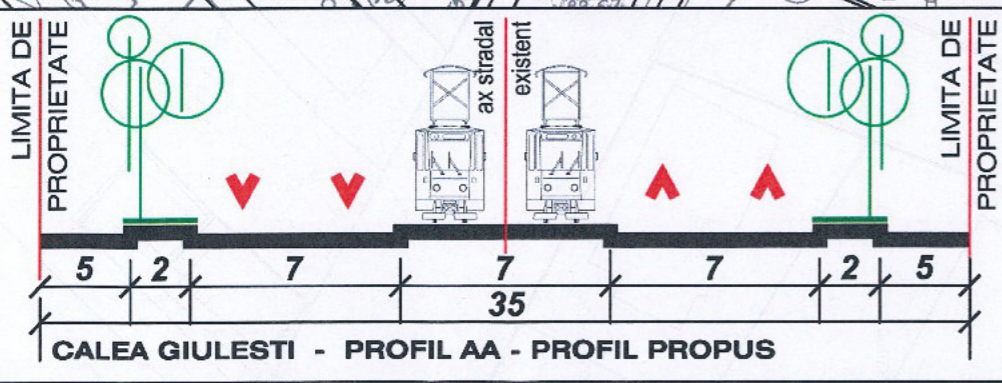
Suprafata = 774.31 mp

BILANT TERITORIAL PARCELA ACTUALA

NR. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CIRCULATII / PLATFORME	95 mp	12,27 %
2.	LOCUINTE COLECTIVA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	356 mp	46,00 %
3.	SPATII VERZI PERMANENT	143 mp	41,73%
4.	SPATII VERZI PE SUPRAFATA REZERVATA EXTINDERII PROFILULUI STRADAL	180 mp	
5.	SUPRAFATA TOTALA PARCELA ACTUALA	774 mp	100 %

BILANT TERITORIAL DE PERSPECTIVA

NR. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CIRCULATII / PLATFORME	95 mp	15,93 %
2.	LOCUINTE COLECTIVA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	356 mp	60%
3.	SPATII VERZI	143 mp	24,07%
4.	SUPRAFATA PARCELA REZULTATA DUPA EXTINDERE PROFILULUI STRADAL	594 mp	100 %
5.	SUPRAFATA REZERVATA EXTINDERII PROFILULUI STRADAL	180 mp	
6.	SUPRAFATA TOTALA PARCELA ACTUALA	774 mp	



raum project
 str. Vlasconi, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
 tel. 0744.133.843, tel. fax 081-3171148
 Nr. Reg. Com. J40538/2003
 cod fiscal RO-15127453

Desenat: arh. M. Savu
 Proiectat: arh. M. Savu
 Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: **SC TOP IMOINVEST SRL** Cod: **U 318 / 2022**
 Contract: **601 / 2022**

Proiect: **LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE** Faza: **P.U.D.**
 Calea Giulesti, Nr. 241, Sector 6, Bucuresti
 Data: 11.2022/07.2023

Planasa: **REGLEMENTARI URBANISTICE** Scara: **1 : 500**
 Plansa nr. **U-07**