

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU EXECUTAREA
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE ȘI ÎNTOCMIRE
P.U.D. ÎN VEDEREA ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA INDIVIDUALĂ P+1E+E2r,**

FOAIE DE CAPAT

Proprietar și Inițiator: Ene Costin

Proiectant: Oncescu Vasile-Cătălin Activități Urbanism

Faza: Plan Urbanistic de Detaliu

Proiect: Elaborare Documentație pentru executarea lucrărilor de construire împrejmuire și întocmire P.U.D. în vederea elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALĂ P+1E+E2r

Adresa: Strada Mixandrei 44, Sector 4, București

DATA: 08.2021

LISTĂ de SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL:

ONCESCU VASILE-CATALIN ACTIVITATI URBANISM

ŞEF PROIECT

Urb. Dipl. Lavinia **OŢELEA**

PROIECTANŢI

Urb. Cătălin **ONCESCU**

Urb. Olga **VALUSESCU**

Urb. Andreea **CSAVAR**

BORDEROU

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU EXECUTAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE ȘI ÎNTOCMIRE P.U.D. ÎN VEDEREA ELABORĂRII
DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALĂ P+1E+E2r**

PIESE SCRISE:

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

PIESE DESENATE:

1. Încadrare în zonă
2. Încadrare în P.U.G. Municipiul București
3. Încadrare în P.U.Z. Coordonator Sector 4 Zona de Nord – în curs de avizare
4. Plan Topo-cadastral
5. Situația existentă
6. Reglementari Urbanistice
7. Obiective de utilitate publică
8. Reglementări edilitare
9. Posiibilități de mobilare urbanistică

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE ȘI ÎNTOCMIRE P.U.D. ÎN VEDEREA ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALĂ P+1E+E2r

CUPRINS

I. INTRODUCERE	6
1. Date de recunoaștere a documentației	6
2. Obiectul lucrării.....	6
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	6
1. Concluzii din documentațiile deja elaborate	6
2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	9
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ	10
1. CARACTERISTICI GENERALE.....	10
2. VECINĂȚĂȚI	11
3. ACCESIBILITATE	12
4. PARAMETRII SEISMICI	13
IV. REGLEMENTĂRI.....	13
1. TEMA PROGRAM.....	13
2. ELEMENTE DE REGULAMENT	13
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.	14
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.	14
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.	14
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.....	14
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	14
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	14
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	15

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

I. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

- a. BENEFICIAR: Ene Costin
- b. DENUMIRE PROIECT: Elaborare documentație pentru executarea lucrărilor de construire împrejmuire și întocmire P.U.D. în vederea elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALĂ P+1E+E2r
- c. AMPLASAMENT: Strada Mixandrei 44, Sector 4, București
- d. DATA ELABORĂRII: 08. 2021
- e. PROIECTANT: ONCESCU VASILE-CATALIN ACTIVITATI URBANISM

2. Obiectul lucrării

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului București, în Strada Mixandrei 44, Sector 4, București (identificat cu număr cadastral **227282**, în suprafață de 421 mp conform acte și 462 mp măsurăți) și este liber de construcții. Ene Costin, prin proiectant de specialitate, va întocmi documentația necesară specialitatea urbanism, în vederea autorizării realizării unei locuințe individuale. Imobilul nu se află pe lista monumentelor actualizată în 2010.

Pentru investiție a fost eliberat de către Primăria Sectorului 4, Certificatul de Urbanism cu nr. 961/47791 din 06.10.2020.

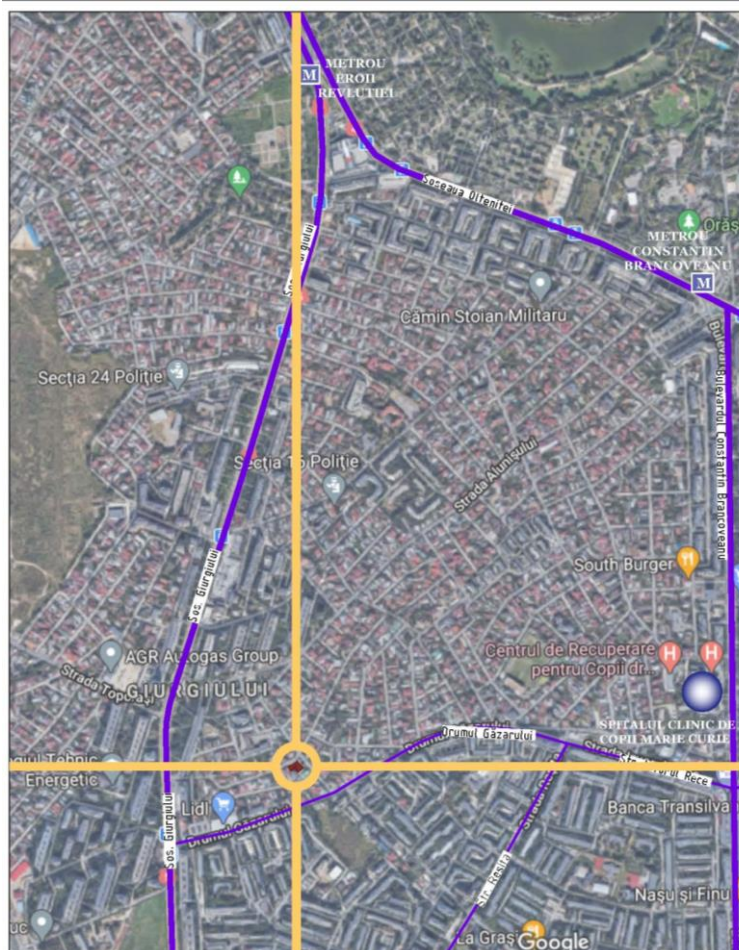
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în Sectorul 4 al Municipiului București, în zona de sud-vest a acestuia, între Bulevardul Constantin Brâncoveanu și Drumul Găzarului. Întreaga zonă din care face parte amplasamentul este o zonă rezidențială.

Terenul studiat este delimitat de următoarele repere la nivel urban:

- EST: Bulevardul Constantin Brâncoveanu;
- NORD: Parcul Orașelul Copiilor;
- SUD: Drumul Găzarului;
- VEST: Șoseaua Giurgiului.



Încadrare în oraș – sursa Google maps

Terenul are o suprafață de 421 mp din acte și 462 mp conform măsurătorilor și extrasului de carte funciară din 04.12.2020. Terenul este proprietatea domnului Ene Costin conform Actului de donație nr. 3689 din 08.07.2020.

Conform P.U.G. al Municipiului București aprobat cu H.C.G.M.B. nr.269/21.12.2000 și prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr.232/19.12.2012, nr. 224/2015, modificat prin H.C.G.M.B. nr. 341/2018, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 877/2018 terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. se înscrie în UTR-L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

Conform PUG:

L1 - subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri;

L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie;

UTILIZĂRI ADMISE:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

L1a P.O.T. maxim = 45%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

L1a C.U.T. maxim P+2= 1,3 mp ADC/mp. Teren

Amplasamentul este cuprins în **P.U.Z. Coordonator Sector 4 Zona de Nord**, care este în curs de aprobare și se află în subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcele tradiționale, spontane.



Extras din P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 4 ZONA DE NORD - în curs de avizare

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

Conform Studiului Geotehnic, realizat de S.C. Geo Hidro Topo S.R.L., din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul studiat aparține zonei de sud a câmpiei Bucureștiului, situată în interfluviul Sabar-Dâmbovița, caracterizată printr-un relief aproximativ plan, cu înclinare vest-est, cu cote de 80-90m pe latura de vest și de 70-75m pe partea de est. Sectorul Văcărești-Berceni are un relief tipi de câmpie, este nuanțat de zone mai coborâte, cu cca. 1,00-1,50 m (crovuri). Aici își au obârșia mai multe văiugi, aparținând bazinului hidrografic Sabar - singurul recipient natural ce colectează apele de precipitație din zonă.

Din punct de vedere **geologic**, zona studiată face parte din unitatea structurală cunoscută sub numele de Platforma Moesică. Formațiunile care iau parte la alcătuirea geologică a acestei unități aparțin Paleozoicului, Mezozoicului și Neozoicului, depuse peste un fundament cutat, constituit probabil din șisturi verzi. Dintre aceste formațiuni, prezintă interes, din punct de vedere hidrogeologic, depozitele cuaternare (pleistocene și holocene), ce au grosimi cuprinse între 70 și 350 m.

Din punct de vedere **hidrografic**, zona evidențiază un prim strat acvifer (freatic) nisipuri cu pietrișuri, al cărui regim este dependent, în principal, de precipitații. În condițiile unui regim normal de precipitații, freaticul are, în acest sector, caracter ușor ascendent, nivelul situându-se la baza stratului coeziv situat deasupra nisipurilor cu pietriș. Dar în cazul unor precipitații abundente nivelul apei poate urca, devenind acvifer parțial sub presiune. Nivelul freaticului poate oscila cu plus/minus 1,5 m deasupra sau dedesubtul nivelului mediu funcție de regimul precipitațiilor.

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice și a litologiei terenului de fundare în zonă s-a executat o prospecțiune geologo-geotehnică de mare detaliu, s-au consultat lucrările de specialitate și documentațiile elaborate anterior în zonă și s-a executat pe amplasamentul propus, 1 foraj geotehnic până la adâncimea de 6.00 m.

În urma observațiilor de teren și a analizei datelor geotehnice obținute prin execuția forajului de studiu, conform NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", pentru amplasamentul studiat rezultă următoarele condiții:

FACTORII RISCULUI GEOTEHNIC	DESCRIEREA SITUAȚIEI DIN AMPLASAMENTUL STUDIAT	PUNCTAJ
Condiții de teren	Teren bun – NP 074 – 2014, Anexa I.1, punctul 1.2.1, tabelul A1	2 puncte
Apa subterană	Fără epuizmente	1 puncte
Importanța construcției	Redusă	2 puncte
Vecinătăți	Risc redus	1 punct
Seismicitate	Zonă seismică cu $a_g \geq 0,24g$	3 punct
PUNCTAJ TOTAL REZULTAT		9 puncte

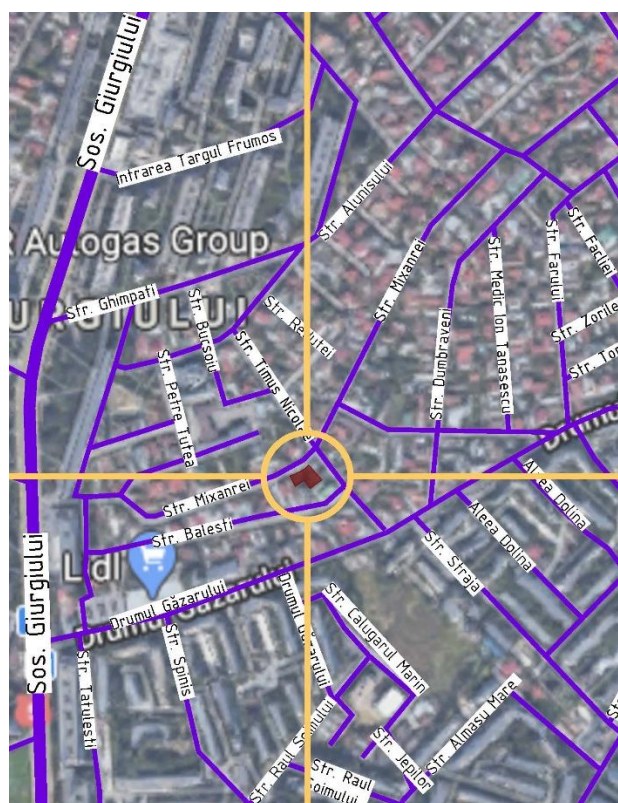
* Notă: Importanța construcției va fi stabilită de către proiectant conform HG 261/1994 și HG 766/1997.

În cazul fundării la o adâncime de cca. 1,0, pentru obiectivul proiectat, punctajul total este de 9 puncte, rezultând un risc geotehnic de tip "redus", respectiv o încadrare în categoria geotehnică 1. Conform NP 074 – 2014 metodele de proiectare utilizate sunt: metode de proiectare bazate pe măsuri prescriptive și proceduri simplificate, ca de exemplu utilizarea tabelelor cu

- zona de macroseismicitate 81 pe scara MSK conform SR 11100/1-93 (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

1. CARATTERISTICI GENERALI

Amplasamentul este liber de constructii, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 227282 atasat documentatiei.



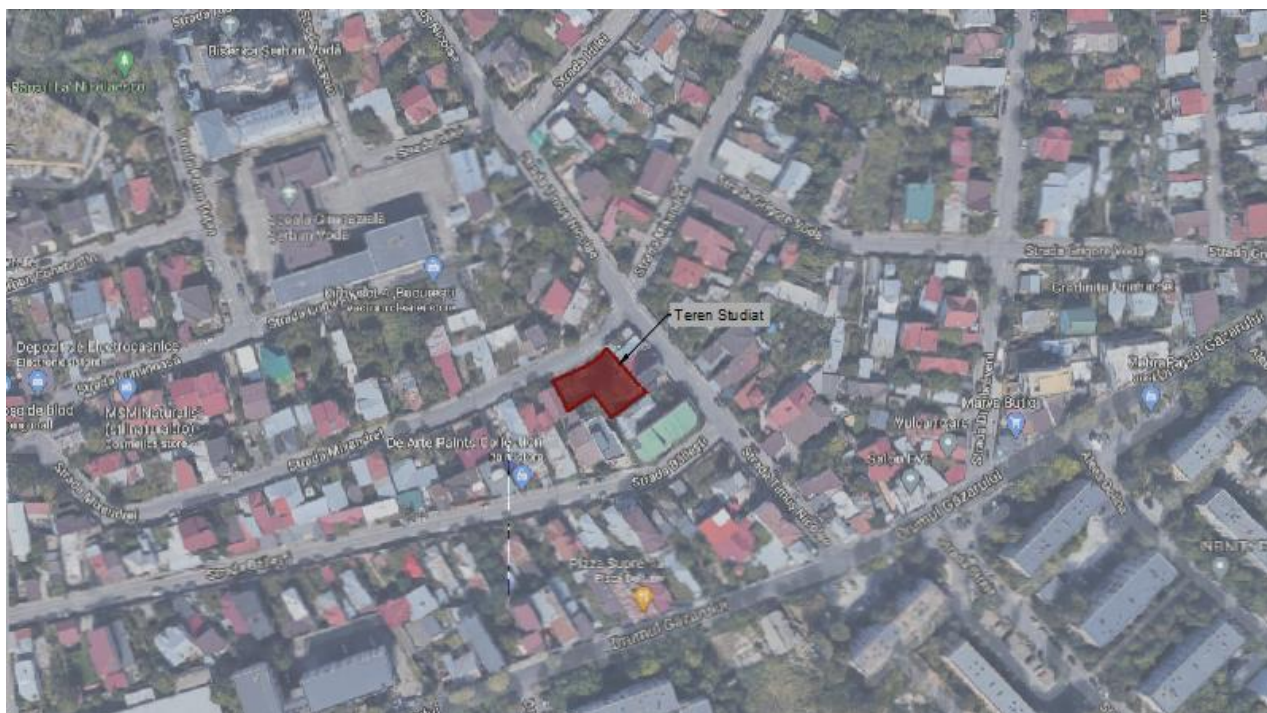
Încadrare în zonă – sursa Google maps

2. VECINĂTĂȚI

Terenul studiat este în suprafață de 421 mp conform actelor și 462 conform măsurătorilor și este delimitat de următoarele vecinătăți:

- la N-V: Str. Mixandrei;
- la N-E: proprietate privată nr cadastral 227613, nr cadastral 227532, nr. cad. 210148;
- la S-E: proprietate privată fara numar cadastral;
- la S-V: proprietate privată fara numar cadastral;
- la S: domeniu privat nr cadastral 205424.

BILANȚ EXISTENT		
	EXISTENT	
	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol (construcții existente și propușe)	0	0,00%
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0	0,00%
Teren liber/neamenajat	462	100,00%
Suprafata desfașurată	0	
P.O.T.	0,00%	
C.U.T.	0,00	
Total	462,00	100%



Încadrare în zonă – sursa Google maps

3. ACCESIBILITATE

Terenul se află în zona sud-vestică a oraşului aflându-se în vecinătatea unei artere majore de circulaţie la nivelul oraşului – Şoseaua Giurgiului. Accesul auto şi pietonal se realizează din Str. Mixandrei.

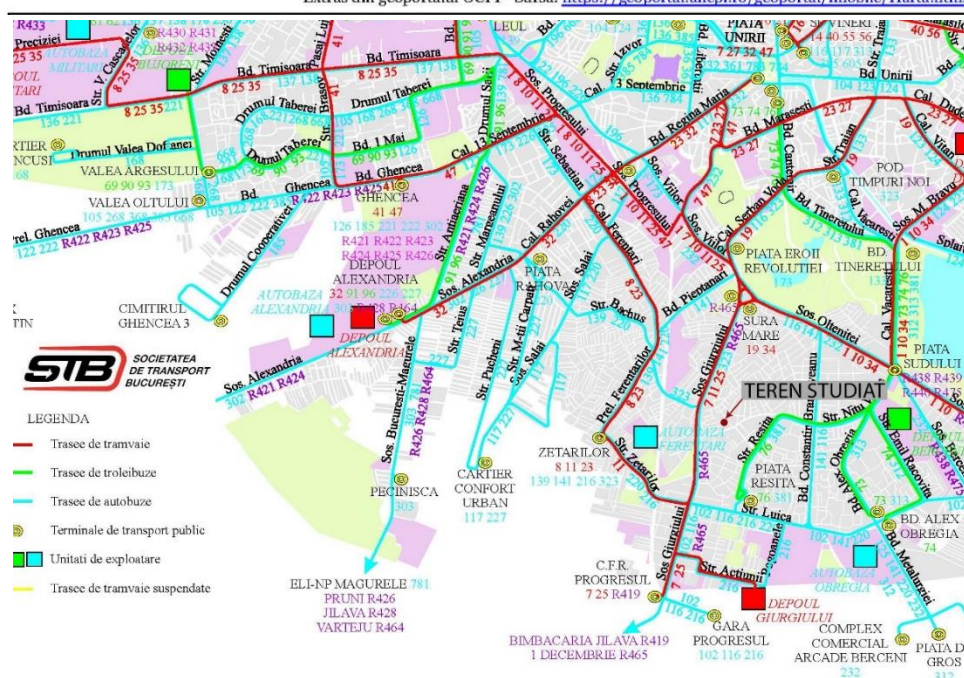
Cea mai apropiată staţie de transport public se află la aproximativ 500 m distanţă pe Soseaua Giurgiului, care este deservită de:

- liniile de autobuz R418, R419, R420, R465 şi linia de transport de noapte N107;
- liniile de tramvai 7, 11, 25.

Până în centrul oraşului sunt aproximativ 7 km de parcurs cu mijloacele de transport în comun, prima staţie de metrou fiind în zona Eroii Revoluţiei, la aproximativ 2,0 km depărtare.



Extras din geoportalul OCPI - Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



4. PARAMETRII SEISMICI

Conform Studiului Geotehnic, realizat de S.C. Geo Hidro Topo S.R.L., în urma observațiilor de teren și a analizei datelor geotehnice obținute prin execuția forajului de studiu, conform STAS 6054 – 77 adâncimea de îngheț în zonă este de 0,80 - 0,90 m.

Din punct de vedere seismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul studiat se încadrează conform hărților din ”Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – indicativ P100 /2014, astfel:

- zona valorii de vârf a accelerației terenului: $a_g = 0,30 \text{ m/s}^2$;
- perioada de colț $T_c = 1,6 \text{ s}$;
- zona de macroseismicitate 81 pe scara MSK conform SR 11100/1-93 (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani).

IV. REGLEMENTĂRI

1. TEMA PROGRAM

Pe terenul delimitat în planurile anexate, se propune stabilirea condițiilor de realizare a unei locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E+E2r. În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajare incintei cu circulații pietonale și carosabile de incintă, amenajarea locurilor de parcare, amenajarea spațiilor verzi, bransarea la utilități sau redimensionarea acestora dacă va fi cazul.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în P.O.T.-ul maxim, C.U.T.-ul maxim și regimul de înălțime maxim prevăzute în P.U.G.-ul Municipiului București, documentație în vigoare care reglementează zona.

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

Autoturismele vor fi parcate în incintă, cele două locuri de parcare vor fi amenajate la sol, calculul parcarilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/2006.

Accesul pietonal și cel auto, se realizează din Str. Mixandrei.

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

Propunerile se încadrează în prevederile regulamentului aferent P.U.G. pentru subzona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înțiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

2. ELEMENTE DE REGULAMENT

Imobilul studiat este amplasat, conform P.U.G. Municipiul București, în subzona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înțiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- parcaje la sol;
- spații plantate - scuaruri, spații verzi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca acestea să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiuni comerciale, servicii complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafață desfășurată peste 250 mp, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozite en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

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

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

- se păstrează forma și dimensiunea parcelei existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- se considera aliniament propus, limita de proprietate către Str. Mixandrei;
- se propune respectarea retragerii caracteristice străzii respective pentru locuința individuală propusă, cu condiția să nu se lase calcane vizibile, astfel se va respecta o retragere de minim 1.80 metri conform plansei de Reglementari Urbanistice;

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

- retragerea față de limita laterală estică: aliere la calcanul existent pe o porțiune de 6,80 metri, o retragere de minim 2,45 metri pe o porțiune de 7,95 metri, conform plansei de Reglementari Urbanistice;
- retragerea locuinței individuale față de limita laterală sud-vestică va fi de minim 3,50 metri, conform plansei de Reglementari Urbanistice;
- locuința individuală se va retrage față de limita posterioară nu mai puțin de 4,55 metri, conform plansei de Reglementari Urbanistice;

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

- nu e cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- accesul se va realiza din Str. Mixandrei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor respecta prevederile HCGMB nr. 66/2006; se propun 2 locuri de parcare;
- cele 2 locuri de parcare se vor amenaja la sol cu acces direct din Str. Mixandrei.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a locuinței individuale va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- **conform avizului** nr. 92100630 din 25.01.2021 emis de **APA NOVA** Str. Mixandrei este deservită de rețeaua de alimentare cu apă potabilă și de canalizare; orice construcție ce urmează a se amplasa trebuie să respecte distanțele prevăzute în HG nr. 930/2005 și SR nr. 8591/1997 și anume min. 3,0 m față de rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, respectiv de min. 2,0 m față de rețelele publice de canalizare;
- **conform avizului de principiu** nr. 315.828.745 din 24.12.2020 emis de **DISTRIGAZ SUD RETELE** Str. Mixandrei este deservită de rețeaua de distribuție a gazelor naturale. Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANDRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelilor de gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației P.U.D.;
- **conform avizului favorabil** nr. 100/05/03/01/4209 din 29.12.2020 emis de **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA** lucrările proiectate nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.
- **conform avizului vaforabil** nr. 06855160 din 28.12.2020 emis de **E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA** în zona exista retea electrică de distribuție. Utilizarea amplasamentului propus, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a Ordinului ANRE nr. 49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare, pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție E-Distribuție Muntenia S.A. aviz tehnic de racordare;
- **conform avizului favorabil** nr. 105510 emis de **COMPANIA MUNICIPALĂ TERMOENERGETICA BUCUREȘTI** nu deține rețele termice primare sau secundare pe amplasamentul menționat;
- **conform** contractului de prestări servicii de salubritate nr. KBUA 0036885 din 13.01.2021 emis de **ROSAL GRUP SA** la cererea beneficiarului prestatorul va ridica contracost deșeurile provenite în urma demolării/construcției.
- **conform** avizului nr. 559/10.02.2021 emis de **AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI** Planurile Urbanistice de Detaliu nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența HG nr. 1076/2004 deoarece nu creează cadrul pentru realizarea de proiecte de investiții menționate în Anexa 1 sau Anexa 2 la HG nr. 445/2009;
- **conform avizului** nr. 786/27.01.2021 emis de **COMISIA TEHNICĂ DE CIRCULAȚIE** s-a dat Acordul de Principiu din punct de vedere tehnic al circulației rutiere și pietonale cu condiția asigurării parcării în incintă, în conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se va asigura un procent minim de 30% spațiu verde.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile de pe limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim 45%**

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

- **CUT propus 1,30 mp. ADC / mp. Teren**

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
P.O.T maxim	45%
C.U.T. maxim	1,30
Rh max	Parter

V. CONCLUZII

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

BILANȚ EXISTENT/PROPUS

BILANȚ EXISTENT/PROPUS				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol (constructii existente si propuse)	0	0,00%	207,9	45,00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcari la sol	0	0,00%	115,5	25,00%
Teren liber/neamenajat	462	100,00%	0	0,00%
Spatiu verde	0	0,00%	138,6	30,00%
Suprafata desfașurată	0		600,6	
P.O.T.	0,00%		45,00%	
C.U.T.	0,00		1,30	
Regim de înălțime	-		P+1E+E2r (10 m)	
Total	462,00	100%	462,00	100%

Tinand cont de evolutia zonei, de tendinta de extindere si dezvoltare a zonei rezidentiale, consideram ca este oportuna realizarea investitiei.

Întocmit,
Urb. Cătălin ONCESCU
Verificat,
Otelea Lavinia Elena

ANEXĂ

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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

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

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

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

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

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

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

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

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

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;
- Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

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

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

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate.