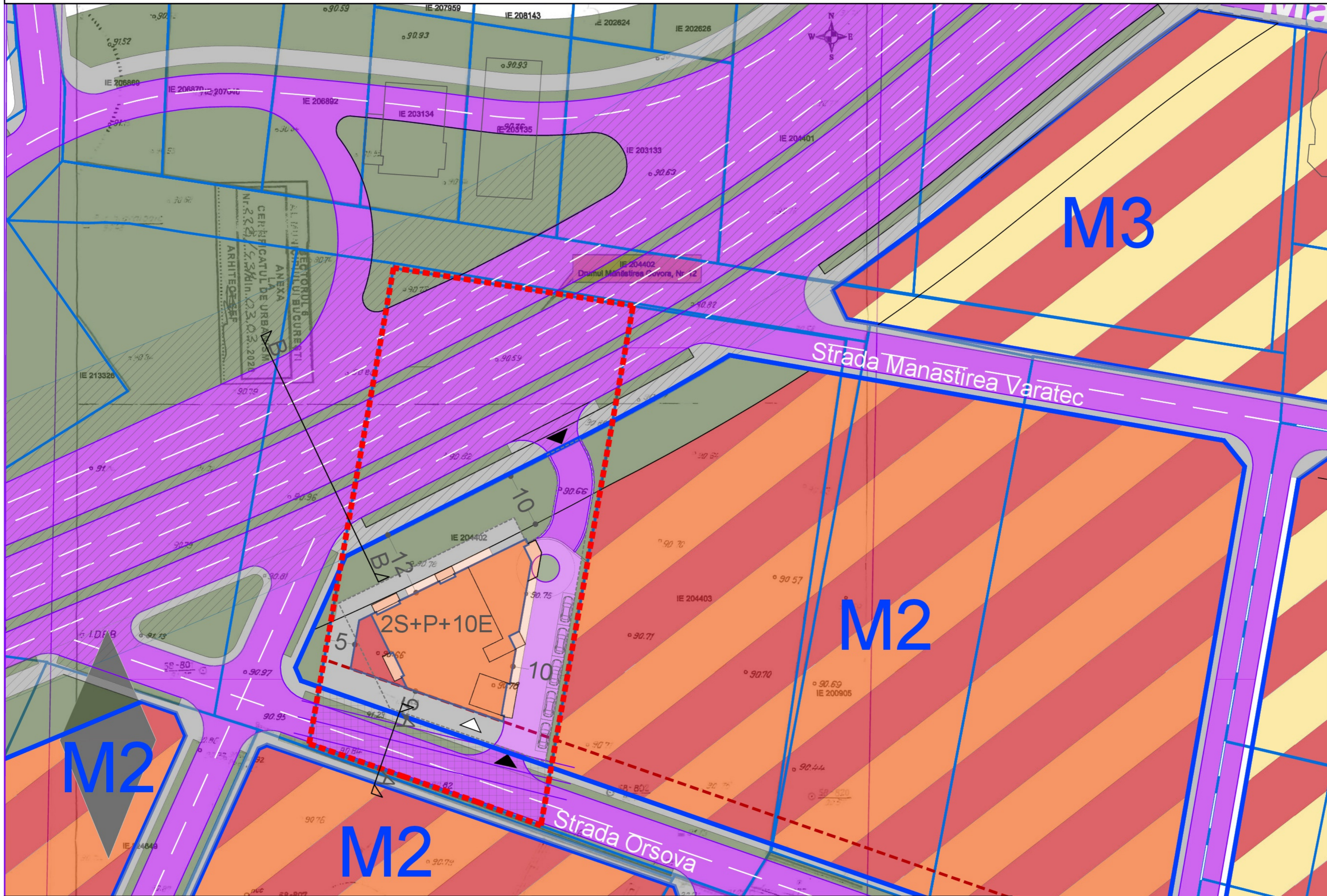


PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL MANASTIREA GOVORA, SECTOR 6, BUCURESTI



- ### LEGENDA
- limite
 - limita terenului ce a generat PUD
 - limite cadastrale
 - aliniament
 - aliniere cladiri
 - limite UTR
 - functiuni
 - locuinte colective / servicii / comert
 - circulatii carosabile/pietonale
 - spatii verzi
 - reglementari urbanistice
 - contur parter propus
 - contur E1-E10
 - balcon / terasa
 - limita subsol
 - retragerile sunt date in valori minime
 - acces carosabil
 - acces pietonal

BILANT TERITORIAL PE PARCEL A STUDIATA

	Prevederile din documentatia de	Existenta in	Propoz	Total
		Existenta in	Propoz	Existenta + propoz
Suprafata construita (Ac)	0	450 m ²	450 m ²	450 m ²
Suprafata desfasurata (Ac)	0	5850 m ²	5850 m ²	5850 m ²
POI	0%	2555	2555	2555
CU1	3 + 0.5 pentru activitatea de comert	0	3.1	3.1
Pa masin	Pa+14	0	25+Pa+10F	25+Pa+10F
H terenul / alt	0	37 m	37 m	37 m
H max	45	0	38.5 m	38.5 m
Spatii verzi - aerol natural (P)	0	21.21	21.21	21.21
Spatii verzi - aerol natural (m)	0	405	405	405
Suprafata totala a spatiilor verzi (P)	0	30	30	30
Suprafata totala a spatiilor verzi (m)	0	272.7	272.7	272.7
Nr. locuri de parcare	0	72	72	72
Nr. locuri de parcare este limitate	0	75	75	75

BILANT TERITORIAL

Categorie	mp	%
Constructii	450	23.6%
Circulatii	886.3	46.4%
Spatii verzi	572.7	30.00%
Total	1 909	100%

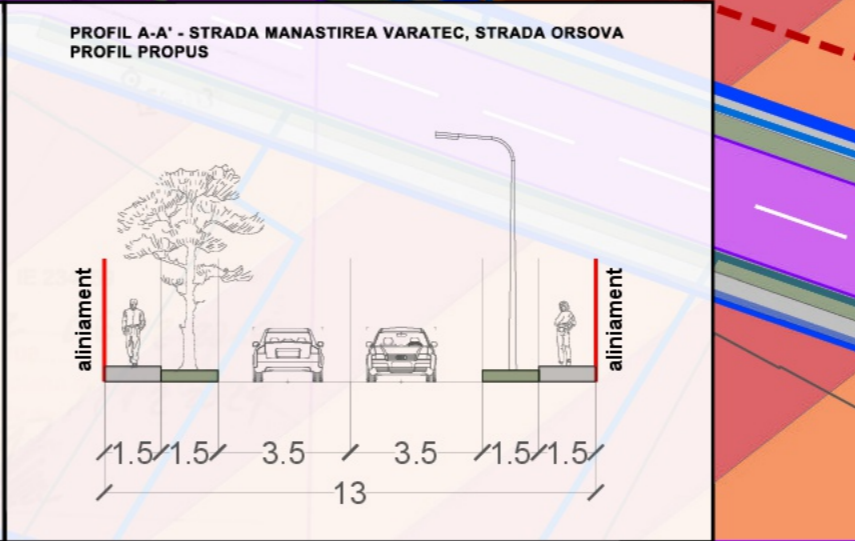
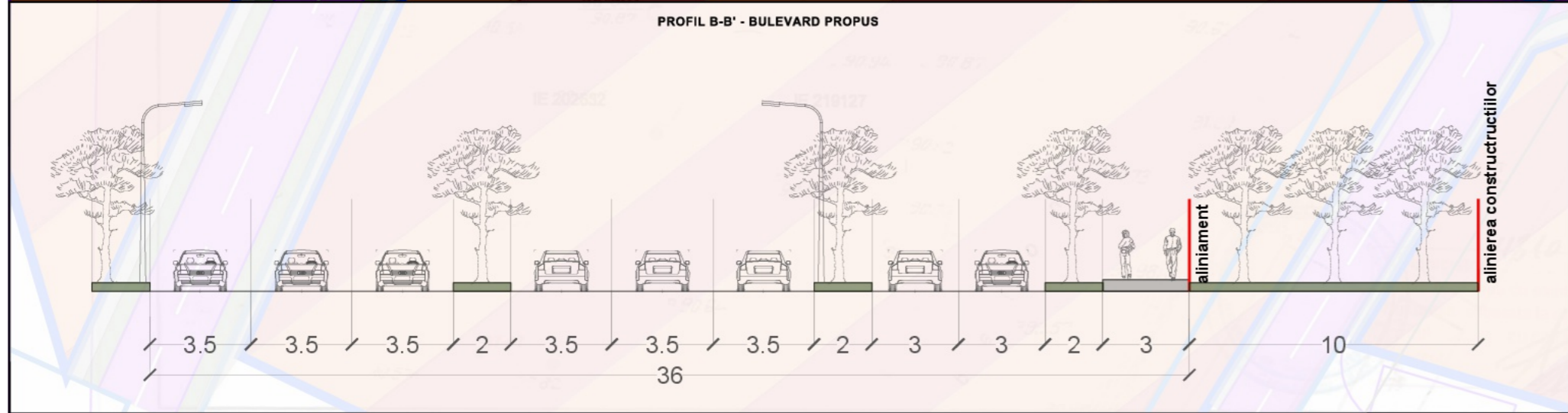
St = 4 000 mp (cf. acte de proprietate si masuratori)
 Suprafata de teren afectata de interdictia de construire si continuarea strazii Orsova - 2091 mp

LOCURI PARCARE (SUBSOL 2 + SUBSOL 1 + PARTER)
 72 locuri (apartamente) + 5 locuri (birouri) + 2 locuri (comert) = 79 locuri
 29 locuri (S2) + 27 locuri (S1) + 12 locuri (P) = 68 locuri
79 locuri necesare → 79 locuri asigurate + 11 locuri Klaus

Nota: Conf. Legii 350 din 2001 cu modificarile si completarile ulterioare, documentatia PUD reglementeaza doar parcela studziata.

DOCUMENTATIE TEHNICA - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

beneficiar	CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII 2S+P+10E Drumul Manastirea Govora nr. 8 - 12, sector 6, Bucuresti	proiect nr.	faza
proiectant	plansa specialitatea urbanism	2 2023	PUD
KOMPACT BETA PLAN ARHITECTURE SRL	U.04 REGLEMENTARI URBANISTICE	cota scara rev. data	
Strada Icoanei nr. 45, et. 3-4, sect. 2, Bucuresti J 40 7040 2019 CUI 41188328		±0.00 1:500 00 10/23	
sef proiect	proiectat		
ARH. VLAD CAVARNALI	ARH. VLAD CAVARNALI		



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL MANASTIREA GOVORA , SECTOR 6, BUCURESTI

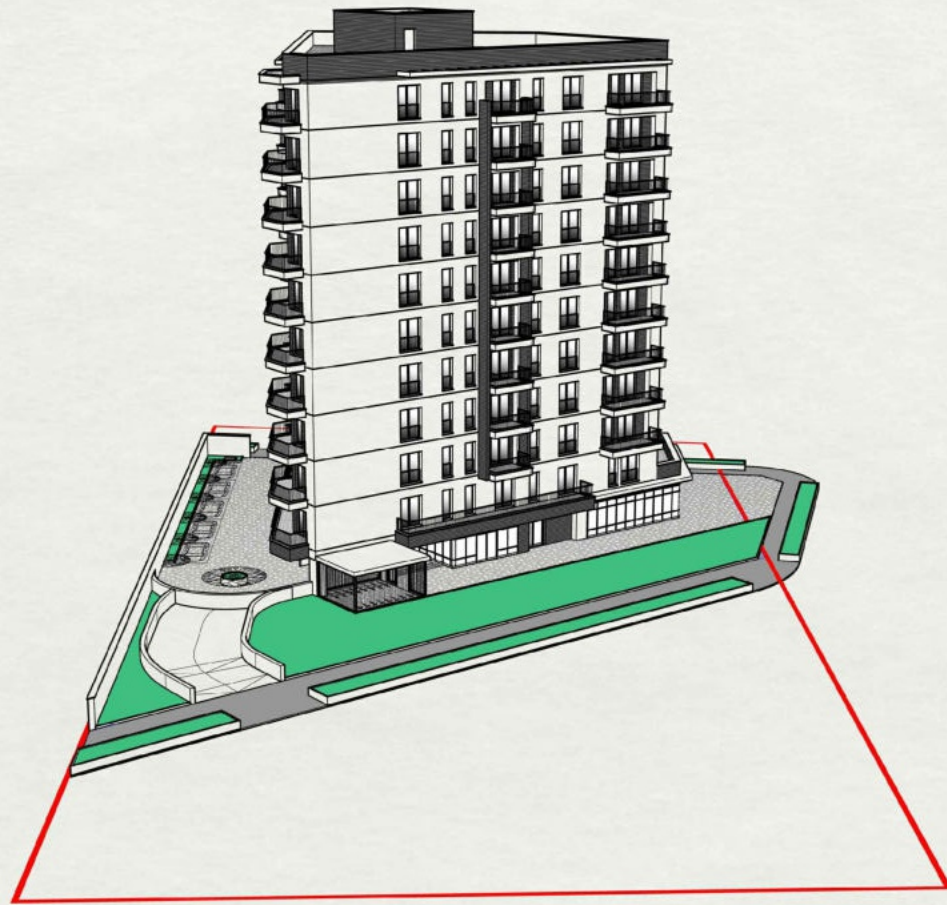


DOCUMENTATIE TEHNICA - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

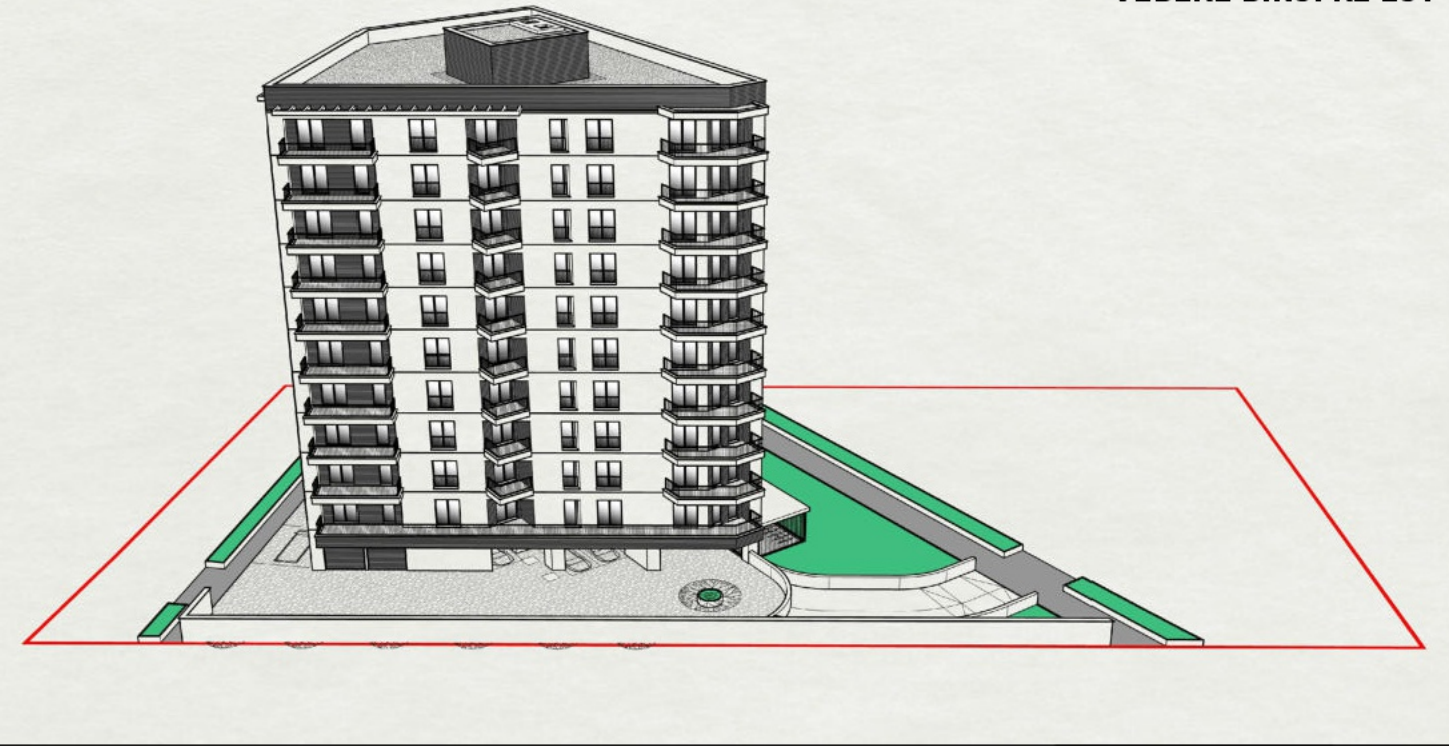
beneficiar	CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII CU REGIM DE INALTIME 2S+P+10E Drumul Manastirea Govora Nr. 8-12, Sector 6 - Bucuresti		proiect nr.	faza		
			2 2023	PUD		
proiectant	plansa	specialitatea urbanism	cota	scara	rev.	data
KOMPACT BETA PLAN ARHITECTURE SRL	U.14	PERSPECTIVA SUD-EST	-	-	00	10/23
Strada Icoanei nr.45, et.3-4, sect.2, Bucuresti J 4 0 7 0 4 0 2 0 1 9 C U I 4 1 1 8 8 3 2 8						
	sef proiect	proiectat				
	ARH. VLAD CAVARNALI	ARH. VLAD CAVARNALI				

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL MANASTIREA GOVORA , SECTOR 6, BUCURESTI

VEDERE DINSPRE NORD



VEDERE DINSPRE EST



VEDERE DINSPRE VEST



VEDERE DINSPRE SUD



DOCUMENTATIE TEHNICA - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

beneficiar	CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII CU REGIM DE INALTIME 2S+P+10E Drumul Manastirea Govora Nr. 8-12, Sector 6 - Bucuresti		proiect nr.	faza		
			2/2023	PUD		
proiectant	plansa	specialitatea urbanism	cota	scara	rev.	data
KOMPACT BETA PLAN ARHITECTURE SRL	U.13	VEDERI SCHEMATICE	-	-	00	10/23
Strada Icoanei nr.45, et.3-4, sect.2, Bucuresti J 4 0 7 0 4 0 2 0 1 9 C U I 4 1 1 8 8 3 2 8						
sef proiect		proiectat				
ARH. VLAD CAVARNALI		ARH. VLAD CAVARNALI				

**CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA
LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII 2S+P+10E**

**Drumul Manastirea Govora nr. 8 - 12,
SECTOR 6, BUCURESTI**

FAZA: P.U.D.

NOIEMBRIE 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITIE:

Plan urbanistic de detaliu – CONSTRUIRE CLADIRE MIXTA LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII 2S+P+10E.

1.1.2. AMPLASAMENTUL: Drumul Manastirea Govora nr. 8 - 12, sector 6, Bucuresti.

Terenul este in intravilan municipiului Bucuresti, categoria curti constructii si nu are constructii edificate pe teren.

Imobilul nu este indentificat in Lista Monumentelor Istorice actualizata in anul 2015 si nu se afla nici in limita de protectie stabilita la 100 de metri fata de limita unui monument istoric.

1.1.3. BENEFICIAR:

1.1.4. **ELABORATOR:** KOMPACT BETA PLAN ARCHITECTURE SRL

1.1.5. **DATA ELABORARII:** Noiembrie 2023

1.2. SOLICITARI ALE TEMEI

Tema beneficiarilor:

Proiectul s-a intocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 1019/195M din 31.10.2022, eliberat de Primaria Sectorului 6, prin care beneficiarul solicita lucrari de construire pentru un imobil cu functiune mixta – locuinte colective, comert si servicii, cu regimul de inaltime 2S+P +10E, amplasat cf: planului de situatie anexa la documentatie motiv pentru care primaria a solicitat intocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD).

Planul urbanistic de detaliu este intocmit pentru o singura parcela: Drumul Manastirea Govora nr. 8 - 12, sector 6, Bucuresti – denumita parcela care a generat PUD. Pentru a studia impactul propunerii asupra vecinatatilor s-a luat in studiu o zona mai mare – care cuprinde parti din parcele invecinate inclusiv circulatiile publice din partea de vest si de est ale terenului.

Reglementarile se refera doar la lotul care a generat PUD, iar in loturile alaturate din zona de studiu au fost indicate edificabile existente.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic de detaliu s-a întocmit pe baza reglementarilor cuprinse în:

- PUG Municipiul Bucuresti aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 232/2012, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 224/2015, prelungit cu H.C.G.M.B. nr. 877/2018 pana la aprobarea noul plan urbanistic general;
- P.U.Z. Coordonator Sector 6;
- Extrase de carte funciara de informare actualizate;
- Planuri cadastrale actualizate scara 1:2000, 1:500 vizate OCPI;
- Ridicare topografica realizata de inginer atestat ONCGC;

2. SITUATIE EXISTENTA

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul studiat este format dintr-un teren de forma regulata avand o suprafata de **4000 mp** conform actelor de proprietate si **4000.02 mp** conform masuratorilor cadastrale. Acest teren este amplasat cu latura de **nord** spre drumul manastirea Goovora.

2.2. REGIM JURIDIC

Terenul din drumul Manastirea Govora 8-12, sector 6, Bucuresti are o suprafata de **4000 mp** conform actelor de proprietate si **4000.02 mp** conform masuratorilor cadastrale, iar numarul cadastral este 204402. Terenul este proprietate privata.

Disfunctionalitatile amplasamentului se refera la:

- conform suprapunerii circulatiilor aprobate in PUZ Coordonator Sector 6 a fost identificata o interdictie de construire pentru o suprafata 1630.05 m² din totalul terenului si inca o suprafata de 460.95 m² pentru realizarea strazii Orsova.

2.3. REGIM ECONOMIC

Din punct de vedere urbanistic, conform PUG municipiul Bucuresti amplasamentul este inscris in zona transporturi; Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 si este incadrat in UTR M2 – subzona mixta situate in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte. POT maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc. CUT maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- activitati manufacturare.

Utilizari admise cu conditionari:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale:

- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta, si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiul publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

2.4. REGIM TEHNIC

Terenul care face obiectul prezentului proiect este liber de constructii este intravilan si se afla in categoria curti-constructii.

Vecinatatile terenului sunt:

la **NORD**

- Drumul Manastirea Govora NC 243896;

la **EST**

- proprietate privata (204403)

la **SUD**

- proprietate privata (202632);

la **VEST**

- proprietate privata (246204);

3. REGLEMENTARI URBANISTICE

3.1. REGIM ECONOMIC

Destinatia stabilita: se propune construirea unui imobil cu functiune mixta - locuire colectiva, comert si servicii, in concordanta cu utilizarile admise prin PUZ coordinator Sector 6.

3.2. REGIM TEHNIC**3.2.1. RETRAGERI SI ALINIAMENTE**

Imobilul propus pe acest teren se va inscrie intr-un edificabil maxim cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate, la nivelul parterului:

- pe latura de nord, retras cu min. 6.00-7.50 m fata de limita de proprietate;
- pe latura de est, retras cu min. 15 m fata de limita de proprietate;
- pe latura de sud, retras cu min. 3.50-5.00 m fata de limita de proprietate;
- pe latura de vest, retras cu min. 2.60 m fata de actuala limita de proprietate si cu 1.50 m fata de viitoarea limita de proprietate.

3.2.2. REGIMUL DE INALTIME, INALTIMEA MAXIMA

Se propune un regim de inaltime $R_h \max = 2S+P+10E$.

3.2.3. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent m ²	Propus	Total Existent + propus
Suprafata construita (Ac)		0	450 m ²	450 m ²
Suprafata desfasurata (Ad) supraterana		0	5850 m ²	5850 m ²
POT	70%	0	25%	25%
CUT	3 +0.5 pentru parcele de colt	0	3.1	3.1
Rh maxim	P+14	0	2S+P+10E	2S+P+10E
H cornisa / atic		0	37 m	37 m
H max	45	0	38.5 m	38.5 m
Spatii verzi pe sol natural (%)		0	21.21	21.21
Spatii verzi pe sol natural (mp)		0	405	405
Suprafata totala spatii verzi (%)		0	30	30
Suprafata totala spatii verzi (mp)		0	572.7	572.7
Nr. unitati locative estimate		0	72	72
Nr. locuri de parcare estimate		0	79	79

3.3. ECHIPARE EDILITARA

Incinta va fi racordata la toate retelele edilitare existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telefonie/internet prin cablu/tv.

3.4. CIRCULATII, PLATFORME, TROTUARE

Conform PUZ coordinator Sector 6 se prevede realizarea unui bulevard in partea de nord a trenului partial pe acesta si continuarea strazii Orsova in partea de sud.

Accesul pietonal va fi realizat din strada Orsova cat si din bulevardul nou propus.

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei in subsol si va fi dimensionata conform normativelor in vigoare.

Accesul auto se va realiza din strada Orsova cat si din Bulevardul propus, in prima etapa accesul se va realiza din Drumul Manastirea Govora..

3.5. SPATII VERZI

Incinta trebuie sa aiba spatii verzi amenajate in proportie de **minim 20 %** la sol si un procent de **minim 10%** pe teren impermeabilizat.

3.6. IMPREJMUIRE

Se va reface imprejmuirea, cu gard de 2,00 m la strada prevazut cu soclu de beton de 0,60 m si confectione metalica la partea superioara. Pe limitele laterale si posterioare, gardul va fi opac, din beton armat, cu inaltimea de max. 2,50 m.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Solutia propusa nu are impact negativ asupra mediului, proiectul respecta legislatia in vigoare, dupa cum urmeaza:

- in zona nu exista riscuri de poluare, iar functiunile propuse nu sunt riscurile naturale sunt de natura geofizica si geologica si pot fi prevenite prin realizarea investitiilor respectandu-se normele si normativele in vigoare atat in proiectare cat si in executie;
- alimentarea cu apa potabila se va face prin racord la retelele orasenesti;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racord la retelele orasenesti;
- apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane, in instalatia interioara in zona terasei si evacuate in sistemul de canalizare;
- deseurile menajere colectate in europubele vor fi evacuate conform contract cu firma prestatoare de servicii de salubritate.

Sef proiect,
arch. Vlad Cavanali



ANEXA

CADRUL LEGAL – ACTE NORMATIVE

- Legea 350/2001, modificata si completata prin legea 289/2006 si legea 242/2009 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 261/2009 – lege privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- HCGMB 269/2000 – Hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Bucuresti, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HCGMB 66/2006 – Hotarare privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Municipiului Bucuresti si a prospectelor necesare unei corecte functionari a arterelor de circulatie;
- HCGMB 347/2008 – Hotarare privind aprobarea Programului integrat de Gestionare a Calitatii Aerului in Municipiul Bucuresti;
- Codul civil;
- Legea 215/2001 – Legea administratiei publice locale;
- Legea 422/2001 – Legea privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea 544/2001 – Legea privind liberal acces la informatiile de interes public;
- Legea 52/2003 – Legea privind transparenta decizionala in administratia publica;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OUG 114/2007 - Ordonanta de urgenta privind modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea 313/2009 – Legea pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea si functionarea registrului Urbanistilor din Romania, publicat in M.O. 853/18.10.2006;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, publicat in MO 853/18.10.2006;
- Ordinul MLPAT 37/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – PUD;
- Ordin comun al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului Apararii Nationale, al ministrului de Interne si al directorului Serviciului Roman de Informatii nr. 34/ N/ M.30/ 3422/ 4221/ 1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1019/195H din 31.10. 2022

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiune mixtă – comerț, servicii și locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+Mz+10E.

Ca urmare a Cererii adresate de _____ cu domiciliul /
sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____ șos.
nr. _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ ap. _____ telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 47906 din
19.10.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, drumul _____
Mănăstirea Govora nr. 8-12, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 104137/22.09.2022, _____ deține imobilul (teren în suprafață 4.000 mp -
suprafața măsurată de 4000,02 mp, număr cadastral 204402 - număr cadastral vechi 3293), pentru care se folosește nr. 12 pe
drumul Mănăstirea Govora (actual nr. 8-12). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 204402 (provenită din conversia de
pe hârtie a C.F. nr. 42666) cu Încheierea nr. 6187/19.05.2004 (reconstituire).

Adresa poștală - drumul Mănăstirea Govora nr. 8-12 a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 44762/1999 emis de
P.M.B - din evidențe.

Atenție: Extrasul de Carte funciară nu are actualizat numărul poștal.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață 4.000 mp - suprafața măsurată de 4.000,02 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiune mixtă – comerț, servicii și locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+Mz+10E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor
zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente
înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00
metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală C.

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 în 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, acesta fiind
situat parțial și în „zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre
Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești până la aprobarea unei documentații de urbanism tip
P.U.Z.”.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 6. În vederea autortzării construcțiilor cu înălțimi mai mari de
30,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea mixtă – comerț, servicii și locuințe colective, 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
parcele, 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 = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri)
pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

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

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

Nr. înreg. 47906 din 19.10.2022

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

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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

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

Condiții de calcul a C.U.T.:

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

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

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

• **Notă:** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

Nr. înreg. 47906 din 19.10.2022

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

a) certificatul de urbanism (copie):

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții: extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

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

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

alimentare cu energie termică

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.

salubritate - operator autorizat

transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu de însorire; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;

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.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 222/43M din 03.03.2020, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 46,00 lei, conform Chitanței nr. 78843 din 19.10.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 31.10.2022

Nr. înreg. 47906 din 19.10.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2022

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

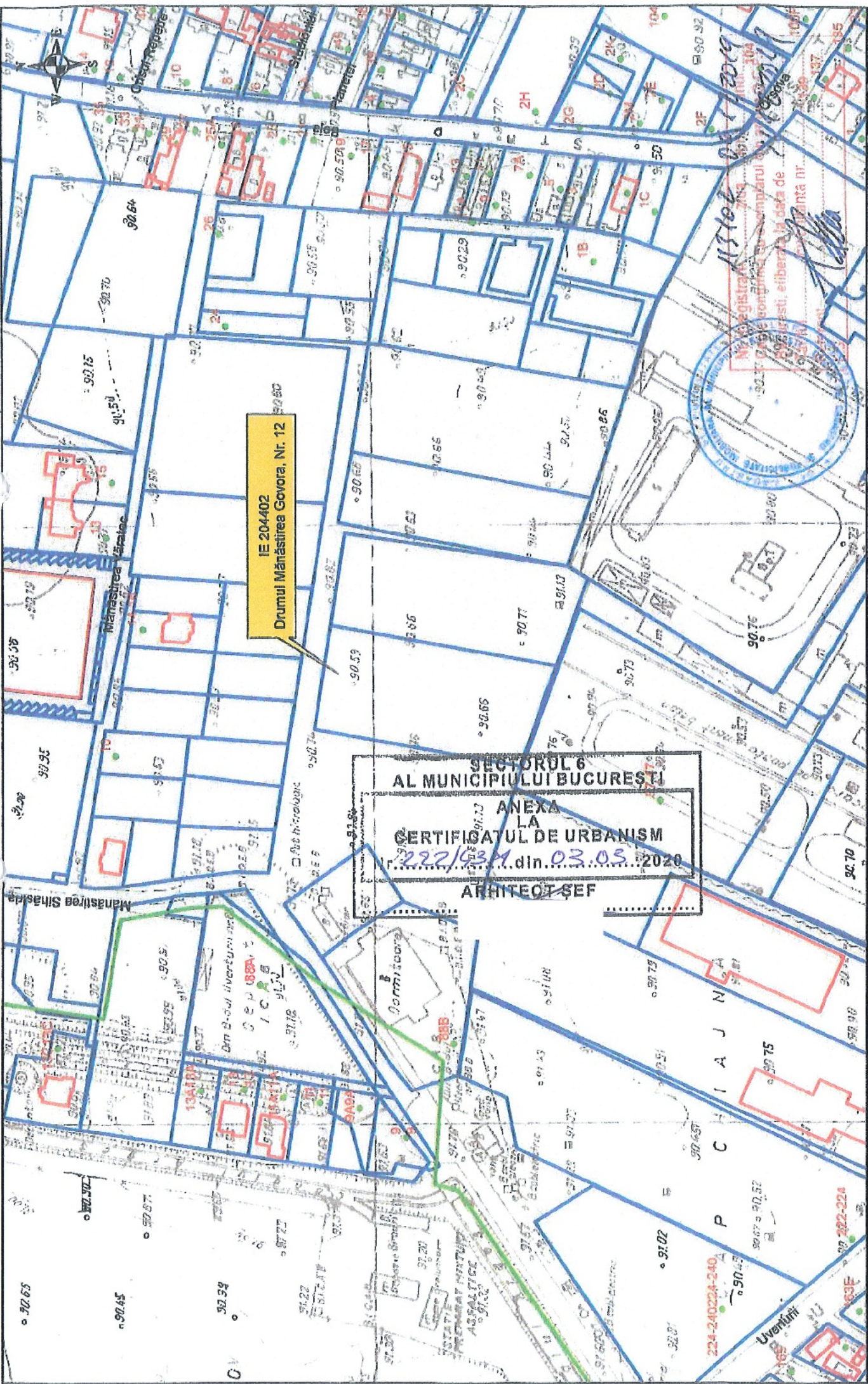
L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 47906 din 19.10.2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferen... obilului situat în Drumul Mânăstirea Gc Nr. 12, Sector 6, Bucuresti



IE 204402
Drumul Mânăstirea Govora, Nr. 12

REGISTRORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 222/434 din 03.03.2020
ARHITECT ȘEF



Limită administrativ teritorială

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul infirrat de cadastru și carte funciארă

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 11.12.2019
Întocmit: Adrian Păun



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
**ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM**
Nr. 222/534 din 03.03.2020
ARHITECT

IE 204402
Drumul Mânăstirea Govora, Nr. 12

IE 234159
113102 06.12.2019
Anexa la Certificatul de Urbanism nr. 222/534 din 03.03.2020
Data: 11.12.2019
Intocmit: Adrian Păun

Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul