

P.U.D. LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII PRELUNGIREA GHENCEA, NR. 104 B

U-07

Parcela (Teren)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
T1	324033.702	580206.669	37.044
T2	324070.144	580200.018	23.020
T3	324074.246	580222.670	37.004
T4	324037.822	580229.198	22.903
S(Teren)=850.13mp P=119.971m			

BILANT TERITORIAL			
NR. CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CIRCULATII / PLATFORME	85 mp	10%
2.	LOCUINTA COLECTIVA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	510 mp	60%
3.	SPATII VERZI	255 mp	30%
4.	SUPRAFATA TOTALA PARCELA	850 mp	100%

- LEGENDA: LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA DELIMITARE UTR
 - LIMITA PARCELA PROPRIETATE PRIVATA: S.C. T&T CONSULTING 2001 S.R.L. PARCELA PE CARE SE VA AMENAJA PARCAREA PENTRU IMOBIL PROPUȘ SI SUPRALARGIREA DE DRUM CONFOR CERTIFICAT DE URBANISM NR.: 167/17G DIN 08.02.2023
- CIRCULATII SI ACCESE**
- CIRCULATIE PIETONALA
 - CIRCULATIE CAROSABILA
 - PARCAJE PROPUȘ NR. CF. 209912
 - CIRCULATIE PIETONALA AMENAJATA IN CADRUL PARCELEI
 - CIRCULATIE CAROSABILA AMENAJATA IN CADRUL PARCELEI
- ZONIFICARI FUNCTIONALE**
- ZONA LOCUINTE UTR - L1a
 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE UTR - M2
 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE UTR - M3
 - CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE
 - CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
- REGLEMENTARI**
- ALINIAMENT
 - RETRAGERE FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA
 - CALCAN EXISTENT / PROPUȘ
 - EDIFICABIL PROPUȘ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
 - RETRAGERI PROPUȘ
 - CONTUR ETAJ 3 RETRAS
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO

raum project st: Viteazilor, nr. 6/A, București, sector 1
tel: 0723-653 900, tel/fax: 021-6502712
Nr. Reg. Com. J40338/2003
cod fiscal: R15127453

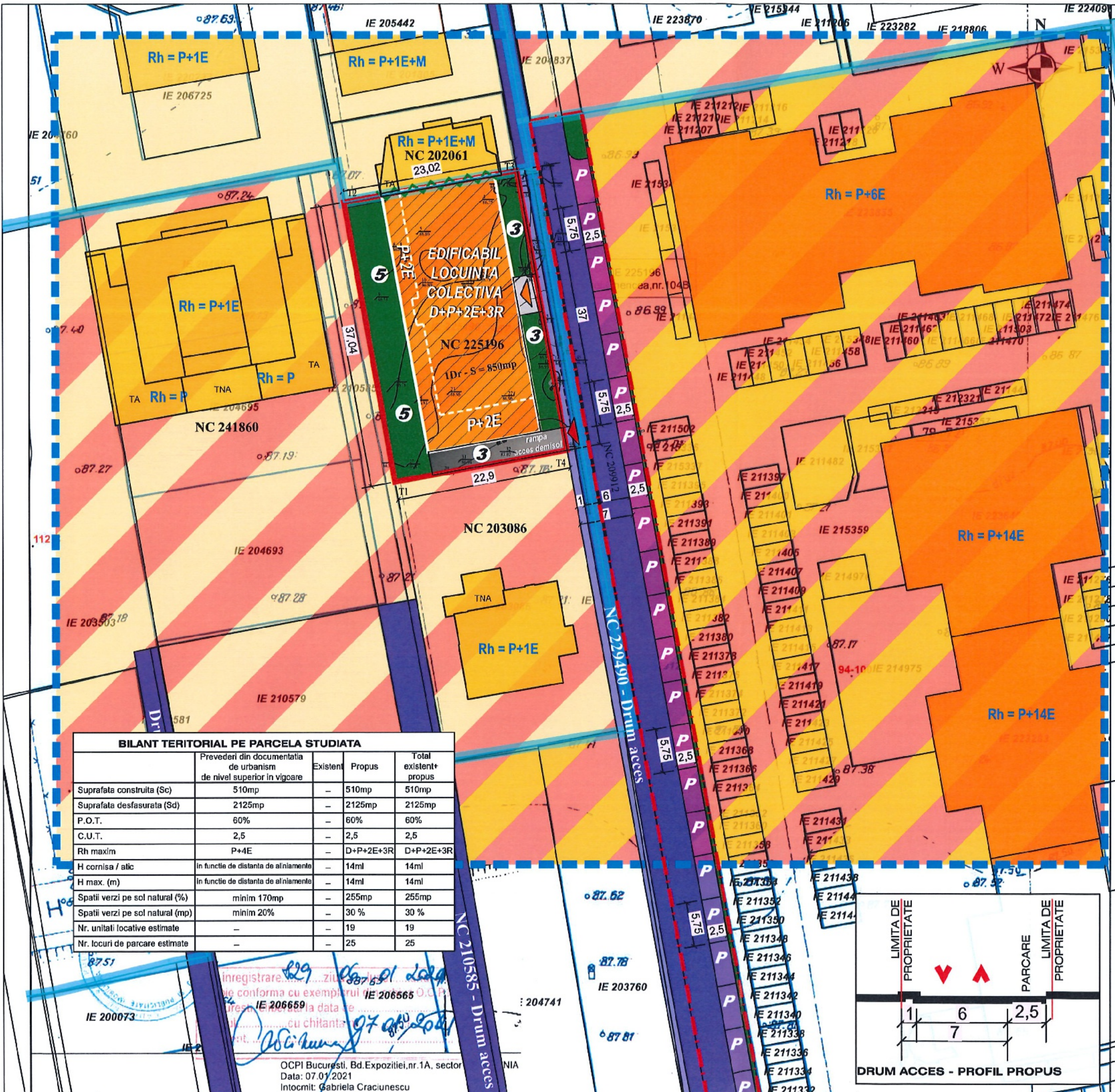
RAUM PROJECT S.R.L.
BUCUREȘTI, ROMANIA

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

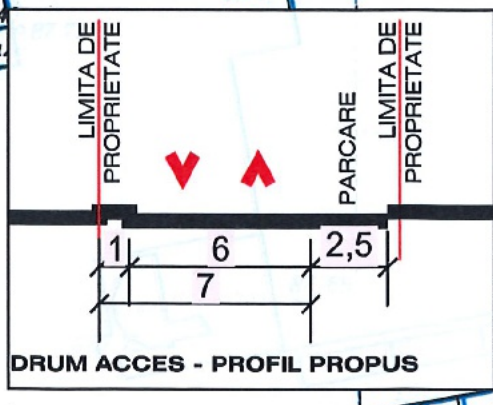
Beneficiar: S.C. T&T CONSULTING 2001 S.R.L.
Cod: U 328 / 2023
Contract: 611 / 2023

Proiect: LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII
Prelungirea Ghencea, Nr. 104B, Sector 6, Bucuresti
Faza: P.U.D.
Data: 07. 2023

Planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE
Scara: 1 : 500
Planșă nr. U-07



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent+ propus
Suprafata construita (Sc)	510mp	-	510mp	510mp
Suprafata desfasurata (Sd)	2125mp	-	2125mp	2125mp
P.O.T.	60%	-	60%	60%
C.U.T.	2,5	-	2,5	2,5
Rh maxim	P+4E	-	D+P+2E+3R	D+P+2E+3R
H cornisa / atic	In functie de distanta de aliniament	-	14ml	14ml
H max. (m)	In functie de distanta de aliniament	-	14ml	14ml
Spatii verzi pe sol natural (%)	minim 170mp	-	255mp	255mp
Spatii verzi pe sol natural (mp)	minim 20%	-	30 %	30 %
Nr. unitati locative estimate	-	-	19	19
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	25	25



OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei,nr.1A, sector 6
Data: 07.01.2021
Intocmit: Gabriela Craciunescu

REGISTRUL DEBANSAREI PROIECTELOR DE URBANISM
Mirela Radu N. SAVU
arhitect DE



Queen Towers Florant
Evenimente, Buchete...

Autoservice

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

Bucuresti, Sector 6, Prelungirea Ghencea nr. 104B

Beneficiar:

SC T&T CONSULTING 2001 SRL

Bucuresti, Sector 6, Prelungirea Ghencea nr. 104A

Denumire investiție:

LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

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

arh. M. Savu



Iulie 2023

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **850mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Prelungirea Ghencea nr. 104B**. Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza construirea unui **imobil locuinte colective cu servicii (showroom / birouri)**, pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

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

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei.

Prezentul memoriu este însoțit de REGULAMENT si de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI	
U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6	scara 1/2000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – IMAGINE SATELIT	scara 1 / 500
U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **Bucuresti, Sector 6, Prelungirea Ghencea nr. 104B**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. 225196** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

1.1.4.b. Vecinătăți

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

- N: proprietate privata	- NC 202061
- S: proprietate privata	- NC 203086
- E: proprietate privata in indiviziune – drum acces	- NC 229490
- V: proprietate privata	- NC 241860

Suprafața astfel delimitată acoperă **850mp** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

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

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

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

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

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

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

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII** este situată în intravilanul Municipiului Bucuresti, adiacent Strazii Prelungirea Ghencea. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE IN PUG si 02 – ÎNCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6**. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Prelungirea Ghencea, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat, având în vedere și apropierea de Centura Bucuresti.

3.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **850mp**. Parcela din punct de vedere juridic se afla în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice și juridice. În zonă există dotări / amenajări infrastructura.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

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

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

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

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

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

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

3.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

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

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA

4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

4.1.1. Elemente temă

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

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

4.2.1.a. Profil funcțional

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

Astfel, construcția se va înscrie într-un edificabil regulat și paralel cu latura terenului studiat. Edificabilul va fi amplasat la **minim 3,00m față de limita la drumul privat de acces, retras minim 5m de la limita de proprietate posterioară - vest**, se va amplasa pe limita de proprietate, cuplat **la calcan existent față de limita laterală - nord** și se va amplasa retras **minim 3,00m față de limita laterală – sud**. Retragerile minime astfel descrise sunt conform planșei de Reglementări Urbanistice U07.

4.2.1.b. Zonificare funcțională

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

4.2.1.c. Organizare funcțională

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici la valorile maxime acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici vor fi:

POT: propus 60 %

CUT: propus 2,5

Indicatorii urbanistici sunt raportați la următorul scenariu :

- | | | | |
|-----------------------------|--------|------|---------|
| ▪ Aria măsurată a parcelei: | | | 850 mp |
| ▪ Suprafața construită: | propus | max. | 510 mp; |
| ▪ Suprafața desfasurată: | propus | max. | 2125mp; |

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, in suprafata de **850 mp** , a fost împărțita în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PIETONALE PLATFORME	85	10,00
SUBZONA IMOBIL LOCUINTE SI SERVICII	510	60,00
SUBZONA SPATII PLANTATE	255	30,00
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	850	100

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă de-a lungul drumului de acces provat **N.C. 229490**, in legatura directa cu Prelungirea Ghencea, aceasta strada reprezentand principala artera în zona amplasamentului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul parcelei cu N.C. 209912, parcela este , de asemenea, proprietate privata a S.C. T&T CONSULTING 2001 S.R.L. si va deservi amenajarii parcarii si supralargirii drumului de acces catre imobil propus, conform Certificat de Urbanism 167/17G din 08.02.2023.

Pentru show room / birouri / servicii – parcarea se va realiza in cadrul demisolului cladirii.

Totalul numarului de parcaje: 25 locuri (4 locuri in cadrul demisolului si 21 de locuri pe parcela invecinata cu N.C. 209912)

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică**4.2.3.a. Regimul de construcție**

Regimul de construcție este: **CUPLAT LA CALCAN** pe limita dreapta (nord)

Regimul de înălțime : $R_h = D+P+2E+3R$ ($H_{max} = 14,00m$)

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile fata de limite vor fi urmatoarele:

- **N: proprietate privata - NC 202061** – *cuplat la calcan*
- **S: proprietate privata - NC 203086** – *retras minim 3m*
- **E: proprietate privata in indiviziune – drum acces - NC 229490** – *retras minim 3m*
- **V: proprietate privata - NC 241860** – *retras minim 5m*

4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor pastra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism

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

4.2.3.d. Sistemizare verticală

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

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcarea intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe drum de acces - Prelungirea Ghencea.

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiată este proprietate privată SC T&T CONSULTING 2001 SRL . Amplasamentul este în deplină proprietate, nefiind grevată de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**,

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

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

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitară

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat în intravilanul localității **București, Sector 6, Prelungirea Ghencea nr. 104B** și beneficiază de toate echipamentele tehnico-edilitare existente în zonă. Zona este în prezent echipată edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltările urbanistice ulterioare. În prezent, în lungul Prelungirii Ghencea există toată gama de rețele tehnico edilitare necesare racordării unor clădiri cu funcțiunea de locuință, respectiv: rețea alimentare cu apă / rețea canalizare ; rețea energie electrică de joasă tensiune ; rețea telefonie ; rețea alimentare cu gaze
Odată cu această dezvoltare a zonei, noul imobil se va racorda la utilitățile existente în proximitate, cu respectarea condițiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate în planșele U-01 și U-07.

Intocmit - arh. Mircea Savu

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



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 166/16G din 08.02 2023

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și servicii, cu regim de înălțime D+P+4E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. T&T CONSULTING 2001 S.R.L. reprezentată de cu domiciliul / sediul în județul - -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal - -, prelungirea - -, bloc - -, scara - -, etaj - -, ap. - -, telefon / fax - -, e-mail - -, înregistrată la nr. 2115 din 18.01.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal - -, prelungirea Ghencea nr. 104B, 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-cumpărare autentificat de notarul public Ilie Laura Marcela sub nr. 2428/22.12.2010 și a Extrasului de Carte funciară nr. 1589/08.01.2023, S.C. T&T CONSULTING 2001 S.R.L. deține teren în suprafață de 850 mp - număr cadastral 225196 - număr cadastral vechi 3357/2 situat în prelungirea Ghencea nr. 104B.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 225196 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 13644) cu Încheierile nr. 457105/09.12.2010 (notare drept de servitute de trecere asupra terenului identificat cu numărul cadastral vechi 3357 în favoarea terenului identificat cu numărul cadastral 3357/2 pe o lungime de 290 ml și lățime de 3 ml) și nr. 475046/23.12.2010 (cumpărare).

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 1589/08.01.2023, la capitolul „Date referitoare la teren” este menționată categoria de folosință a terenului - drum.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 850 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective și servicii, cu regim de înălțime D+P+4E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **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.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, **parcela este construibilă** 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; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, când lățimea accesului este mai mică de **4,00 metri**, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București - Ilfov.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea mixtă 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 al terenului și modul de ocupare, accesese auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 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 a 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.

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

Nr. înreg. 2115 din 18.01.2023

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; gardurile spre limitele separate vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

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.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității 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.

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

Alte avize / acorduri:

aviz de conformitate

aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

aviz Brigada Rutieră

acord vecini pentru săpături adânci

aviz Inspectoratul pentru Situații de Urgență

„Dealul Spirii” București - Ilfov

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; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL.

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MAR

TIN BERA

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit 2 ex. – cons. **Maria Botea**

Achitat taxa de 13,00 lei, conform O.P. nr. - din 14.01.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 20.02.2023

Nr. înreg. **2115** din **18.01.2023**

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 _____ 2023

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. 2115 din 18.01.2023