

1. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: PUD: DOUĂ HALE METALICE PARTER

BENEFICIAR:

PROIECTANT GENERAL:

NUMAR CONTRACT:

OBIECTUL LUCRARI: Reglementări pentru amplasarea a două hale metalice izolat, pe teren.

DESCRIERE PARCELA:

Lotul, are dim. si vecini: la NV: 32.00 m – proprietar
la NE: 63.93 m – proprietar
la SE: 32.00 m – drum de acces, Șos. Sabarului
la SV: 61.68 m - proprietar

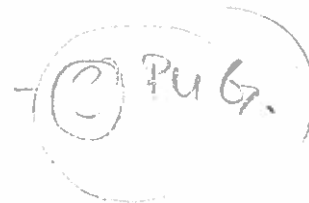
ACTE DOBANDIRE:

05.06.2015 Contract de vanzare-cumparare nr. 708

DELIMITARE PUD: Reglementarile se refera la lotul aflat in proprietatea

SURSE DOCUMENTARE P.U.D.

Plan urbanistic zonal "Zona de Sud a Sectorului 4" – sector 4.
Regulamentul local de urbanism.



2. ÎNCADRARE IN P.U.Z. sector 6

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

1. LOCALIZARE:

Terenul se află la limita intravilanului București, la centura Bucureștiului, fiind despărțită de aceasta de calea ferată ce înconjoară orașul. Accesul se face din Șos. Berceni, în imediata apropiere de intersecția acesteia cu Șoseaua de Centură. Terenul este poziționat în sudul sectorului 4.

Localizare: in sectorul 4 al Bucureștiului, cartierul Berceni, zona industrială și de servicii. Conform R.L.U. terenul se încadrează în UTR-ul: **A2b**.

2. GRADUL DE PROTECTIE

Loturile se află într-o zonă industrială și de servicii situată în afara perimetrului zonelor construite protejate și în care intervenția, este menită să contribuie la ridicarea valorii arhitectural-ambientale a zonei cu acest specific.

3. TIPOLOGIA FONDULUI CONSTRUIT

Ne aflăm într-o zonă ce cuprinde clădiri industriale mici, de producție și servicii, pe parcelă individuală de dimensiuni mari. Parcelarea este rezultatul dezmembrării a unei parcele mai mari, de 82 740 mp.

1. PARCELARUL EXISTENT-PROPUS

Lotul se află într-o zonă industrială și de servicii cu clădiri construite pe loturi mari cu / sau fără rețele edilitare (lipsa rețea apa-canal) în care regulamentul PUZ-ului de sector cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelării și a infrastructurii.

3. REGLEMENTARI PE PARCELA versus *REGULAMENT LOCAL DE URBANISM*

A2b – subzona unităților industriale și de servicii;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

Beneficiarul dorește să construiască pe acest lot două hale metalice cu funcțiunea de producție nepoluantă, depozitare și servicii. Proprietarul dorește să construiască două hale cu structură metalică, cu regimul de înălțime Parter înalt, în regim de construire izolat pe teren. Astfel, cerințele se încadrează la capitolul „utilizări admise” din cadrul Regulamentului sectorului 4:

- Pentru zonele A2a și A2b se admit activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind și zone de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane (încărcat/descărcat și manevră). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- În subzona A2b se admit:
 - a) Activități industriale productive și de servicii, I.M.M-uri desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
 - b) Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare în suprafață maximă de 3 000 mp/ADC

Funcțiunile propuse se încadrează în utilizări admise. O hală va avea depozitare și modelare/asamblare de profile metalice ușoare pentru finisaje în construcții (servicii). Cealaltă hală va fi închiată pentru activitatea de servicii, nepoluante.

SECȚIUNEA II:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru subzonele A2a și A2b:

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3 000 mp și un front la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare.

Lotul are front la drumul de acces de 32,00 m și o adâncime de 62,00 m. Suprafața este de 2008 mp, dar este un lot dezmembrat din unul de 82 740 mp. Conform L 350, indicatorii urbanistici se vor raporta la tot lotul inițial de 82 740 mp, incluzând toate clădirile existente. Funcțiunea predominantă este de servicii și depozitare.

Accesul pe parcela se face dintr-un drum de acces ce apare în extrasul de Carte Funciară sub denumirea de Șos. Sabarului, care are o lățime variabilă de 5,00 - 6,00 m. În dreptul lotului nostru drumul are o lățime de 7,40 m.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Pentru zonele A2a și A2b se vor stabili retragerile prin documentațiile de urbanism în așa măsură încât obligația este ca retragerea să fie mai mare sau egală cu 6,00 m pentru accesul din arteră de categoria a III-a.

Hala amplasată spre aliniament va avea o retragere minimă de 6,00 m.

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

Retragerile laterale sunt 3,50 m și 8,00 m. Înălțimea la cornișă este de maxim 7,00 m, deci se respectă h/2 pentru retragerea laterală.

Retragerea față de latură posterioară va fi de 3,50 m, deci la ½ din înălțimea la cornișă a clădirii.

A2a și A2b - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri. În cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea existentă retragerile laterale și cea posterioară se vor stabili prin documentații de urbanism.

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

A2a și A2b - distanța dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 6.0 metri. Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

Distanța dintre clădiri este de 4,30 m. Înălțimea la cornișă este de maxim 7,00 m, deci se respectă mai mult de h/2 pentru această distanță. În plus, pe aceste laturi nu există accese în clădiri.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lotul pe care se vor amplasa cele 2 hale are ieșire directă la drum de acces comun mai multor loturi. Frontul la artera de circulație are 32,00 m. Lățimea drumului în dreptul lotului nostru este de 7,40 m. Poarta se va amplasa în colțul din dreapta, cum privim la teren din artera de circulație.

A2a și A2b - Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal

instituită, printr-o proprietate adiacentă și având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de transport grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se va realiza pe parcela. Conform HCGMB 66/2006 la funcțiunea de servicii trebuie asigurat 1 loc de parcare la fiecare 100 mp ai suprafeței desfășurate. Pentru o suprafață desfășurată de 1050 mp desfășurați vor asigura 10 locuri de parcare plus 30% rezultă un necesar de 13 locuri de parcare ce se vor organiza în incintă.

A2a și A2b - staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcție, reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara circulațiilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare, descărcare și întoarcere.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Halele vor avea un singur nivel, înalt – înălțimea la cornișă de maxim 7,00 m. Înălțimea maximă, la coamă va fi de 8,50 m.

A2a și A2b - înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 20,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Noile clădiri, hale pe structură metalică finisate cu panouri sendviș vor avea o formă dreptunghiulară, o volumetrie simplă, specifică zonelor industriale. Finisajele vor fi de calitate și vor avea culori neutre, gri sau bleumarin.

A2a și A2b – volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se parcep din clădirile înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În zona exista toate rețelele de utilitati edilitare, dar nu toate ajung până la lotul nostru. Nu există racord de gaze și nici nu se va solicita. Nu există rețea de apă și de canalizare. Prin avizul favorabil pentru PUD emis de Apa Nova se permite realizarea unei gospodării proprii de apă dotată cu hidrofor. Rețeaua interioară de apă trebuie să nu permită degradarea apei potabile. Toate echipamentele, produsele, materialele utilizate în contact cu apa vor fi avizate sanitar conform prevederilor legale aflate în vigoare. Instalațiile particulare, adică rezervoarele de înmagazinare, instalațiile de hidrofor și rețeaua de distribuție interioară se vor spăla, curăța și dezinfecța periodic. De asemenea, se impune montarea unei clapete antiretur pe rețeaua de interioară de canalizare. Rețeaua de canalizare interioară se va dimensiona și se va executa în sistem separativ (divizor). Se va amplasa și o stație de preepurare a apelor menajere specifică activității desfășurate.

Terenul are rețea de curent electric la care se va branșa.

A2a și A2b

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; În cazul alimentării cu apă din sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă

Toate investițiile noi vor avea prevăzute racordări separate de canalizare (apă uzată menajeră și apă pluvială).

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

A2a și A2b:

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând, de preferință, o perdea vegetală pe tot frontul incintei cu lățimea minim 15,00 metri. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu. În cazul în care nu este posibil acest lucru, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de ADP sector 4. Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului.

Terenul este integral betonat. Drept urmare se vor planta arbuști în incintă. Se va forma o perdea verde pe aliniament și pe celelalte laturi ale terenului. Se va asigura o suprafața de 20% din teren de spații verzi la nivelul solului.

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

A2a și A2b:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;*
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.*

Se vor respecta toate aceste reglementari.

SECȚIUNEA III: POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

A2a și A2b - POT maxim = 80%

S teren dezmembrat = 2008,00 mp;
A construită nouă = 965 mp

S teren inițial = 82 740 mp
A constr existentă = 15 211 mp
A constr totală = 16 176 mp
⇒ **POT = 20%** raportat la terenul inițial

⇒ POT = 53% raportat la terenul nostru, lot 2 dezmembrat

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

A2a și A2b - CUT maxim volumetric = 15 mc/mp teren

S teren dezmembrat = 2008,00 mp;
volum = 7 720 mc

S teren inițial = 82 740 mp

V existentă = 76 055 mc

V totală = 83 775 mc

⇒ **CUT = 1,01** raportat la terenul inițial

⇒ **CUT = 3,85** raportat la terenul nostru, lot 2 dezmembrat

