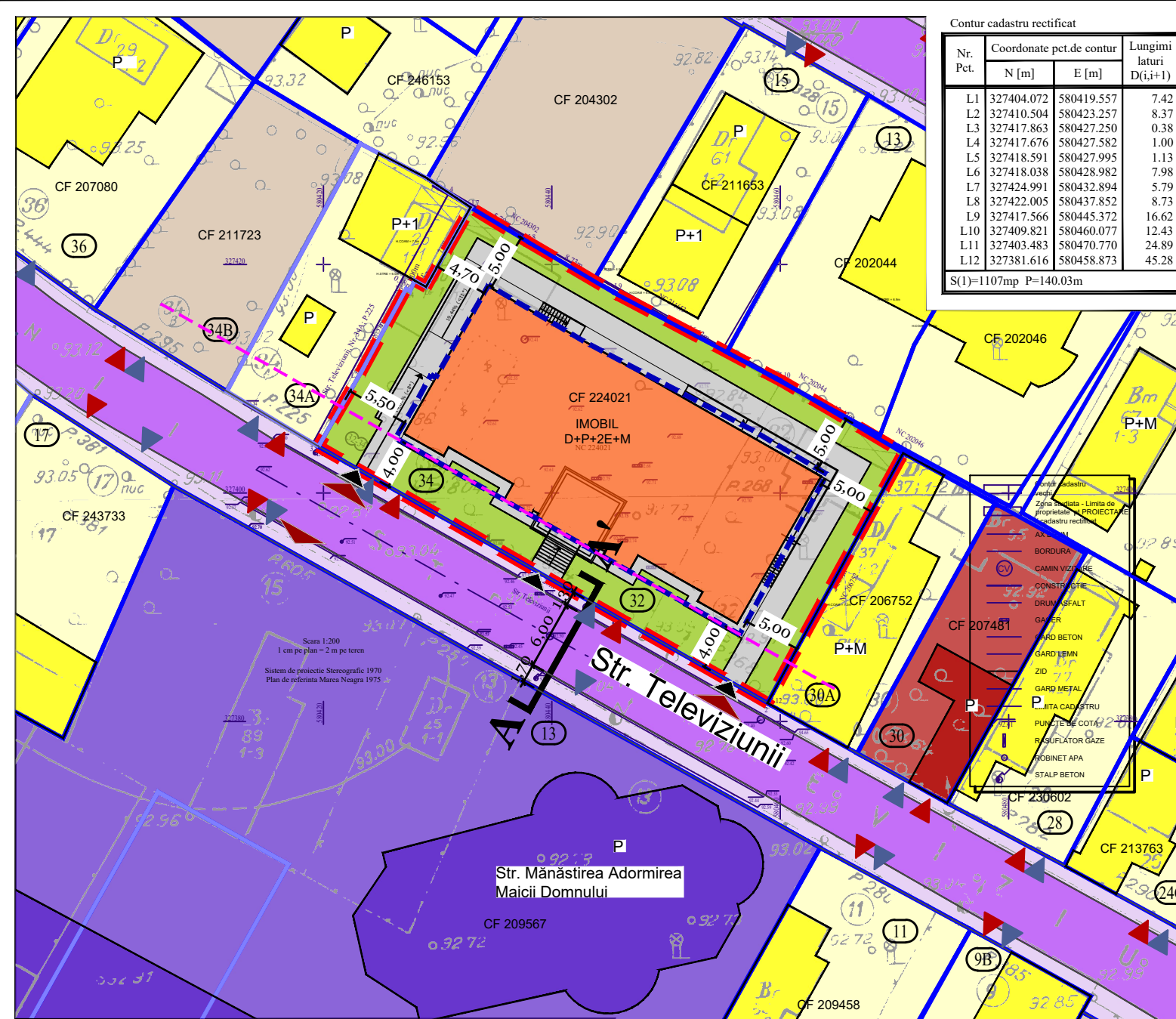




P.U.D. pentru „ DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE- CORPURI C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, cu regim de înălțime D+P+2E+M și organizare executare lucrări Str. Televiziunii nr. 32-34, Sectorul 6, Municipiul București

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE



Contur cadastru rectificat

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
L1	327404.072	580419.557	7.42
L2	327410.504	580423.257	8.37
L3	327417.863	580427.250	0.38
L4	327417.676	580427.582	1.00
L5	327418.591	580427.995	1.13
L6	327418.038	580428.982	7.98
L7	327424.991	580432.894	5.79
L8	327422.005	580437.852	8.73
L9	327417.566	580445.372	16.62
L10	327409.821	580460.077	12.43
L11	327403.483	580470.770	24.89
L12	327381.616	580458.873	45.28

S(L)=1107mp P=140.03m

LEGENDĂ:

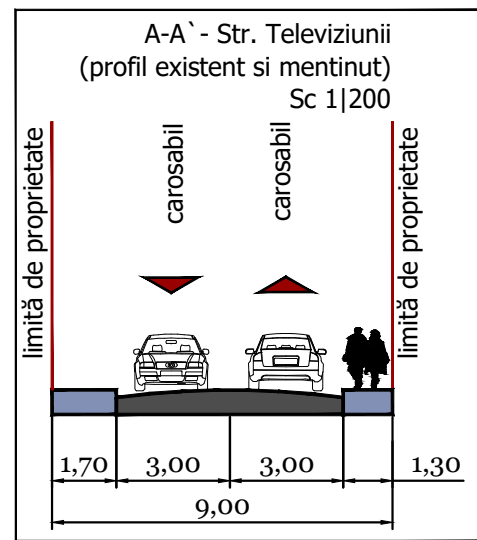
- Zonă teren ce a generat P.U.D.
- Limită parcele OCPI
- Limită parcele
- Circulații carosabile existente
- Circulații pietonale existente
- Locuire individuală
- Comerț și servicii
- Culte
- Educație
- Teren neamenajat
- Acces carosabil existent
- Acces pietonal existent

REGLEMENTĂRI:

- Clădire propusă - D+P+2E+M
- Circulații pietonale incintă
- Spațiu verde incintă
- Edificabil maxim
- Acces pietonal propus
- Acces carosabil propus
- Regim aliniere propus

CIRCULAȚII:

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:



* Notă:

- clădirile existente în momentul obținerii certificatului de urbanism, au fost demolate în baza autorizației de desființare nr. 268 din 27.06.2023.
- autoturismele vor fi parcate pe parcela cu număr cadastral 209567, aflată la aprox. 25 m de prezenta parcelă reglementată, deținută de același beneficiar, pe care își desfășoară activitatea la acest moment biserica ortodoxă Adormirea Maicii Domnului.
- numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește conform H.C.G.M.B. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație:
 - 1 loc de parcare/60 mp suprafață utilă pentru spații administrative (birouri) + 20% vizitatori;
 - 1 loc de parcare/100 mp suprafață desfășurată pentru spații administrative (depozitare) + 30% vizitatori;

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGOARE P.U.Z. Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL EXISTENT +PROPUȘ
Suprafață construită (Sc)	0	202.00	498.15	498.15
Suprafață desfășurată (Sd)	0	202.00	1737.99	1737.99
P.O.T.	45.00%	18.25%	45.00%	45.00%
C.U.T.	P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren	0.18	1.57	1.57
Rh maxim	P	P	D+P+2E+M	D+P+2E+M
H cornișă/atic	4.00	11.00	11.00	11.00
H max (m)	11.00	7.00	18.60	18.60
Teren neamenajat	-	905.00	-	-
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	-	-	276.75	276.75
Spații verzi pe sol natural (%)	20.00%	-	30.00%	30.00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	332.10	332.10
Suprafață totală spații verzi (%)*	30.00%	-	30.00%	30.00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	332.10	-	332.10	332.10
Nr. Unități locative estimate	-	1	-	-
Nr. Locuri de parcare estimate	-	-	25	25

* Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului studiat este P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin 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 baza Autorizației de Desființare nr. 268 din 27.06.2023 construcțiile existente se vor demola astfel încât după aprobarea documentației P.U.D. terenul va fi liber de construcții.

* Pentru situația propusă calculul indicatorilor urbanistici s-a făcut la suprafața desfășurată de 1737,99 mp. Această suprafață nu include spațiile tehnice aflate la demisol.

* Pe suprafețe mai mari de 1000,00 mp se propune amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 m, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

PROIECT
PUD DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CORPURI C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI

ADRESA: **Str. Televiziunii nr. 32-34, Sector 6, București**

PROIECTANT URBANISM

URBE PLAN 21
ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

ADRESA: STR. GRINTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC O11, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCUREȘTI

STAMPILA, DATA, SEMNATURA

URBE PLAN 21
ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

ADRESA: STR. GRINTESULUI, NR. 1, CAMERA 2, BLOC O11, SCARA D, ETAJ 4, AP. 190, SECTOR 6, BUCUREȘTI

COD UNIC DE ÎNREGISTRARE: 40627883

BENEFICIAR:

ASOCIAȚIA - MĂNĂȘTIREA ORTODOXĂ DE STIL VECHI "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"

NR. PROIECT: 10.2023

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	Titlu proiect:	FAZA:
ȘEF PROIECT	URB. LAVINIA OTELEA		1:500	PUD DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CORPURI C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI Str. Televiziunii nr. 32-34, Sector 6, București	P.U.D
PROIECTAT	URB. LAVINIA OTELEA		FORMAT 420x297		
PROIECTAT	URB. OLGA VALUDESCU		DATA 04.2024	TITLU PLANSĂ: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	NR. PLANSĂ: U 07
PROIECTAT	URB. CATALIN ONCESCU				



S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

CUI: 44741502

ADRESA: STR. GRINTIESULUI 1, SECTOR 6, BUCUREȘTI

MOBIL: +40 722 360 462

E-MAIL: URBEPLANOFFICE@GMAIL.COM

**P.U.D. pentru „desființare construcții existente - corpuri C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI
Str. Televiziunii nr. 32-34, Sectorul 6, Municipiul București**

FOAIE DE CAPĂT

Proprietar și inițiator: **ASOCIAȚIA – MĂNĂSTIREA ORTODOXĂ DE STIL VECHI „ADORMIREA MAICII DOMNULUI”** prin Gaidargi Mihail

Proiectant: **S.C. URBE PLAN 21 Atelier de proiectare S.R.L.**

Faza: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Proiect: **P.U.D. pentru „DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CORPURI C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI – Str. Televiziunii nr. 32-34, Sectorul 6, Municipiul București**

Data: **04.2024**



S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE PROIECTARE S.R.L.

CUI: 44741502
ADRESA: STR. GRINTIESULUI 1, SECTOR 6, BUCUREȘTI
MOBIL: +40 722 360 462
E-MAIL: URBEPLANOFFICE@GMAIL.COM

Listă de semnături

Proiectant general:

S.C. URBE PLAN 21 Atelier de proiectare S.R.L.

Șef proiect

Urb. Dipl. Lavinia Elena OȚELEA

Proiectanți

Urb. Cătălin ONCESCU

Urb. Olga Vălușescu



Borderou

P.U.D.

Piese scrise:

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

Piese desenate:

- 01. Încadrare în zonă**
- 02. 1. Încadrare în PUG Municipiul București**
- 02.2. Încadrare în PUZ Sector 6**
- 03. Ridicare topografică cadastrală**
- 04. Situația existentă**
- 05. Documentar foto**
- 06. Obiective de utilitate publică**
- 07. Reglementări Urbanistice**
- 08. Reglementări edilitare**
- 09. Ilustrare Urbanistică**



MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. pentru „DEȘFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE - CORPURI C₁ și C₂, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M și ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI – Str. Televiziunii nr. 32-34, Sectorul 6, Municipiul București

CUPRINS

I. INTRODUCERE	5
1. Date de recunoaștere a documentației.....	5
2. Obiectul lucrării.....	5
II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	6
1. Elemente de reper în zonă	6
2. Concluzii din documentații deja elaborate.....	7
3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	7
III. SITUAȚIA EXISTENTĂ	8
1. Caracteristici generale.....	8
2. Vecinătăți.....	8
3. Accesibilitate	9
4. Caracterul zonei și destinația clădirilor	10
5. Parametrii seismici	10
6. Echipare edilitară.....	10
IV. REGLEMENTĂRI	11
1. Tema program	11
2. Elemente de regulament.....	13
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE	13
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.....	13
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:	13



SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	13
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	13
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	13
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	14
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.	14
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE	14
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	14
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 ...	16
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).....	16
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	16
V. CONCLUZII	18
ANEXĂ	19



MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

1. Date de recunoaștere a documentației

Proprietar și inițiator: ASOCIAȚIA – MĂNĂSTIREA ORTODOXĂ DE STIL VECHI ,, ADORMIREA MAICII DOMNULUI” prin Gaidargi Mihail

Proiectant: S.C. URBE PLAN 21 Atelier de proiectare S.R.L.

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect: P.U.D. pentru ,, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE- CORPURI C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M SI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI – Str. Televiziunii nr. 32-34, Sectorul 6, Municipiul București

Data: 04.2024

2. Obiectul lucrării

Terenul cu număr cadastral 224021 este amplasat în intravilanul Municipiului București, în Sectorul 6, în zona de vest a orașului în plină dezvoltare rezidențială, pe strada Televiziunii nr. 32-34. Pentru imobilul menționat a fost obținut Certificatul de urbanism nr. 868/118T din 29.08.2023 prin care se solicită DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE - CORPURILE C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M și ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI.

La momentul obținerii Certificatului de Urbanism nr. 868/118T din 29.08.2023 terenul studiat avea înscrise în Cartea funciară 2 construcții, respectiv construcție în suprafață construită la sol de 92 mp, formată din 5 camere și dependințe, cu număr cadastral 224021-C1 și hală atelier, construcție provizorie cu număr cadastral 224021-C2. În baza autorizației de desființare nr. 268 din 27.06.2023 cele două clădiri au fost demolate. Cartea funciară a fost actualizată în baza Autorizației de desființare nr. 268, din 27.06.2023; Act Notarial nr. 226, din 21.03.2024 emis de BIN SIMION CRISTINA - DENISA; Certificat de atestare fiscală nr.86659, din 19.03.2024 emis de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 6; Proces verbal de încetare imobil nr. 96370, din 27.03.2024 emis de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 6.

Terenul este în proprietatea ASOCIAȚIEI – MĂNĂSTIREA ORTODOXĂ DE STIL VECHI ,,ADORMIREA MAICII DOMNULUI” conform Actului de alipire autentificat de notar public Simion Cristina Denisa sub nr. 730/10.05.2012. În Actul de alipire se menționează că s-a autodemolat în timp construcția C1, din cauza vechimii și a gradului ridicat de degradare.



La momentul obținerii Certificatului de Urbanism nr. 868/118T din 29.08.2023 terenul studiat era în suprafață de 1165 mp conform acte. În urma actualizării cadastrale suprafața măsurată a terenului este de 1107 mp.

ASOCIAȚIA – MĂNĂSTIREA ORTODOXĂ DE STIL VECHI „ADORMIREA MAICII DOMNULUI”, prin proiectant de specialitate, va întocmi documentația necesară faza P.U.D. în vederea autorizării unui imobil cu funcțiunea de clădire administrativă, cu regim de înălțime D+P+2E+M, organizare executare lucrări și împrejmuirea terenului în baza Certificatului de urbanism menționat.

Imobilul nu se află pe lista monumentelor actualizată în 2015.

II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1. Elemente de reper în zonă

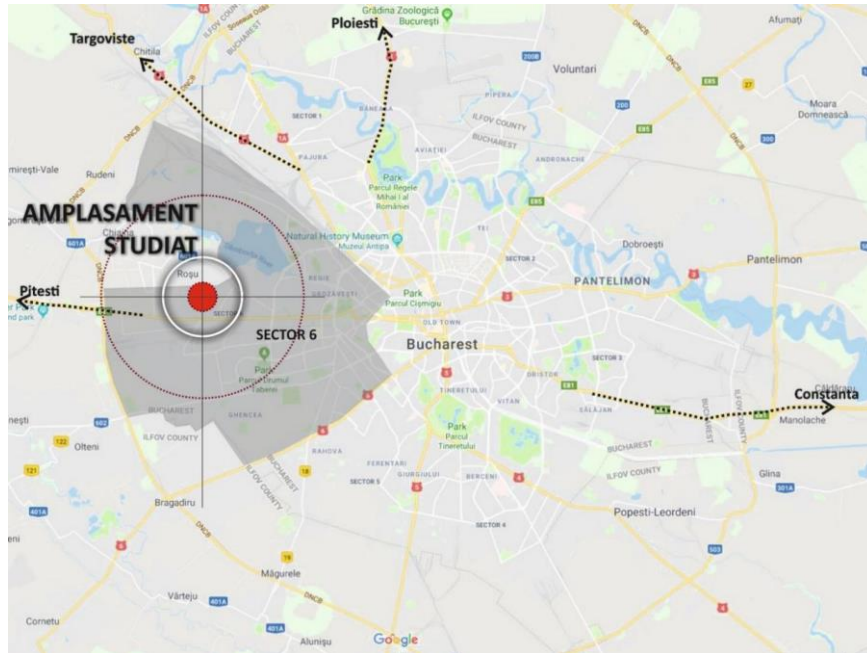
Terenul care a generat documentația de urbanism tip P.U.D. este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în zona de nord-vest a acestuia, aproape de periferia orașului, în noua zonă de dezvoltare rezidențială a cartierului Miliari. Întreaga zonă din care face parte amplasamentul este o zonă preponderent rezidențială, în apropiere de mari zone cu funcțiuni complementare de servicii și funcțiuni comerciale (parcul comercial Militari, Metro, Praktiker etc) și în vecinătatea mănăstirii Adormirea Maicii Domnului.

Accesul se face din strada Televiziunii, ulterior prin strada Mărgelelor se ajunge la Bulevardul Iuliu Maniu.

Terenul studiat este delimitat de următoarele repere la nivel urban:

- zona de locuințe individuale în dezvoltare la nord- est de teren – cartier Militari;
- zona de locuințe individuale la nord de teren - cartier Militari;
- strada Televiziunii la sud;
- zona de locuințe individuale în zona de sud est.

În zona de sud vest se afla mănăstirea Adormirea Maicii Domnului, deținută de același proprietar.



2 . Concluzii din documentații deja elaborate

Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a clădirii administrative este P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin 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.

Imobilul se încadrează în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan.

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim pentru înălțimi mai mari de P+2 = 1,3 mp ADC/mp.teren.

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

Conform Studiului Geotehnic, documentația realizată are ca obiect realizarea investigațiilor și analizelor de laborator minime pentru întocmirea unui Studiu Geotehnic privind condițiile terenului natural situat în intravilanul Municipiului București, Sector 6, strada Televiziunii nr. 32-34, pentru proiectul ”PUD pentru DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE-CORPURI C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M și ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI ”.

Din punct de vedere **morfologic** amplasamentul studiat se situează în Câmpia Vlășia, la cca. 2000 m dreapta sud-vest de amenajarea complexă a râului Dâmbovița (Lacul Morii), caracterizată printr-un relief relativ șters, cu energie și pante reduse, ce nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (alunecari de teren, eroziune accelerată).



Amplasamentul în care s-a efectuat cercetarea geotehnică, se află situat în vestul Municipiului București, zona ieșirea spre autostrada Pitești.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80-0,90m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=8_1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1. Caracteristici generale

Pentru terenul studiat, a fost eliberat de către Primăria Sectorului 6, Certificatul de Urbanism nr. 868/118T din 29.08.2023 în vederea realizării unui P.U.D. pentru „ DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE- CORPURI C1 și C2, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M și ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI elaborării unui P.U.D. și ulterior obținerea autorizației de construire.

Terenul care a generat documentația de urbanism este situat în intravilanul Municipiului București, cu acces printr-o zonă în dezvoltare cu drumuri constituite, printr-o zonă cu mixitate funcțională (locuire individuală, colectivă și servicii). Regimul de înălțime variază între P-P+2 pentru locuințe individuale și P+2+M - P+8 în zone mai depărtate, toate datorându-se funcțiunii rezidențiale.

2. Vecinătăți

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

EST - zona de locuințe individuale;

NORD - zona de locuințe individuale executate și în curs de dezvoltare situate în Chiajna;

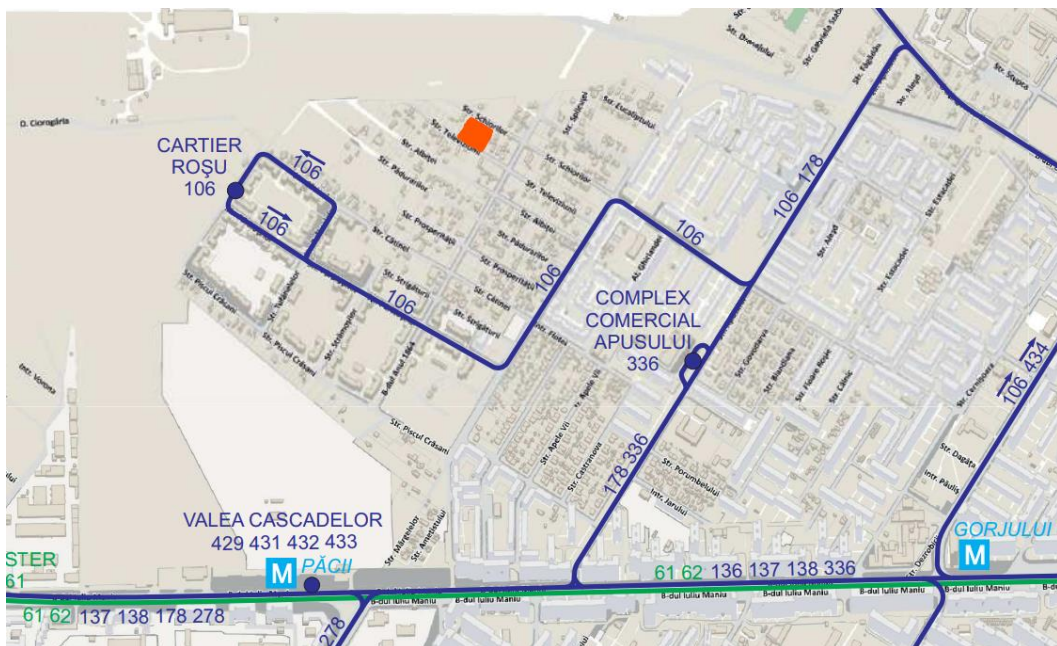
SUD - zonă rezidențială și strada Televiziunii;

VEST - zona de locuințe.



3. Accesibilitate

Terenul se află în zona periferică a Municipiului, la nord de o arteră majoră de circulație la nivelul orașului, Bulevardul Iuliu Maniu, care asigură o bună accesibilitate a zonei:
 - în partea sud-vestică, la aproximativ 1,0 km se află stația de metrou Păcii, iar în partea de sud, la aproximativ 375 m se află stația de autobuz 106, stația Mărgelilor.

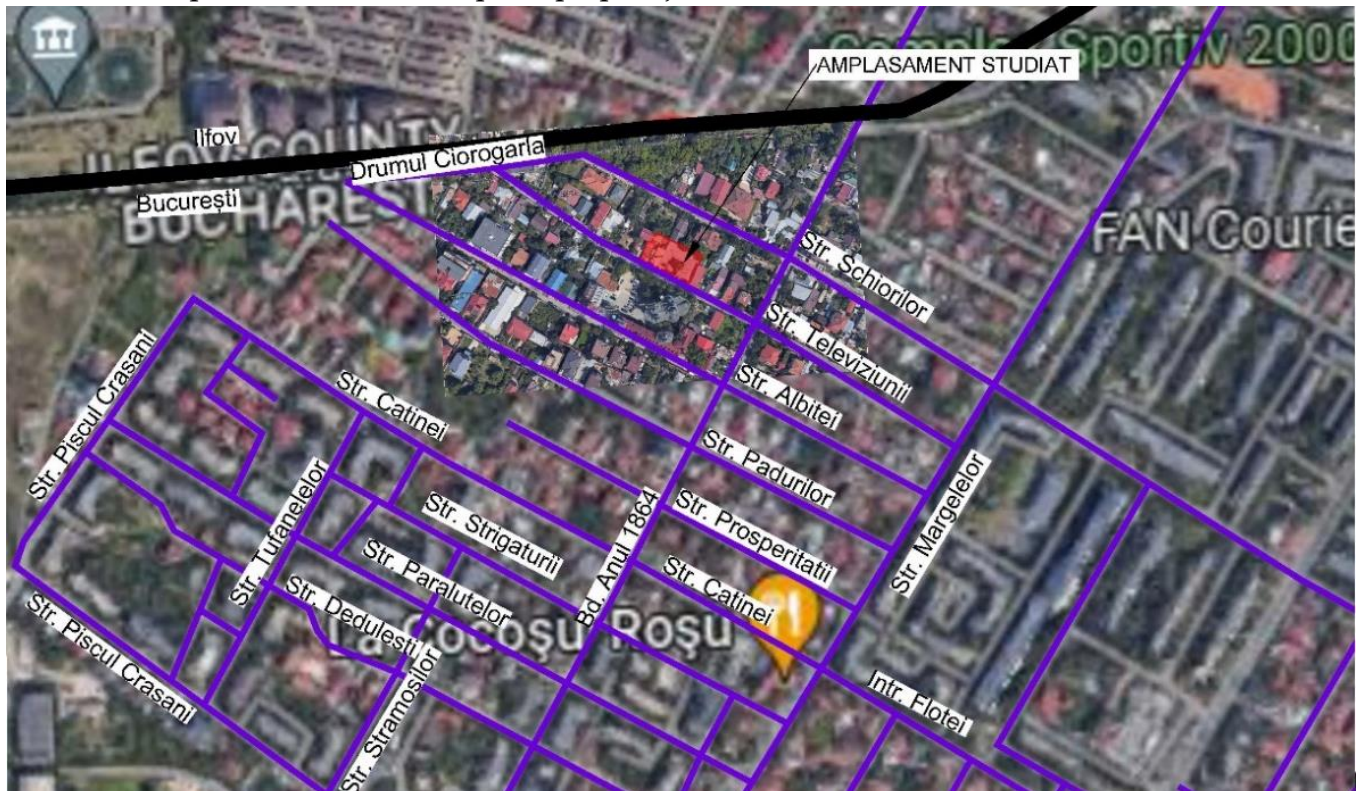


Harta generala trasee- Sursa : RATB

4. Caracterul zonei și destinația clădirilor

Zona de vest a orașului este în plină dezvoltare, zona preponderent rezidențială - Militari-Chiajna este una cu o ofertă imobiliară foarte variată, iar dezvoltatorii de proiecte rezidențiale sunt în continuă expansiune.

Zona nu are încă un caracter format, regimul de înălțime variază și poate sugera un caracter mai accentuat de clădiri individuale rezidențiale cu înălțime mai mare și funcțiuni conexe la parter către străzile principale (strada Mărgelilor), locuințele individuale sau înșiruite/cuplate și cele colective mici pe străzile secundare, pe lot propriu și cu acces individual sau în comun.



5. Parametrii seismici

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în caracteristicile generale ale orașului, fără probleme specifice.

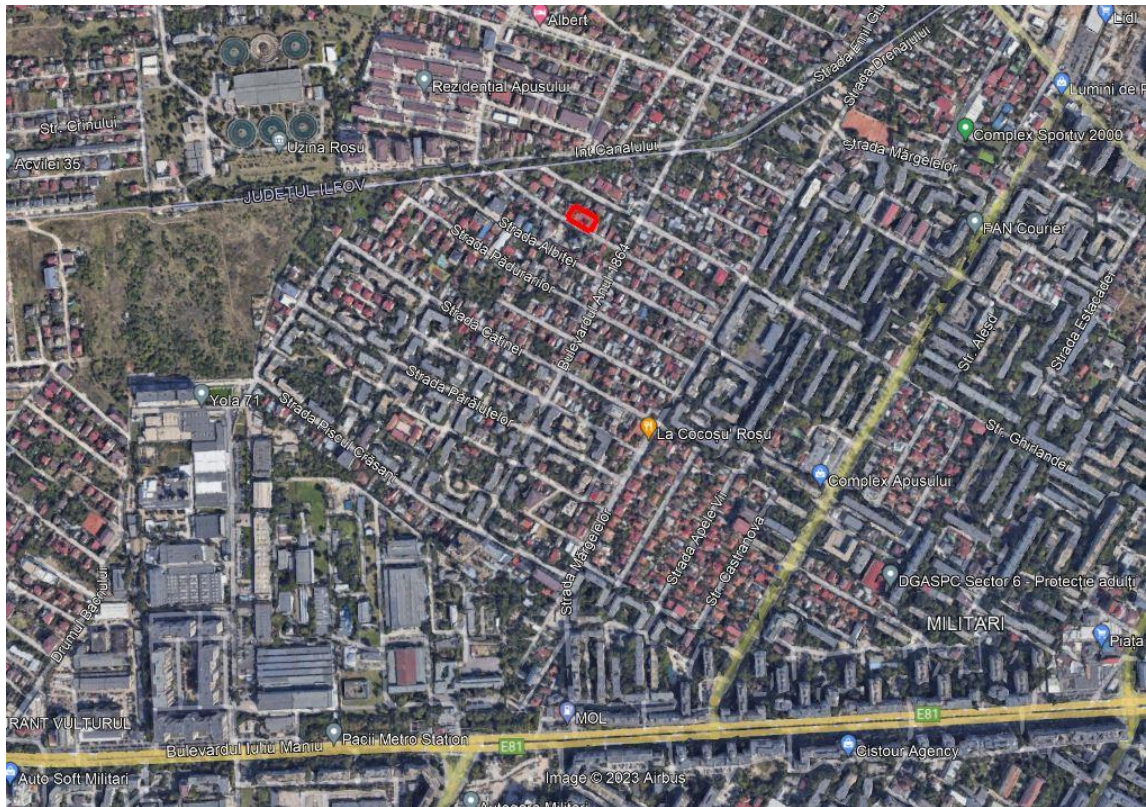
6. Echipare edilitară

Zona este echipată din punct de vedere edilitar. Nu există trasee de rețele majore ale orașului care să genereze probleme asupra amplasamentului. Imobilul va avea asigurate toate utilitățile necesare.

IV. REGLEMENTĂRI

1. Tema program

Prin tema program se solicită DESFIINȚAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE-CORPURILE C1 și C2, SI CONSTRUIREA UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+2E+M și ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI (se va realiza amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, bransarea la utilități, împrejmuirea terenului, organizarea de șantier și amenajarea acceselor).



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.Z. Coordonator Sector 6, 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 incinta parcelei cu nr cadastral 209567 din imediata vecinătate a celei studiate, proprietate deținută de același beneficiar, în baza declarației notariale 1042 din 07.12.2023, în parcările amenajate la sol, numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește conform H.C.G.M.B. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București. Aleile carosabile se vor realiza din îmbrăcăminte asfaltică ce asigură accesul autoturismelor la parcare din incintă.



Accesul pietonal, se realizează din Strada Televiziunii, care la momentul actual are un profil de aprox 9,0 m, este cu îmbrăcăminte asfaltică.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, terenul se afla înscris în zona L1a- subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

Apele pluviale sunt 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 grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare.

Mobilarea urbanistică propusă este strict cu titlu de propunere, urmând că la faza D.T.A.C. să se studieze și detalieze dimensiunile și gabaritele propuse, acestea urmând a se încadra în prevederile prezentului P.U.D. referitoare la P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, edificabil maxim și regim de înălțime, precum și în prevederile codului civil ca distanțe față de limitele de proprietate.

2. Norme de igiena și sănătate publică

Conform „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”: ART. 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În același timp LEGEA nr. 114/11.10.1996 Legea locuinței spune următoarele: Suprafața locuibilă este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Conform studiului de însorire realizat pentru imobilul propus și pentru umbrele lăsate de acesta pe clădirile și loturile învecinate, în situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona că amplasarea obiectivului în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se NP 057-2002 și alin.1 al art. 3 al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, și anume durata însoririi de minimum 1 ora și 30 minute la solstițiul de iarnă, din locuințele învecinate.

În conformitate cu Art. 4 din „Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”:

- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate în zona demisolului imobilului sau la sol pe o platformă special amenajată. Acestea sunt impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere; ele sunt prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, urmând să fie întreținute în permanentă stare de curățenie.

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor aferente spațiului administrativ din imobilul propus sunt situate la sol, pe parcela vecină, pe nuarul cadastral 209567; la nivelul demisolului vor mai fi amplasate spații tehnice și spații de depozitare.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor. Conform studiului de însorire realizat pentru umbrele lăsate de clădirea administrativă pe clădirile și loturile învecinate, în situația dată și cu ajutorul informațiilor prezentate, putem concluziona că amplasarea obiectivului “CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ” în poziția și volumetria propusă nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se NP 057-2002 și alin.1 al art. 3



al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, și anume durata însoririi de minimum 1ora și 30 minute la solstițiul de iarna, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

2. Elemente de regulament

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- culte - sediu administrativ aferent bisericii Adormirea Maicii Domnului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața să nu depășească 250,00 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.
- funcțiunile comercial, serviciile și activitățile manufacturiere pe suprafețe desfasurate ce depasesc 250,00 mp se pot admite cu condiția de elaborarea și aprobare a unei documentații P.U.D.;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta până la 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- activități producție poluante etc.;
- autobaze;
- stații de betoane;
- depozite de materiale refolosibile etc.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - a) dimensiuni minime - 12,0 m front minim la stradă și dimensiune minimă de 150,0mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- **clădirea se va retrage față de aliniamentul propus cu 4,0m, conform planșei de Reglementări Urbanistice, respectand prevederile PUZ-ului.**



- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament, excepție fiind garajele și anexele sau rampele de acces;
- balcoanele sau bovindou-urile pot depăși cu maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;
- cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzi și fără a depăși 1,20 metri adâncime;
- ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minim 4,50m metri față de nivelul terenului amenajat;
- amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniu public cu condiția asigurării unei suprafețe minime de 20% din suprafața parcelei cu un strat vegetal.

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

- clădirile se vor amplasa pe teren astfel încât retragerea față de limitele parcelei să fie de minim **5,00 m pentru limita laterală sud-estică (numărul cadastral 206752) și 4,70 m pentru limita laterală nord-vestică (numărul poștal 34A);**
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi nu mai puțin de 5,00 m**, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

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

- nu este cazul; Se permite amplasarea unui post de transformare în incintă dacă este cazul, fără restricții de distanțare față de vecinătăți/limite laterale sau față de construcția propusă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate: **parcela are asigurat acces din Strada Televiziunii.**
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spațiile exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile ANEXEI la H.C.L. al Sectorului 6 nr. 157/28.06.2022 pentru aprobarea Regulament Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aferent investițiilor din Sectorul 6 și a condițiilor de proiectare a acestora la faza documentații de urbanism (P.U.D.), precum și la faza autorizație de construire (D.T.A.C.);
- autoturismele vor fi parcate pe parcela cu număr cadastral 209567, aflata la aprox 25 m de prezenta parcelă reglementată, deținută de același beneficiar, pe care își desfășoară activitatea la acest moment biserica ortodoxă Adormirea Maicii Domnului;
- în parcarile amenajate pe parcela cu număr cadastral 209567, numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește conform H.C.G.M.B. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și



amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație:

- 1 loc de parcare/60 mp suprafață utilă pentru spații administrative (birouri) +20% vizitatori;
- 1 loc de parcare/100 mp suprafață desfășurată pentru spații administrative (depozitare) +30% vizitatori;
- din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirii **D+P+2E+M**, cu ultimul nivel în suprafață de maxim 60% din aria construită ; **Pentru P+2E înălțimea maxima a cladirilor va fi de 11,00 metri, la care se adauga înălțimea mansardei.**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- imobilele pot avea ieșiri în consolă în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- clădirea propusa va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice, conform soluțiilor prezentate în Studiul de preordonare rețele, atașat documentației PUD ca studiu de specialitate, întocmit de specialist RUR G4;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- conform emis de **Avizului Apa Nova București** numărul RG 92324240; S6-23514118 din 10.11.2023, în zona terenului analizat există rețea publică de apă potabilă și canalizare existente în zonă, aflate în exploatarea Apa Nova București S.A. prin concesionare. Incinta este dotată cu bransament de apă potabilă și racorduri de canalizare, care au fost dimensionate la data executării acestora pentru necesarul menajer solicitat de beneficiar pentru construcțiile existente. Se va reveni la Apa Nova București S.A. cu o cerere de mutare a racordului de canalizare.
- conform emis de **Avizului Distrigaz Sud Rețele** numărul 38622/319.144.676 din 10.10.2023, în zona terenului analizat există rețea de distribuție gaze naturale, aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.
- conform Avizului de Amplasament Favorabil emis de **E-Distribuție Muntenia S.A.** nr. 18460201 din 26.10.2023 în zona de apariție a noului obiectiv există rețea electrică de distribuție, iar noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă.
- conform Avizului favorabil emis de **Orange Romania Communications S.A.** nr. 100/05/03/01/2766 lucrările propuse nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.
- toate noile bransamente vor fi realizate îngropat sau conform proiectelor de bransare.



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Pentru terenul analizat, în suprafață de 1107,00 mp se propune amenajarea de spații verzi cu suprafață de cel puțin 30% din suprafață totală a parcelei (332,10 mp), din care cel puțin 2/3 va fi amenajat la sol (221,40 mp), iar restul de 1/3 (110,70 mp) va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate;
- în categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dale înnierbate sau alte suprafețe cu grosimea solului mai mică de 0,60 m care nu permite plantarea de arbuști etc.;
- construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- este permisă autorizarea de împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice după cum urmează:
 - împrejmuirile spre stradă pot fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejmuirii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de până la 0,60 m, partea superioară poate fi realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton, plasa metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparență și pot fi dublate de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 2,00 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firide necesare bransamentelor;
 - împrejmuirile pe limitele laterale și limita posterioară pot fi dublate de gard viu sau plantații;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 45%.**

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

CUT maxim pentru înălțimi de peste P+2 = 1,57 mp. ADC / mp. teren;



BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA:

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM DE NIVEL SUPERIOR ÎN VIGOARE P.U.Z. Coordonator Sector 6	EXISTENT	PROPUȘ	TOTAL EXISTENT +PROPUȘ
Suprafață construită (Sc)	0	202.00	498.15	498.15
Suprafață desfășurată (Sd)	0	202.00	1737.99	1737.99
P.O.T.	45.00%	18.25%	45.00%	45.00%
C.U.T.	P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren	0.18	1.57	1.57
Rh maxim	P+2	P	D+P+2E+M	D+P+2E+M
H cornișă/atic		4.00	11.00	11.00
H max (m)	11.00	7.00	18.60	18.60
Teren neamenajat	-	905.00	-	-
Circulații auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	-	-	276.75	276.74
Spații verzi pe sol natural (%)	20.00%	-	30.00%	30.00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	332.10	332.10
Suprafață totală spații verzi (%)*	30.00%	-	30.00%	30.00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	332.10	-	332.10	332.10
Nr. Unități locative estimate	-	1	-	-
Nr. Locuri de parcare estimate	-		25	25
* Documentația de urbanism care reglementează condițiile de construire a imobilului studiat este P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat prin 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 baza Autorizației de Desființare nr. 268 din 27.06.2023 construcțiile existente se vor demola astfel încât după aprobarea documentației P.U.D. terenul va fi liber de construcții.				
* Pentru situația propusă calculul indicatorilor urbanistici s-a făcut la suprafața desfășurată de 1737,99 mp. Această suprafață nu include spațiile tehnice aflate la demisol.				
*Pe suprafețe mai mari de 1000,00 mp se propune amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 m, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.				



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 și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

Întocmit,

Urb. Cătălin ONCESCU

Urb. Olga VALUSESCU

Verificat

Urb. Lavinia Elena OTELEA



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 suprafață construită desfasurata (suprafață desfasurata a tuturor planseelor) și suprafață parcelei inclusa în unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafață subsolurilor cu înălțimea libera de pana la 1,80 m, suprafață subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafață balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

- Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafață construită (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafață parcelei. Suprafață construită este suprafață construită 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 și a logiilor inchise ale etajelor se include în suprafață construită.

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.) = suprafață conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate.

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 868/1187 din 29.08. 2023

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente - corpuri C1 și C2, construire imobil cu funcțiunea de clădire administrativă, cu regim de înălțime D+P+2E+M și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **ASOCIAȚIA - MĂNĂSTIREA ORTODOXĂ DE STIL VECHI „ADORMIREA MAICII DOMNULUI”** prin **Gaidargi Mihail**, cu domiciliul / sediul în județul - -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal - -, str. Televiziunii nr. 13-15, bloc - -, scara - -, etaj - -, ap. - -, telefon / fax - -, e-mail - -, înregistrată la nr. 34984 din 02.08.2023, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal - -, str. Televiziunii nr. 32-34, 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 Actului de alipire autentificat de notarul public Simion Cristina Denisa sub nr. 730/10.05.2012 și a Extrasului de Carte funciară nr. 72105/01.08.2023, ASOCIAȚIA MĂNĂSTIREA ORTODOXĂ DE STIL VECHI „ADORMIREA MAICII DOMNULUI” deține imobilul (construcție în suprafață construită la sol de 92 mp, formată din 5 camere și dependințe - număr cadastral 224021-C1 și hală atelier construcție provizorie - număr cadastral 224021-C2 și teren în suprafață de 1.165 mp - suprafața măsurată de 1.146 mp, număr cadastral 224021, pentru care se folosește nr. 32-34 pe str. Televiziunii.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 224021 cu Încheierea nr. 15412/14.05.2012 (alipire, cumpărare, construire) și nr. 143936/29.12.2022 (notare adresă poștală).

Atenție: în Actul de alipire autentificat de notarul public Simion Cristina Denisa sub nr. 730/10.05.2012 este menționat faptul că, în baza declarației reprezentantului, construcția C1 s-a autodemolat în timp din cauza vechimii și a gradului ridicat de degradare.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 1.165 mp - suprafața măsurată de 1.146 mp.

Se solicită: desființare construcții existente - corpuri C1 și C2, construire imobil cu funcțiunea de clădire administrativă, cu regim de înălțime D+P+2E+M și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **L1a**: subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren. **H maxim cornișă** = 11,00 metri.

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.

Dacă expertiza tehnică efectuată de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile se permite realizarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente – corpuri C1 și C2, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de clădire administrativă, în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), aprobat conform legislației în vigoare, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp ADC/mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E+M = 1,57 mp ADC/mp teren. **H maxim cornișă** = 11,00 metri.

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.

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

Nr. înreg. **34984** din **02.08.2023**

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 afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea 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. Organizarea executării lucrărilor și scurgerea apelor pluviale 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. 13[^]1 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 deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 8, alin. (4): În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

Notă (2): Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității 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/DESFINȚARE 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; acord proprietari imobile învecinate pentru realizarea clădirii cu altă funcțiune decât cea de locuire;
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

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; certificat de numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; studiu geotehnic; raport de conformare NZEB; studiu de însorire; 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.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 960/96T din 13.10.2022, 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

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botez

Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. c) din Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 30.08.2023

Nr. înreg. 34984 din 02.08.2023

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,

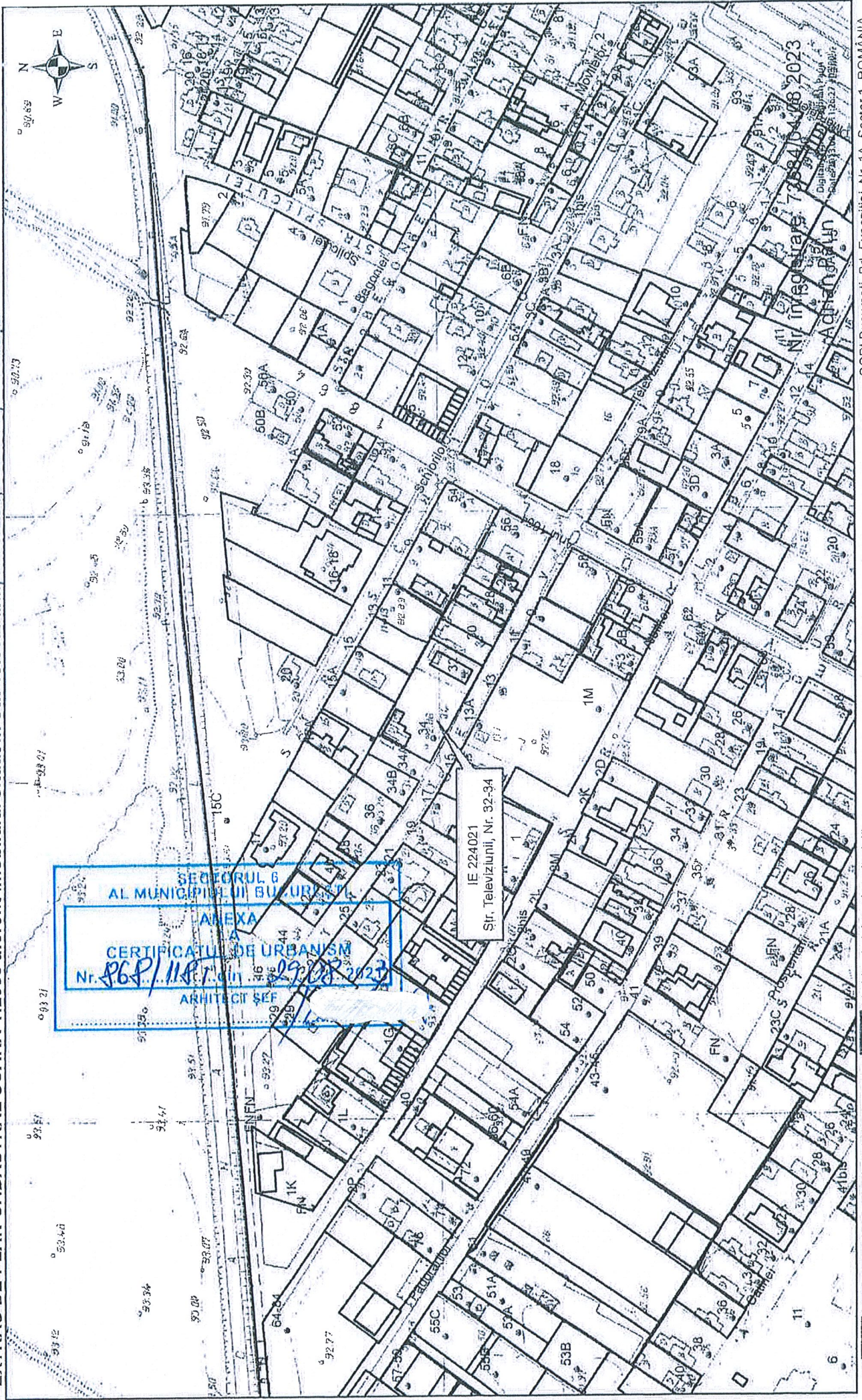
Data prelungirii valabilității: _____

Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. c) din Codul fiscal.

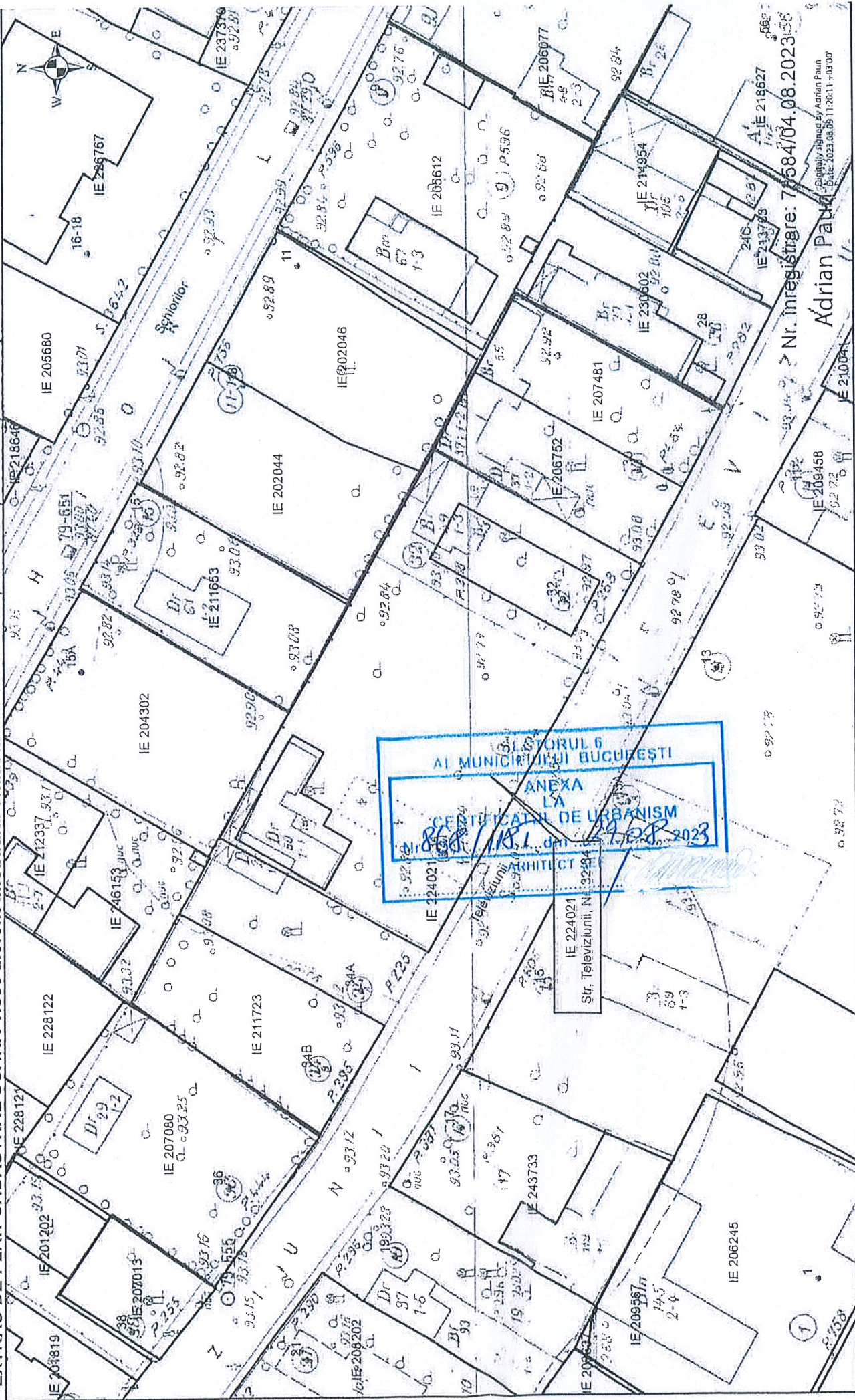
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 34984 din 02.08.2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Str. Televiziunii, Nr. 32-34, Sector 6, București



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Televiziunii, Nr. 32-34, Sector 6, București



Nr. înregistrare: 7584/04.08.2023

Adrian Paun

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 09.08.2023

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții înregistrate în sistemul