



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Drumul Ciorogârla nr. 165F – construire două imobile cuplate cu funcțiunea de locuințe individuale. S teren = 494 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

AVIZ TEHNIC

Nr. 16503/7/9 din 24/05/2021

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 30%; C.U.T. propus = 1,0 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: P+1E+Et. 2 retras; H maxim cornișă = 12,00 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoane fizice.

Se avizează favorabil construirea a două imobile cuplate cu funcțiunea de locuințe individuale cu următorul regulament de construire: spre stradă retragerea va fi de 3,00 metri față de viitoarea limită de proprietate; spre stânga pe limita de proprietate; spre dreapta la minim 3,00 m față de drumul de acces; spre spate la minim 7,75 m față de anexa existentă.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. “Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6” – în zona M3 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu.

Funcțiuni admise în zonă: domenii de activitate conform C.A.E.N.: activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul (excepție fiind interspațiile dintre blocuri); construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 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.

Realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafețe mai mici sau egale cu 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui **spațiu verde la sol cu suprafața de minim 20% din suprafața totală a parcelei** aferentă proiectului. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, **pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore**, inclusiv cei existenți. Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu **cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare** și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Planul anexă, întocmit cu respectarea condițiilor de mai sus, face parte integrantă din prezentul aviz.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



Întocmit 3 ex.: cons. Alexandra Crudu

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

arh. Bogdan Bobic, arh. Mircea Chira, arh. Adrian Luca, arh. Teodorescu Nicoleta Doina, arh. Anda Maria Simoc, arh. Dan Maghețiu, urb. Marius Vasile Găbureanu

MEMORIU GENERAL

PUD CONSTRUIRE DOUĂ IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU RH P+1E+Et.2 retras DR. CIOROGÂRLA NR. 165F SECTOR 6 BUCUREȘTI

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând dlui [REDACTAT]

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă de locuințe individuale, parțial colective în regim mic de înălțime, situate într-o zonă destructurată pe drumul Ciorogârla și în zonă.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elementelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic Zonal, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

- armonizarea cu Planul Urbanistic General
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectivă.
 - Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC ZONAL SECTOR 6

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifestă tendința de dezvoltare a zonei. În prezent pe teren există un garaj/ anexă. Conform Extrasului C.F. pt. Informare eliberat de ANCPI Sectorul 6, imobilul din [REDACTAT] a fost stabilită în baza Certificatului de numerotare emis de P.M.B. nr. [REDACTAT] – În Certificatul de numerotare este

mentionat ca accesul se face prin lotul 5/2 cu numar cadastral [] având nr. Cadastral [] este proprietatea dlui [] si este compus din teren în suprafață totală de [] conform actelor de proprietate; Înscriseri privitoare la sarcini: nu sunt.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice Bucureștene, publicată în M.O. [] în 15.02.2016, sau la mai puțin de 100m de imobile aflate pe aceasta listă.

Se solicita construirea a două imobile cuplate cu funcțiunea de locuințe individuale cu regim de inaltime P+IE+Et.2 retras.

PREZENTAREA ZONEI

Suprafața terenului este de 494 mp cf. măsurători topografice și 494,0 cf. acte de proprietate . S-a executat , aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;

Zona studiată are ca limite definite următoarele repere:

- la nord: învecinat cu proprietate privată pe o lungime de 26,50 m, proprietatea IE 227540, respectiv cu 11,50m cu proprietatea nr. IE 229279;
- la est: învecinat cu proprietate privată ce va fi publica pe o lungime de 11.79 m;
- la sud: învecinat cu proprietate privata pe o lungime de 38.00 m, IE 201611 ;
- la vest: învecinat cu domeniul privat pe o lungime de 15.79m.

INCADRARE IN ZONA:

Zona studiată este destructurată, în curs de amenajare, preponderent de locuire și conține un fond construit aflat într-o stare bună. În Planul Urbanistic Zonal sectorului 6 terenul se afla în **M3 – subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4niveluri**

Regim de înălțime și relații spațial-configurative

Prezenta documentație PUD își propune să redefinească altimetria generală a zonei, prin punerea în evidență a volumetriei. În zona studiată, se remarcă caracterul mixt al zonei preponderent locuire individuală parțial colectivă.

Starea fondului vegetal și a peisajului

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, zona prezintă spațiu verde în incinta/ proprietati. Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Regim juridic

Zona studiată, în suprafață de 494,0 mp, cf. act de proprietate, aparține în prezent dlui [] conform Actului de dezlipire autentificat de notarul public [] din data de [] se intabuleaza dreptul de proprietate în Cartea Funciara nr. [] cu Încheierile nr. [] (dezmembrare, conventie, îndreptare eroare materială), [] (notare actualizare informații tehnice – schimbare număr postal) și nr. [] (notare îndreptare eroare materială).

Conform cadastrului nu există suprapuneri cu loturile învecinate.

Echiparea edilitară a zonei studiate

Zona este echipată cu rețele edilitare de apă-canal, electrice etc., conform documentațiilor de specialitate anexate.

PROPUNERI URBANISTICE

Motivul amplasării clădirii de cuplare cu terenul situat în partea sudică – IE201611 este datorat faptului că, în partea nordică există deja o clădire cuplata cu o posibilă viitoare construcție pe terenul IE201617.

Prin prevederile zonei prezentate în Planul Urbanistic Zonal sectorului 6 atașate la dosar se observă reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafața de 494 mp cf. măsurători topografice. Se solicită construirea a două imobile cuplate cu funcțiunea de locuințe, cuplate cu terenul din partea sudică – IE 201611 cu funcțiunea de locuințe individuale, în regim de înălțime P+1E+Et.2 retras pe același amplasament:

- retras cu 3,00m față de viitoarea limită de proprietate față, de la actuala limită de proprietate imobilul propus se va retrage cu 7,0m.
- Retras cu 3,0m față de limita laterală dreapta a terenului.
- Retras cu 15,00m față de limita posterioară spate, respectiv 7,75m de la garajul existent.

Pe limita către drumul Ciorogarla, retragerea clădirii propuse va respecta alinierea clădirilor existente în zona și impusă prin PUZ sector 6.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor- 28,46 % funcțiune locuire individuală
- zona spații verzi circa - 20,00%
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor, exproprierii circa – 51,54%

Drumul Ciorogarla în prezent are o lățime de 5,00m în total.

În viitor se dorește a se umbla la profilul existent conform PUZ sector 6.

Conform planșei de reglementări aferente PUZ sector 6 se observă că dezvoltarea prospectului propus al drumului Ciorogarla se va face din axul existent de-o parte și de alta cu 6,50m.

Reglementările de circulație cuprinse în "PUZ- sector 6." prevăd realizarea unui profil transversal de 13,00m, alcătuit din carosabil de 7,00m (o bandă de circulație pe sens) și trotuare de câte 1,50m lățime fiecare, despartite de carosabil cu un spațiu verde de aliniament de 1,50m.

Se propun următoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

L1a

POT propus 30,00 % reglementat 60% prin PUZ sector 6

CUT propus 1,0 Reglementat 2,5 prin PUZ sector 6

RH propus P+E1+Et.2 Retras

H maxim la cornișă = 12,0m

INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.Z. sector 6

POT maxim 60%

CUT maxim 2,5

Conform P.U.Z.:

Subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu

UTILIZARI ADMISE: (1) Activitati ale organizațiilor și organismelor extraordinale, activități de servicii administrative și activități de servicii suport, activități de spectacole, culturale și recreative, comerț cu amănuntul, hoteluri, restaurante ...

(2) toate categoriile de locuințe definite conform legii locuinței nr. 114/1996 (cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale și colective în limita maximă a unui CUT de 2,2, restul de CUT aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la Alineatul (1)

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitatea de până la 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți;

Alte activități de servicii, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic.

Industria prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și să fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere).

Comerț cu amănuntul în interspațiile dintr-blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

UTILIZĂRI INTERZISE: industria prelucrătoare (unități poluante și care prezintă risc tehnologic); transport și depozitare (substanțe inflamabile sau toxice, depozitare engros);

Alte activități de servicii (unități poluante și care prezintă risc tehnologic).

Asigurarea compatibilităților funcțiunilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: Se vor amplasa în funcție de caracterul străzii, pe aliniament sau pot fi retrase la 5,00m cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate.

Consolele 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 de minim 3,00m față de nivelul terenului.

Balcoanele sau bovindou-rile de pe fațada dinspre stradă amplasate la minim 3,0m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 0,3m.

Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20m.

Distanța față de actuala limită de proprietate va fi de 7,00m.

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 1/3 x înălțimea clădirii măsurată la atic sau cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m pentru limitele laterale și pentru limita posterioară. Dacă 1/4 din înălțimea clădirii >10,00m, retragerea minimă laterală și posterioară este de 10,00m.

Distanța față de limita laterală va fi de 3,00m, iar față de limita posterioară distanța va fi de 15,00m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanța de $1/3$ din suma înălțimilor clădirilor. În cazul în care $1/3$ din suma înălțimilor clădirilor $> 10,00\text{m}$, distanța dintre clădiri poate fi redusă la $10,00\text{m}$ dacă prin concluziile studiului se însoțesc se respectă prevederile conform legislației în vigoare.
- (2) O derogare a distanței poate fi obținută doar printr-un PUD și doar până la o distanță de $1/4$ din suma înălțimilor clădirilor, dar nu mai puțin de $6,00\text{m}$, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi – care necesită lumină naturală), alte încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală sau nu au deloc ferestre sau balcoane.
- (3) Condițiile de la alineatele (1) și (2) se aplică inclusiv pentru fațadele clădirilor unite la nivelul etajelor inferioare prin intermediul unui nivel comun (amplasate pe o dală).

Distanța dintre garaj și imobilul propus va fi de $7,75\text{m}$.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Conform planșei de reglementări aferente PUZ sector 6 se observă că dezvoltarea prospectului propus al drumului Ciorogarlară se va face din axul existent de-o parte și de alta cu $6,50\text{m}$.

Reglementările de circulație cuprinse în "PUZ- sector 6." prevăd realizarea unui profil transversal de $13,00\text{m}$, alcătuit din carosabil de $7,00\text{m}$ (o bandă de circulație pe sens) și trotuare de câte $1,50\text{m}$ lățime fiecare, despartite de carosabil cu un spațiu verde de aliniament de $1,50\text{m}$.

Astfel fiind spuse terenul studiat va fi expropriat pentru cauză de utilitate publică.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: (1) H max la aliniere este calculată în funcție de profilul străzii din care terenul are accesul, respectiv de $1,5$ ori distanța dintre alinieri.

(2) H maxim = $12,0\text{m}$ la cornisa

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ECHIPARE EDILITARA: - toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

IMPREJMUIRI: - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT propus maxim = 30%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT propus maxim = 1,0

CONCLUZII:

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

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional (caracteristica zonei fiind locuirea), jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

P.U.D.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare a realizării investiției.

Proiectul elaborat în faza PUD prevede la cerințele beneficiarului o variantă de amplasare a două imobile cuplate cu funcțiunea de locuințe, cu regimul de înălțime **P+E1+Et.2Retras**, având funcțiunea de LOCUIRE INDIVIDUALĂ.

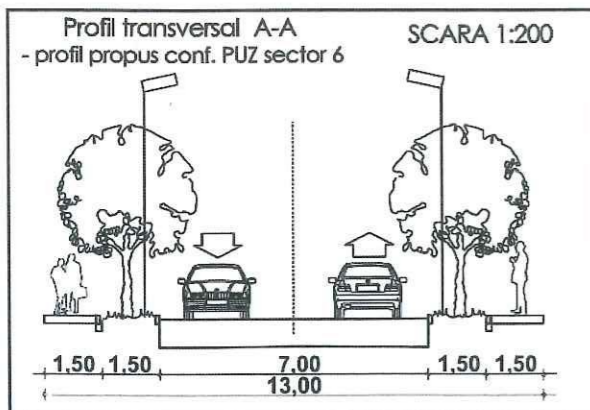
S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic, prevederile zonei din PUZ sector 6 și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnica de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 6;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

PLAN URBANISTIC DETALIU

DRUMUL CIOROGARLA NR. 165F, SECTOR 6 BUCURESTI



INDICATORI URBANISTICI
conf. P.U.D.

POT propus maxim 30%
CUT propus maxim 1,0
RH P+1E+E2Retras
Hmax. 12,0m la cornisa

BILANT

	mp	%
Steren = 494,00		
Sconstruita	140,60	28,46
Ssp. verde	98,80	20,00
Scirculatii	207,45	42,00
Sexpropriata	47,15	9,54
TOTAL	494,00	100%

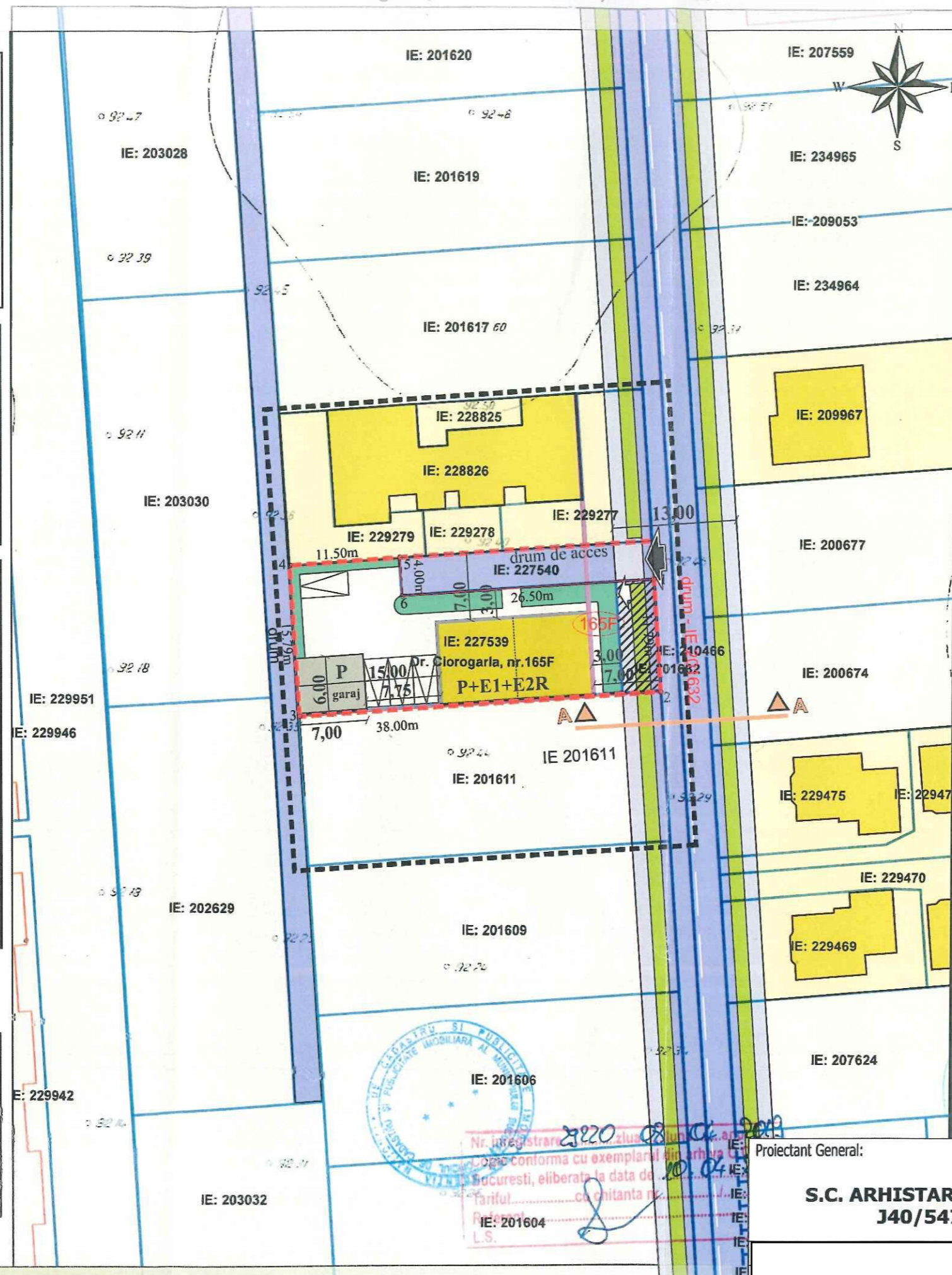
Hmax. = 12,0m la cornisa
Sdesfasurata totala 422,00

*Construire doua imobile cuplate cu functiunea de locuinte individuale
*Parcarea se va rezolva in incinta conform H.C.G.M.B. 66/2006 - 4 locuri la sol + 2 locuri in garajul existent

PUNCTE PE CONTUR teren

Nume Punct	COORDONATE STEREO'70	
	X(m)	Y(m)
1	327254.45	579360.59
2	327242.70	579361.46
3	327240.05	579323.55
4	327255.80	579322.39
5	327256.60	579333.86
6	327252.61	579334.15

Suprafata masurata teren = 494 mp



REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1/500

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- - - LIMITA P.U.D.
- LIMITA PROPRIETATE
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- TERENURI IN CURS DE DEZVOLTARE IMOBILIARA
- GARAJ
- PROPUERI REGLEMENTARI
- EDIFICABIL MAXIM DE IMPLEMENTARE PROPUIS - DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE
- PLANTATIE DE ALINIAMENT
- ALINIAREA CLĂDIRILOR
- 2,00 RETRAGERI MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE
- ▲ ACCES AUTO
- ▲ ACCES PIETONAL
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- TEREN PROPUIS IN VEDEREA SUPRALARGIRII STRADALE cf. P.U.Z. sector 6
- SPATIU VERDE IN INCINTA



Nr. înregistrare: 2820
conforma cu exemplarul din arhiva
Bucuresti, eliberata la data de 10.04.2019
L.S.

Proiectant General:
S.C. ARHISTAR DESIGN S.R.L.
J40/5478/1995

Beneficiar: IONIȚA MARIAN
Denumire proiect:
P.U.D. CONSTRUIRE DOUA IMOBILE CUPLATE CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE INDIVIDUALE DRUMUL CIOROGARLA NR. 165F

PR. NR. U01/2020

Scara 1/500
Faza PUD

REGLEMENTARI URBANISTICE
PI. 4

— Documentati cadastrale avizate
— Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCP Bucuresti, B
Data: 10.04.2019

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 04/130C din 19.10. 2020

ÎN SCOPUL: construire două imobile cuplate cu funcțiunea de locuințe, cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted] satul / sectorul [redacted] cod poștal [redacted], drumul [redacted] bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. [redacted] pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul [redacted] sectorul [redacted] cod poștal [redacted], drumul [redacted] bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020.

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 dezlipire autenticat de notarul public [redacted] [redacted] dețin imobilul (construcții: anexă - magazie - număr cadastral [redacted] și teren în suprafață [redacted] situat în drumul [redacted] Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] [redacted] dezmembrare, convenție, îndreptare eroare materială), nr. [redacted] (notare actualizare informații tehnice - schimbare număr poștal), [redacted] (notare îndreptare eroare materială) și nr. [redacted] (construire).

Cu Încheierea nr. [redacted] se notează declarația prin care proprietarii tabulari se obligă să respecte un drept de uz și servitute de trecere care își produc efecte în favoarea S.C. E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. (fostă S.C. ENEL DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A.).

Cu Încheierea nr. [redacted] se intabulează un drept de ipotecă în favoarea domnului [redacted] Adresa poștală - [redacted] a fost stabilită în baza Certificatului de numerotare nr. [redacted] emis de P.M.B.

Atenție: În Certificatul de numerotare este menționat că accesul se face prin lotul 5/2 cu număr cadastral [redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 494 mp.

Se solicită: construire două imobile cuplate cu funcțiunea de locuințe, cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras și împrejmuire teren.

Destinația conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu. **P.O.T.** maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./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. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. Conform regulamentului local de urbanism beneficiarului i se vor aplica prevederile Art. 22. Măsurile privind transferul în domeniul public al terenurilor afectate de obiective de interes public.

Se permite construirea a două imobile cuplate, cu funcțiunea de locuințe, cu regim de înălțime P+1E+Et. 2 retras, 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 a terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Realizarea construcției noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului și cu 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. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alineatului (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejurii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența 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 posterioare pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m.
 - împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare pot fi dublate de gard viu sau plantații sau se pot planta arbori. Atunci când raza coronamentului la maturitatea arborelui plantat nu depășește 2,50 m, nu este necesară obținerea acordului notarial al vecinului pentru plantații și arbori în limita distanței de 0,60 m de la limita de proprietate.
 - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
 - aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante.
 - împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin prezentul P.U.Z., atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.
 - împrejmuirile care se autorizează pe terenuri ce urmează a fi expropriate ca urmare a realizării proiectelor de infrastructură se pot realiza din plasă sau alte materiale ușoare, cu soluții demontabile.
- 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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborare documentație 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. Engie Romania S.A.
- telefonizare - S.C. Telekom 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;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic;

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 12 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,

15.10.2020
DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi

Întocmit 2 ex. - ing. Corina-Monica Iuga

Achitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 72934 din 04.08.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 20.10.2020

Nr. înreg. 23061 din 04.08.2020

