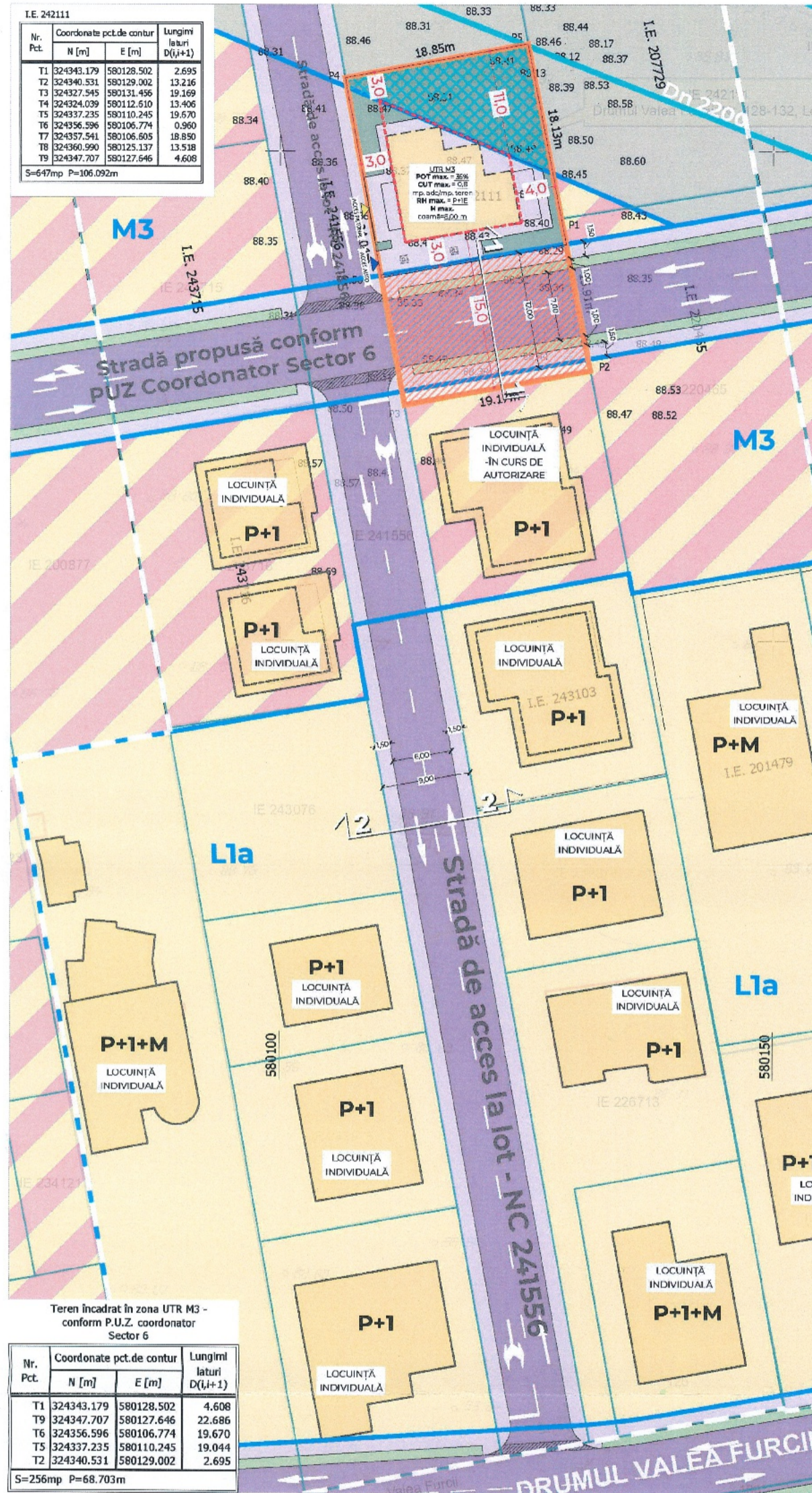


Plan Urbanistic de Detaliu. Locuință individuală

Drum Valea Furcii, Nr. 128-132, Sector 6, Mun. București - NC 242111



02 Reglementări urbanistice



Legendă.

Limite

	Limită teren reglementat prin P.U.D.		Limita imobile intabulate
	Limita zonei studiate		Limita U.T.R.

Zonificare funcțională

	Zonă locuințe individuale / construcții		Zonă spații verzi de aliniament, scuaruri
	Zonă instituții și servicii / construcții		Zonă lucrări tehnico-edilitare / construcții

Circulații

	Zonă circulații carosabile publice		Zonă circulații pietonale publice
--	------------------------------------	--	-----------------------------------

Restricții

	Zonă protecție severă apeduct		Apeduct NH Dragomirești - NF Bragadiru
--	-------------------------------	--	--

Reglementări

	Limită edificabil (limită max. implantare clădir)		Spații verzi propuse în cadrul terenului
	Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat		Suprafață rezervată realizării străzi or propuse conform P.U.Z.

Bilanț teritorial

	Suprafață	Procent
Suprafață totală teren P.U.D. - NC 242111 din care:	647,00 mp	100%
Suprafață de teren afectată de zona de protecție a apeductului	137,00 mp	21,17%
Suprafață de teren afectată de realizarea circulațiilor propuse conform PUZ Coordonator Sector 6	254,00 mp	39,26%
Suprafață de teren rămasă pentru funcțiunea propusă de locuire individuală	256,00 mp	39,57%

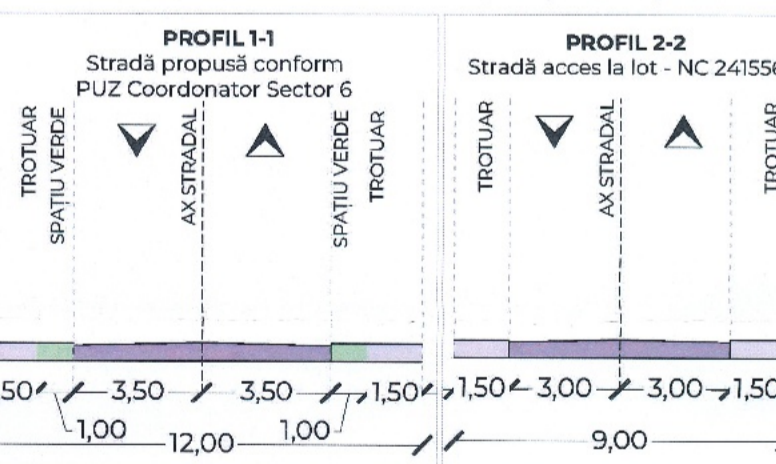
Indicatori urbanistici

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.)	35 %
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT max.)	0,8 mp ADC / mp teren
Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisibilă (RH și H max.)	RH max. P+1E H max. 8 metri (coamă)

Bilanț suprafețe

	Suprafață	Procent
Suprafață maximă construibilă	137,55 mp	35,00%
Suprafață minimă spații verzi	117,90 mp	30,00%
Suprafață maximă circulații de incintă, platforme betonate, alte amenajări	137,55 mp	35,00%
Suprafață totală teren rămasă pentru funcțiunea propusă de locuire individuală	393,00 mp	100,00%

Profile stradale transversale propuse / preluate



Teren încadrat în zona UTR M3 - conform P.U.Z. coordonator Sector 6

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
T1	324343.179	580128.502	4.608
T9	324347.707	580127.646	22.686
T6	324356.596	580106.774	19.670
T5	324337.235	580110.245	19.044
T2	324340.531	580129.002	2.695

S=256mp P=68.703m

Teren afectat de trama stradală propusă prin P.U.Z. coordonator Sector 6

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
T2	324340.531	580129.002	19.044
T5	324337.235	580110.245	13.406
T4	324324.039	580112.610	19.169
T3	324327.545	580131.456	13.216

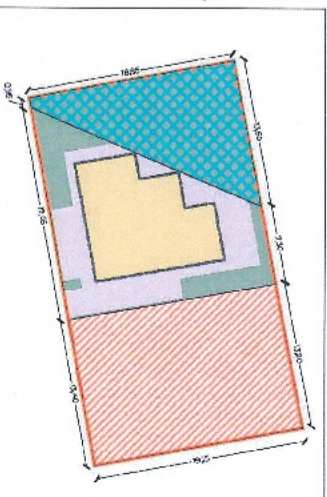
S=254mp P=64.836m

Teren afectat de zona de protecție sanitară Apeduct Apa Nova Dr. 2200

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
T8	324360.990	580125.137	18.850
T7	324357.541	580106.605	0.960
T6	324356.596	580106.774	22.686
T9	324347.707	580127.646	13.518

S=137mp P=56.014m

Detaliu teren reglementat



Locuință individuală

Drum Valea Furcii, nr. 128-132, Sector 6, Mun. București, NC 242111

Hauze Studio S.R.L.

SIN CONCEPT TEAM S.R.L.

J23/595/2019; CUI 40609925
Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

Reglementări urbanistice

Calitatea	Nume, prenume
Șef proiect - Urb.	Vlad - Andrei NOUR
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR



Titlu proiect.	Faza.
	P.U.D.
Proiectant general / inițiator.	Nr. proiect.
Proiectant specialitate.	Nr. planșă.
	02
Titlu planșă.	Scara.
	1:500
Collectiv de elaborare.	Data.
Semnătură	apr. 2024

Plan Urbanistic de Detaliu. Locuință individuală

Drumul Valea Furcii, nr. 128 - 132, Sector 6, Mun. București - NC 242111

02.1. Ilustrarea propunerii



Vedere Sud - Vest



Vedere Nord - Est

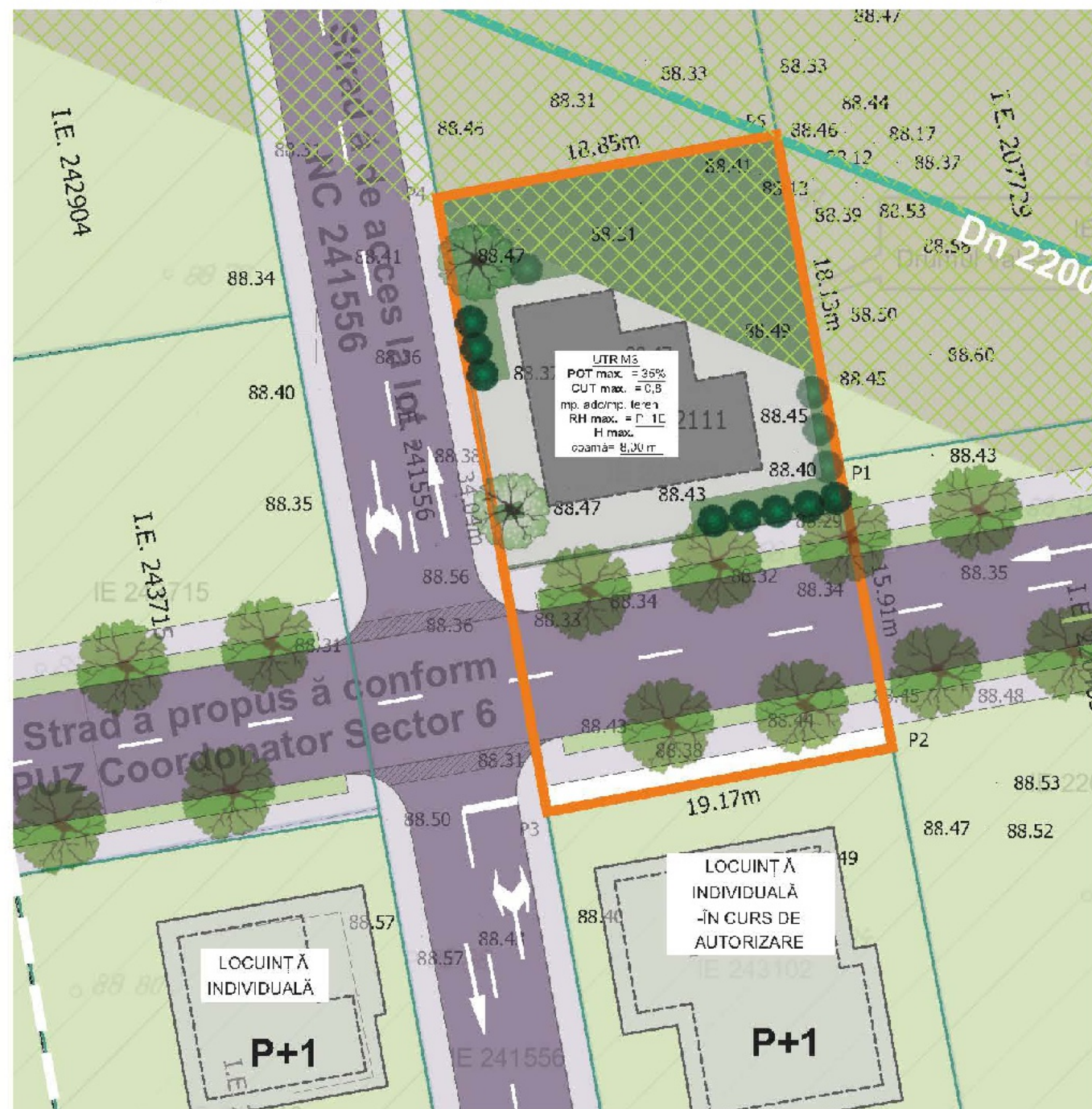


Vedere Sud - Vest



Vedere Nord - Vest

Posibilități de mobilare urbanistică.



Locuință individuală Drumul Valea Furcii, nr. 128 - 132, Sector 6, Mun. București, NC 242111		Titlu proiect.	Faza.
Hauze Studio S.R.L. pentru [redacted]		Beneficiar / inițiator.	P.U.D.
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019 CUI 40609925 Str. Învățător Moga Mihai nr. 495A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județul Cov		Proiectant.	Nr. proiect.
Ilustrarea propunerii		Titlu planșă.	Nr. planșă.
		Colectiv de elaborare.	Scara.
Calitatea	Nume prenume	Semnătură	Data.
Șef proiect - Urb.	Vlad - Andrei NOUR		apr. 2024
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR		

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 131/13v din 02.02.2024

ÎN SCOPUL: construire locuință individuală, amenajări incintă, rețele, bransamente la utilități, împrejmuire teren, organizare execuție și promovare documentație P.U.D..

Ca urmare a Cererii adresate de _____ reprezentată de _____
cu domiciliul / sediul în județul _ - _ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **3** , cod poștal _ -
_ , b-dul _____ bloc _____ scara _____ etaj, _____ ap. _____ telefon / fax _ - _ , e-mail _ - _ ,
înregistrată la nr. **2586** din **15.01.2024** ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal _ - _ drumul **Valea Furcii** nr. **128-132** , lot **3/2** , 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 autentificat de notarul public Cristina Mihaela Niculae sub nr. 3206/12.10.2023, _____ necăsătorită, deține teren în suprafață de 647 mp, număr cadastral 242111, din imobilul pentru care se folosește nr. 128-132 pe drumul Valea Furcii și cota indiviză de 7,75% din lotul 2, în suprafață de 2.131 mp, număr cadastral 241556 având destinația de drum de acces, pentru care se folosește nr. 128-132 pe drumul Valea Furcii. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 242111 cu Încheierea nr. 97592/13.10.2023 (convenție).

Atenție! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 1590/09.01.2024, la rubrica "Observații/Referințe" este menționat faptul că „accesul se face prin numărul cadastral 241556”.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 647 mp.

Se solicită: construire locuință individuală, amenajări incintă, rețele, bransamente la utilități, împrejmuire teren, organizare execuție și promovare documentație P.U.D..

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 metri) 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 ADC/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.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct și de zona de protecție a acestuia, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al S.C. Apa Nova București S.A..

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, amenajări incintă, 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 metri) 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 ADC/mp teren

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: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și o parte transparentă dublată cu gard viu, împrejmuirile spre limitele laterale și spate vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,50** metri.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Nr. înreg. **2586** din **15.01.2024**

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 (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: **Art. 11, alin. (7)** Se pot executa fără autorizație de construire:

(e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului;

Notă (2): 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.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori în cadrul 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.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice 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.

telefonizare

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 numerotare;

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

raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit – 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 13,00 lei, conform Chitanței/ O.P. nr. 016215/752918657 din 15.01/29.01.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 13.02.2024.

Nr. înreg. **2586** din **15.01.2024**

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 _____ 2024

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. 2586 din 15.01.2024

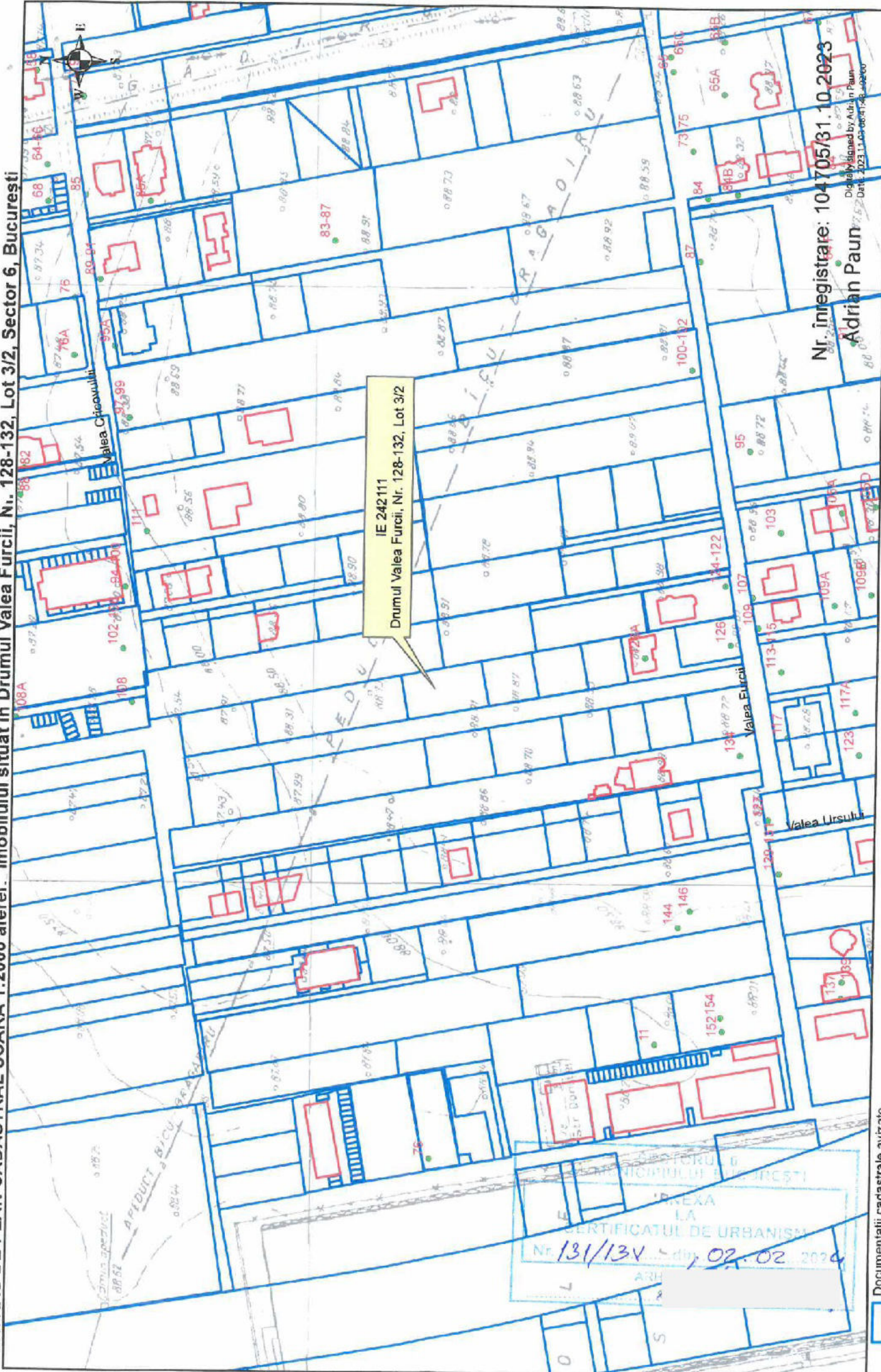


IE 242111
Drumul Valea Furcii, Nr. 128-132, Lot 3/2

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

Nr. înregistrare 104705/31.10.2023
Adrian Paun
OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 02.11.2023
Întocmit: Adrian Păun
Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2023.11.03 08:41:12 +02'00'

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferea. imobilului situat în Drumul Valea Furcii, Nr. 128-132, Lot 3/2, Sector 6, București



IE 242111
Drumul Valea Furcii, Nr. 128-132, Lot 3/2

PREȘEDINTELE
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 131/134 - dby, 02.02.2024

Nr. înregistrare: 104705/31.10.2023
Adrian Paun
Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2023.11.08 08:47:48 +0200

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Strada Valea Furcii, nr. 128 - 132, Sector 6, Mun. București
NC 242111

**Construire locuință individuală, amenajări incintă și rețele, bransamente
la utilități, împrejmuire teren, organizare execuție și promovare
documentație P.U.D.**

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Specialitatea: URBANISM

Beneficiar:

Proiectant general: HAUZE STUDIO S.R.L.

Proiectant urbanism: SIN CONCEPT TEAM. S.R.L.

Data: APRILIE 2024

COLECTIV ELABORARE

Titlatură	Nume, prenume	Semnătură
Şef proiect – master urb.	Vlad – Andrei Nour	
Proiectat - Master urb. peis.	Iulia – Nicoleta Sabău	
Proiectat - Master urb.	Vlad – Andrei Nour	

PIESE SCRISE ŞI DESENATE – DOCUMENTAŢIE P.U.D.

PĂRŢI SCRISE

- Memoriu justificativ;

PĂRŢI DESENATE

- 00.1. Încadrare în raport cu P.U.G. Municipiului Bucureşti;
- 00.2. Încadrare în raport cu documentaţiei de urbanism din zonă;
- 00.3. Încadrare în satelit şi fotomontaj;
- 00.4. Încadrare în zonă;
- 01. Situaţia existentă;
- 02. Reglementări urbanistice;
- 03. Reglementări edilitare;
- 04. Obiective de utilitate publică;
- 05. Posibilităţi de mobilare urbanistică;
- 00.5. Fotomontaj existent şi fotomontaj propus cu ilustrare volumetrică.

CUPRINS

1. DATE GENERALE.....	5
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	5
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	5
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	6
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR	6
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.D.....	9
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	10
3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII.....	10
3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI	11
3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE.....	11
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC	11
3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR	11
3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚEI OCUPATE	12
3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE.....	12
3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA.....	13
3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE.....	13
3.10. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI.....	13
3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	14
3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ.....	14
4. REGLEMENTĂRI	14
4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM.....	14
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR	14
4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ.....	15
4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI	15
4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE	15
4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE.....	15
4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE.....	16

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.....	16
4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA.....	16
4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPĂ CAZ).....	17
4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ):	17
4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI!.....	17
4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE.....	17
4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ.....	18
4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIERIA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR).....	18
4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR.....	18
4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)	18
4.18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ).....	19

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Construire locuință individuală, amenajări incintă și rețele, bransamente la utilități, împrejmuire teren, organizare execuție și promovare documentație P.U.D.

Amplasament: Strada Valea Furcii nr. 128 – 132, Sector 6, Municipiul București

Inițiator / Beneficiar: [REDACTAT] prin HAUZE STUDIO SRL

Elaborator / Proiectant: SIN CONCEPT TEAM SRL

Colaboratori:

Data elaborării/ Revizia: Aprilie 2024 / Rev 0

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru stabilirea reglementărilor se întocmește prezenta documentație P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 131 / 13V din 02.02.2024 emis de Primăria Sectorului 6.

Documentația P.U.D. se va realiza în conformitate cu :

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD indicativ GM 009/2000;
- Legea 350 / 2001 și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Planul Urbanistic de Detaliu are 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.

Prin prezentul P.U.D. se stabilesc:

- Accesurile auto și pietonale,
- Retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Conformarea arhitectural-volumetrică;
- Modul de ocupare a terenului;
- Designul spațiilor publice, după caz;

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază 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 posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.

Tema program:

Pe terenul amplasat pe Str. Valea Furcii, NC 242111, Sector 6, București, având suprafața de 647,00 mp, aflat în proprietatea [redacted] având categoria de folosință curți-construcții fiind teren în intravilanul Mun. București conform actelor de proprietate, se propune realizarea unei locuințe individuale cu un regim de înălțime maxim P+2 (11m) amenajarea incintei, inclusiv a rețelelor, realizarea bransamentelor de utilități și împrejmuirea terenului.

Viitoarea dezvoltare se va realiza cu respectarea parametrilor urbanistici aprobați prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 278 / 31.10.2013, cu modificările și completările ulterioare (HCGMB nr. 293 / 28.11.2013, HCGMB nr. 2 / 26.01.2016, HCGMB nr. 357 / 30.08.2017).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul P.U.D. este situat în intravilanul Municipiului București, pe teritoriului Sectorului 6, în zona de vest, cuprins între cartierul Drumul Taberei, cartierul Latin, cartierul Brâncuși și DNCB (Drumul Național Centura București).

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

a. Încadrarea în raport cu PUG Municipiul București, aprobat prin HCGMB nr. 269 / 2000, cu completările și modificările ulterioare (acesta nu se aplică în prezent pentru actualul teren)

Conform P.U.G. terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. se încadrează în zona funcțională **L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, având următoarele prevederi:** (caracter orientativ întrucât documentația P.U.G. nu se aplică în prezent pentru terenul studiat)

UTILIZĂRI ADMISE:

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- POT maxim = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren.

b. Încadrarea în raport cu P.U.Z. Coordonator Sector 6”, aprobat prin HCGMB Nr. 2/2016 (acesta se aplică în prezent pentru actualul teren)

Conform P.U.Z. terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. se încadrează în zona funcțională **M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**, având următoarele prevederi:

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, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic – gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri;
- Locuințe cu partiu obișnuit;
- Locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- 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 străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 m dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de

25,00 m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

- Motivele de decorațiune ale acoperișului, lucarne, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu acela al părții superioare a clădirii, situat la 1,50 m depărtare de acesta;

SPAȚII PLANTATE:

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul execuției construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- Se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 niveluri în proporție de 70%;
- 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;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. Teren;
- CUT poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);
- Posibilități de depășire CUT:
 - 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. [...]

Conform Certificat de Urbanism nr. 131 / 13V / 02.02.2024, **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.

Conform Certificat de Urbanism nr. 131 / 13V / 02.02.2024, **terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct și de zona de protecție a acestuia**, gradul de afectare putând fi stabilit prin avizul Apa Nova București.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.D.

a. Ridicare topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo `70, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I. Din concluziile prezentului studiu rezultă atât inexistența suprapunerilor limitelor de proprietate, cât și o suport cadastral actualizat.

În plus, pentru prezenta documentație P.U.D. s-a întocmit de către o persoană atestată / autorizată de ANCPI PV de pichetare nr. 18 / 16.01.2024 și planul anexă, cu delimitarea în coordonate a suprafețelor de teren afectate de trama stradală propusă și a suprafețelor de teren afectate de zona de protecție sanitară a Apeductului Apanova Dn 2200.

Măsurătorile topografice au fost efectuate folosind receptoar GNSS Hi Target V90. Coordonatele punctelor de detaliu au fost transcalculate în sistemul de proiecție, cu ajutorul programului software al receptorului GNSS, folosind parametrii oficiali puși la dispoziție de programul TransDat RO v4.07, pus la dispoziție de A.N.C.P.I.

b. Studiu geotehnic

Studiul geotehnic conține datele și informațiile rezultate în urma investigațiilor geotehnice executate conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074 – 2022 și verificat de o persoană atestată de M.L.P.A.T, Af. Studiul a evaluat condițiile de fundare în vederea proiectării viitoarelor / viitoarei construcții, în raport cu caracteristicile fizico – mecanice specifice pământurilor care alcătuiesc succesiunea litologică din ampriza acesteia.

Din punct de vedere geologic, zona se încadrează în partea estică a Câmpiei Române, caracterizată la suprafață de depozite de tip loessoid, care acoperă toate formele reliefului anterior. Elementul dominant al tuturor depozitelor loessoide îl constituie praful eolian a cărui remaniere în procesul de spălare sub acțiunea apelor de infiltrație, duce prin adausul de argilă, carbonat de calciu și nisip, la formarea luturilor loessice.

Din punct de vedere hidrografic, principalul curs de apă este râul Dâmbovița. Râul străbate Mun. București pe o distanță de aproximativ 22 km, parcurgând orașul de la nord-vest la sud-est.

Adâncimea de îngheț este de ordinul 0,80 – 0,90 m, după cum indică STAS 6054-77.

Acțiunea zăpezii – valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 ani, $s_k = 2,0 \text{ kN} / \text{m}^2$.

Acțiunea vântului – valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 ani, $q_b = 0,5 \text{ kPa}$.

valorile caracteristice ale parametrilor geotehnici

Strat tip	Descriere litologică	γ kN/mc	ϕ grade	c kPa	W daN/cm ³	K_0 -	E kPa	Ic -	I _D -	ν -
1	Umplutura 0,0 - 0,8 m	17,5	20	5	1	0,600	7000	-	-	-
2	Complexul argilos prafos de suprafata 0,8 - 6,8 m	20,5	16	42	3	0,499	12500	0,85	-	0,40

γ - greutate volumica in stare naturală/
inundată

E - modulul de deformatie liniara

ϕ - unghi de frecare

c - coeziune

ν - coeficientul de deformatie laterala (Poisson)

K_0 - coeficientul presiunii de repaos

Cota foraj	Nivel hidrostatic	Stratificatie	Nr. Proba	Adancime	Limita sup. de plast.	Limita inf. de plast.	Indice de plast.	Indice de consist.	Compozitie granulometrica						Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Greutate volumica	Porozitate	Indice de porozitate	Grad de saturatie	Modul de def. edometric	Coef. de tasare la 200kPa	Unghi de frecare	Coeziune	Penetrare dinamica (SPT)	
									argila	praf	nisp fin	nisp mediu	nisp mare	Pietris												Un
0,00m	m																									
0,80		Umplutura - sol vegetal si pamant humificat.																								
		Argila cafenie plastic vartoasa	1	1,00	56,0	18,5	37,5	0,83	48	47	5				24,9											
			2	2,00	42,0	18,0	24,0	0,90	31	47	22				20,3	20,3	36,4	0,57	0,96		12500	3,1	17	40		
		Argila prafoasa cafeniu-galbaie plastic vartoasa, cu concretioni calcaroase	3	3,00					33	52	15															
			4	4,00	44,3	17,1	27,2	0,90	34	46	20				19,9	21,3	32,8	0,49	1,0		11100	2,5	14	46		
			5	5,00					33	49	18															
6,80		Praf argilos galben-cafeniu, plastic vartos, cu concretioni calcaroase	6	6,00	37,5	14,0	23,5	0,83	29	48	20	3			17,9											

c. Studiu de soluție

Concomitent cu documentația P.U.D. se întocmește și studiul de soluție (de arhitectură) pentru amplasamentul studiat, în vederea ilustrării cât mai exacte a viitoarei investiții.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Din punct de vedere al accesibilității rutiere, prin poziționarea în proximitatea DN CB, dar și prin deservirea de artere de circulație cu legătură directă cu zona centrală, terenul dispune de o bună accesibilitate în relație cu ariile de interes pentru locuitorii din București cât și pentru cele din alte UAT-uri din județul Ilfov.

Terenul are acces din Str. Valea Furcii prin artera existentă la vest-ul terenului denumită în continuare drum acces - NC 241556 conform extraselor de planuri cadastrale.

În raport cu arterele majore de circulație ale Sectorului 6, amplasamentul se află între Prelungirea Ghencea la sud, prelungirea Timișoara la nord, Șoseaua de Centură la vest și Str. Valea Oltului la est.

Artera principală în zonă este reprezentată de Prelungirea Ghencea, arteră aflată la sud de amplasamentul studiat, la cca. 450 m (5 minute de mers pe jos). De asemenea această arteră de circulație face legătura terenului cu sistemul de transport public – stația de autobuz Sere Militari și stația Ansamblul Primavara (nr. traseu 122, 222, 322, 422, 423, 425). Cea mai apropiată stație de metrou se află în nord-ul amplasamentului studiat, în cartierul Drumul Taberei – stația Valea Ialomiței – 1,5 km – cca. 20 min de mers pe jos (M5).

Legătura cu localitățile periferice Mun. București, se realizează prin DNCB (Centura București) amplasată la cca. 3,5 km față de amplasament (6 min cu mașina).

Terenul va avea acces direct și din viitoarele artere de circulație ce se vor dezvolta în zonă, în baza reglementărilor PUZ Coordonator Sector 6.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

Terenul ce face obiectul P.U.D. având suprafața de 647 mp, se învecinează în prezent pe toate laturile cu proprietăți private. Terenul are forma rectangulară, având următoarele lungimi:

- latura nordică – 18,85 m;
- latura vestică și latura estică – 34,04 m;
- latura sudică – 19,17 m.

În situația reglementată conform PUZ Coordonator Sector 6 terenul se va învecina în sud cu o nouă arteră de circulație (drum public propus).

Amplasamentul se învecinează pe toate laturile cu loturi proprietate privată (NC 243102 – în sud, NC 220465 și NC 207729 – în est, NC 242900 – în nord și NC 241556 – în vest deținut în cotă indiviză de proprietarii din zonă, pentru realizarea accesului).

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. este liber de construcții (neconstruit), arabil. Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plan, cu o morfologie relativ uniformă, având diferențe de nivel mici.

Vegetația de pe teren este reprezentată de vegetația specifică de câmp.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Densitatea zonei este mică spre medie, zona fiind dominată de construcții mici caracteristice locuirii individuale, cu inserții punctuale de locuire colectivă și servicii de cartier, de proximitate. Întregul cartier din care face parte amplasamentul studiat este construit în proporție de 30–35%.

În general parcelele identificate în zonă au o suprafață cuprinsă între 300 – 600 mp, caracteristice funcțiunii pe care o adăpostesc (locuire individuală). Formele parcelelor sunt regulate, cel mai frecvent rectangulară.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină locuințele individuale, caracteristice zonei periferice a Mun. București, construite în ultimii 10 – 15 ani. Zona este în curs de dezvoltare și edificare, fiind încă numeroase rezerve de teren disponibile.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETEI OCUPATE

Regimul juridic actual al amplasamentului este de proprietate privată (proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice), proprietarul fiind Pavel Niculița – Fănica.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Conform Studiului geotehnic:

- **terenul este stabil** (nu este în pantă și nu există energie de relief, apreciere privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament obținute pe baza observațiilor vizuale din etapa de cartare);
- **terenul este bun de fundare** (ținând cont de straturile geotehnice întâlnite, din punct de vedere al condițiilor de teren – geotehnice, hidrogeologice, seismice, și există posibilitatea fundării directe);
- **construcția se poate funda direct** prin intermediul unor tălpi continue;
- **nu sunt necesare lucrări îmbunătățiri / consolidări** ale terenului, pe baza datelor puse la dispoziție prin tema de investigare;
- **nu sunt necesare lucrări complementare, provizorii sau definitive, referitoare la apa subterană;**
- **încadrarea finală a lucrării: categoria geotehnică B** (reanalizând toți factorii avuți în vedere precum condiții de teren, apa subterană, clasificarea construcției după categoria de importanță, vecinătăți, zona seismică).

Concluzii:

- pe baza datelor și informațiilor geotehnice, în conformitate cu NP 074 – 2022, corelarea factorilor de teren și a elementelor constructive **corespund unui “risc geotehnic moderat” al amplasamentului, încadrând lucrarea în categoria geotehnică 2;**
- în baza Legii 575 / 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, **Mun. București se află în listele de cutremure de pământ și nu se află pe listele de risc de inundații sau risc de alunecări de teren;**
- **investigațiile în teren au fost suficiente și conforme, au constat în realizarea unui sondaj manual de 6 m, pentru locația unde se are în vedere construirea locuinței individuale, au arătat că terenul este bun de fundare:**
 - structura terenului de fundare este alcătuită dintr-o succesiune litologică sedimentară compusă până la adâncimea maxim cercetată de 6 m din umplutură (până la -0,8 m) și complexul argilos (nedepășit de talpa forajului până la adâncimea maximă de investigație);

- nivelul hidrostatic este prezentat în detaliu, excavațiile nu vor intra în incidență cu acesta, nivelul hidrostatic nefiind interceptat până la adâncimea maximă de investigare.
- Ținând cont de stratificația identificată, de caracteristicile geotehnice de calcul ale pământurilor și de elementele constructive ale construcțiilor se recomandă fundarea prin intermediul unor tălpi continue, la adâncimea impusă de caracteristicile constructive. Definitivarea soluției de fundare și dimensionarea elementelor de infrastructură, se va face în urma efectuării calculelor de structură, inclusiv la solicitări seismice;
- Capacitatea portantă a terenului este 180 KP, lățimea tălpii B = 1,00 m, adâncimea de fundare față de nivelul terenului natural Df = 2,00 m.

Recomandări cu caracter general:

- Sistematizarea verticală și orizontală a terenului în sensul colectării și evacuării rapide a apei provenite din precipitații (în corelare cu vecinătățile);
- Măsuri adecvate (trotoare de protecție etanșe, pavaje în pantă, rigole) care să permită îndepărtarea apei de lângă construcție către un element de drenaj;
- Amenajarea corespunzătoare (pante, șanțuri de colectare, bașe) a săpăturilor pentru excavația fundațiilor, care să permită evacuarea rapidă a apei din precipitații pe timpul execuției prin epuizment local;
- Realizarea de hidroizolații eficiente, pentru etanșarea fundațiilor, în vederea eliminării posibilităților de apariție a igrasiei;
- Vor fi luate măsuri speciale în vederea minimizării incidenței cu factorii de mediu;
- Pentru încadrarea pământurilor conform indicator de deviz Ts-95 se vor considera următoarele categorii:
 - “foarte tare” la săpătură manuală;
 - “III” la săpătură mecanizată.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Nu e cazul. Terenul este considerat stabil, fără a fi cunoscute cazuri de accidente de teren. Pe teren nu există produse chimice periculoase.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Sondajul s-a efectuat în data de 15.01.2024. Apa subterană nu a fost interceptată în forajul F1, dar se cunoaște că nivelul apei este la cca. 9 m.

3.10. PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

În conformitate cu SR 11100 / 1-1993 Zonarea seismică a teritoriului României, amplasamentul se găsește în zona de intensitate seismică “81” (caracterizată de scara de intensitate MSK cu perioada medie de revenire de 50 ani).

În conformitate cu Codul de proiectare seismică pentru clădiri P100 – 1/2023 încadrarea amplasamentului este următoarea:

- accelerația de vârf a terenului pentru proiectare cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani $a_g = 0,30 g$;

- perioadele de control (colț) ale spectrului de răspuns, specifice amplasamentului sunt: TB = 0.32, TC = 1.60, TD = 2.00 s

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent este în stare bună, locuințele existente fiind realizate recent, prezentând un confort mediu.

3.12. ECHIPARE EXISTENTĂ

Terenul este afectat de zona de protecție sanitară cu regim sever, conform Consultare rețele edilitare ApaNova RG 92320734; S6 – 23513576 din 29.09.2023 și Aviz PUD Apanova RG 92404769 / 25.03.2024. Prin urmare se vor respecta zonele de protecție sanitară ale apeductului (aducțiunii de apă NH Dragomirești – NH Bragadiru Dn 2200 mm). În afară de rețeaua mai sus menționată, în dreptul proprietății nu există rețele publice de apă potabilă și canalizare aparținând sistemului public de alimentare cu apă și canalizare a Municipiului București, aflate în exploatarea Apanova, prin concesionare. Cele mai apropiate rețele de apă și canalizare sunt amplasate pe Valea Furcii, la o distanță de aprox. 150 m.

În conformitate cu Avizul E-distribuție Muntenia nr. 19373915 / 28.02.2024 în dreptul terenului studiat nu au fost identificate rețele electrice.

În conformitate cu Avizul Distrigaz nr. 45686 / 319694241 / 29.02.2024 în dreptul terenului studiat s-au identificat rețele de distribuție cu gaze naturale (Conductă RP de PE) aflate în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele, respectiv și rețele aflate în curs de proiectare / execuție. Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent, în baza soluției tehnice. Lucrările propuse nu afectează rețeaua existentă.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Documentația P.U.D. va stabili condițiile detaliate de realizare a viitoarei construcții de locuire individuală. Etapa D.T.A.C. va cuprinde detaliile tehnice finale ale proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire cu următorii parametri maximali (asimilat conform subzonă L1a conf. PUZ Sector 6 2016 din vecinătate):

- POT max = 45%
- CUT max = 1,3 mp. ADC/mp. teren
- RH max = P+2E
- H max = 11 m

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Funcțiunea principală reglementată este cea de locuire.

Utilizări admise propuse:

- Locuințe individuale, cu partiu obișnuit sau special;

- Parcaje la sol;
- Spații verzi, plantate;
- Echipamente tehnice pentru dezvoltare durabilă: panouri fotovoltaice, pompe de căldură, etc.

Utilizări interzise: Orice alte utilități, altele decât cele menționate mai sus la subcapitolul Utilizări admise.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Pentru a fi construibil terenul va avea minim suprafața de 500 mp și un front la stradă de minim 12,00 m (pentru clădiri izolate). Se recomandă ca adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Suprafața desfășurată maximă va fi 314,4 mp (conform calcul rezultat din CUT maxim propus)

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

În vederea realizării locuinței, pentru a se integra în contextul actual și ținând cont de particularitățile terenului s-au propus volume care să se înscrie atât în tendințele actuale de dezvoltare, dar și să utilizeze cât mai eficient terenul.

Distanțe față de construcțiile existente (vecini):

- Față de construcția de pe NC 242102 (vecinătatea sudică – clădire în curs de edificare) – cca. 22 m;

Retragerile față de limitele de proprietate:

- Retrageri față de aliniamentul propus - sud (Str. nou propusă publică conform PUZ Coordonator Sector 6): minim 3,00 m;
- Retrageri față de limita de proprietate laterală estică: minim 4,00 m;
- Retrageri față de limita de proprietate laterală vestică (teren deținut în cotă indiviză – alee de acces la lot NC 241556): minim 3,00 m;
- Retrageri față de limita de proprietate posterioară nordică: minim 3,00 m – retrageri variabilă conform Planșei de Reglementări urbanistice – 3,00 – 11,00 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Nu e cazul.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Nu este cazul, întrucât terenul este liber de construcții și construcțiile existente învecinate nu vor fi afectate de intervențiile propuse.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul, întrucât terenul este liber de construcții și construcțiile existente învecinate nu vor fi afectate de intervențiile propuse.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Circulații, Accesuri pietonale și auto:

Accesul pietonal și carosabil se va realiza din terenul NC 241556, Se pot realiza accesuri ulterioare și prin artera ce se va dezvolta în sud-ul terenului.

Accesuri pentru utilajele de stingere a incendiilor:

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate ce vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea parcajelor:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci, în afara circulațiilor publice. Asigurarea locurilor de parcare, circulațiilor și acceselor se va face cu respectarea prevederilor din HCGMB 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și în conformitate cu prevederile PUZ Coordonator Sector 6.

Locurile de parcare vor fi configurate la sol, în imediata proximitate a accesului pe parcelă. Se vor asigura suplimentar și spații destinate depozitării bicicletelor pentru încurajarea deplasării cu mijloace sustenabile și nepoluante.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Aspectul exterior: Se va asigura aceeași calitate arhitecturală a tuturor fațadelor, inclusiv a materialelor / finisajelor utilizate. Sunt interzise imitațiile de materiale și materialele cu aspect de o calitate slabă. Se interzice amplasarea oricărui element de publicitate pe fațadă. Se recomandă tratarea fațadelor în corelare cu vecinătățile.

Împrejmuire: Împrejmuirea către domeniul public se va realiza printr-un soclu opac de max. 0,6 m (60 cm), având partea superioară transparentă. Împrejmuirile laterale și posterioare se pot realiza integral opac, cu excepția zonelor de protecție severă unde se vor respecta condițiile Apanova. Gardul va respecta înălțimea maximă pentru toate laturile de 2,00 m.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Imobilul ce face obiectul prezentului P.U.D. nu se află pe Lista monumentelor istorice actualizată în 2015, nu face parte din situri arheologice și nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPĂ CAZ)

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ):

Nu e cazul.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Terenul reglementat nu este încadrat în Registrul Spațiilor Verzi.

Asigurarea spațiilor verzi:

Se va realiza un procent minim de spații verzi pe sol natural (permeabile) de 20% din suprafața totală a terenului.

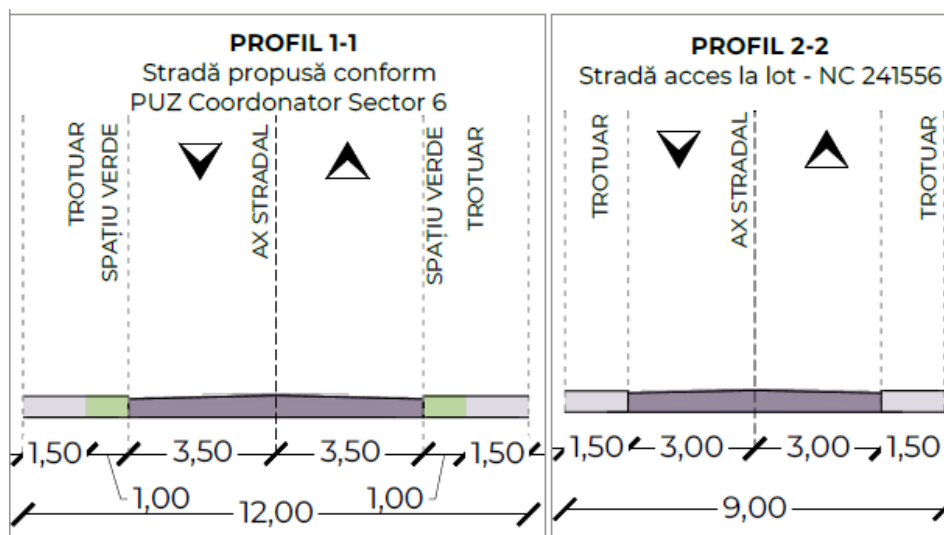
Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu câte un arbore la fiecare 100 m și cu arbuști sau alte plante decorative.

Se recomandă ca incinta să se amenajeze cu plantații vegetale caracteristice climatului, specifice florei locale și rezistente la condiții de poluare, având o întreținere redusă. Se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile.

În zona de protecție sanitară cu regim sever se pot amenaja, cu avizul Apanova S.A. spații verzi înierbate, arbuști ornamentali mici, alei pietonale neasfaltate / nebetonate, mobilier urban (fără fundații).

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Propunerile profilelor transversale se vor realiza cu respectarea circulațiilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, după cum urmează:



Propunerile de modernizare ale circulațiilor din zona de studiu vor fi stabilite în conformitate cu avizul tehnic de consultanță preliminară SPU – PMB și Avizul Comisiei Tehnice de Circulație din cadrul PMB.

4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Cotele de nivel actuale ale amplasamentului reglementat prin prezentul P.U.D. sunt cuprinse între 88.40 – 88.51 m. La faza D.T.A.C. se vor detalia lucrările de sistematizare verticală în vederea organizării incintei și integrării ansamblului în relieful existent.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Construcțiile vor respecta înălțimea maximă de 800 m la coamă. Regimul maxim de înălțime propus este P+1E (niveluri).

Procentul maxim de ocupare a terenurilor: 35%

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor: 0.8 mp. ADC / mp. teren.

4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Branșarea viitorului imobil la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

Conform Aviz Apanova nr. 92404769 / 25.03.2024, la faza D.T.A.C. se vor întreprinde următoarele acțiuni:

- obținerea avizelor pentru branșarea și racordarea viitorului obiectiv la rețelele publice de apă potabilă și canalizare;
- orice construcție ce urmează a se amplasa trebuie să respecte distanțele prevăzute în HG 930 / 2005 și SR 8591 / 1997 și anume minim 10,00 m stânga-dreapta, distanță măsurată de la peretele exterior al aducțiunii (apeduct) de apă, numai în afara zonei de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă și Legea 224 / 2015 care modifică și completează Legea 241 / 2006;
- la proiectarea și realizarea împrejmuirii terenului, se vor folosi elemente ușoare, fără fundații în zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă (apeductului) NH Dragomirești – NH Bragadiru Dn 2200 mm;
- în perimetrul zonei de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă se va menține terenul liber, fără a executa construcții, a depozita materiale sau a bloca accesul [...];
- nu se vor parca / staționa autovehicule în perimetrul zonei de protecție sanitară cu regim sever aferentă aducțiunii de apă;
- permiterea necondiționat și gratuit a accesului personalului operatorului de utilități publice de apă și canalizare pentru orice lucrări necesar a fi efectuate în zona de protecție sanitară cu regim sever existentă pe teren, oricând va fi necesar;
- nu se vor ridica eventuale pretenții pentru eventualele blocări de circulație, parțial sau total, ce ar stânjeni temporar accesul și nici nu se vor solicita contravaloarea unor eventuale pagube determinate de intervențiile sau avariile la aducțiunea de apă ce se întind și pe zona de protecție sanitară cu regim sever care afectează terenul;

- pe zona de protecție sanitară cu regim sever nu se vor planta arbori sau alte plante ce pot dezvolta rădăcini invazive pentru aducțiunea de apă și anexele acesteia;
- se vor respecta normele și prevederile legale în vigoare [...];
- în cazul în care accesul auto la teren se va face și dinspre zona apeductelor de apă, este interzis utilajelor și autovehiculelor cu gabarit mai mare de 3,5 tone. [...]
- este interzisă aruncarea în aducțiunile de apă prin intermediul căminelor de acces a pietrelor, pământului, betonului, rezultat în timpul execuției lucrărilor solicitate.

Conform Aviz de amplasament favorabil E-Distribuție Muntenia nr. 19373915 / 28.02.2024, la faza D.T.A.C. se vor întreprinde următoarele acțiuni:

- executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT București Vest cu respectarea normelor de protecția muncii specifice;
- distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor;
- se vor respecta etapele viitoare privind racordarea la rețeaua electrică.

Conform Aviz de amplasament favorabil Distrigaz nr. 45686 / 319694241 / 29.02.2024:

- construcțiile și / sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa / poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie;
- amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de altă natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare-măsurare, a stațiilor de protecție catodică a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea normelor tehnice în vigoare specifice și a legii.

4.18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)

Suprafață totală teren P.U.D. - NC 242111 din care:	647,00 mp	100%
Suprafață de teren afectată de zona de protecție a apeductului	137,00 mp	21,17%
Suprafață de teren afectată de realizarea circulațiilor propuse confor PUZ Coordonator Sector 6	254,00 mp	39,26%
Suprafață de teren rămasă pentru funcțiunea propusă de locuire individuală	256,00 mp	39,57%

Bilanț suprafețe

	Suprafață	Procent
Suprafață maximă construibilă	137,55 mp	35,00%
Suprafață minimă spații verzi	117,90 mp	30,00%
Suprafață maximă circulații de incintă, platforme betonate, alte amenajări	137,55 mp	35,00%
Suprafață totală teren rămasă pentru funcțiunea propusă de locuire individuală	393,00 mp	100,00%

Întocmit,

SIN CONCEPT TEAM S.R.L.

Șef proiect – Întocmit și verificat – master urb.
Vlad Andrei NOUR

Întocmit – master urb. peis. Iulia – Nicoleta
SABĂU