





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE

Aleea Lacul Morii nr. 5-11, Sector 6, București, NC 200633

Beneficiar: LAKESIDE VIEW S.R.L.

Proiectant general: DRS ARCHITECTS S.R.L.

Proiectant de specialitate: 4B CONSULTANȚĂ ARHITECTURĂ S.R.L.

iulie 2025



BORDEROU

PIESE SCRISE:

Volumul I - Memoriu justificativ

PIESE DESENATE:

- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Reglementări urbanistice faza A.C.

Scara 1:500	U.03
Scara 1:500	U.04
Scara 1:500	U.05

Întocmit: arh. urb. Matei BOGOESCU



Șef de proiect de specialitate: arh. urb. Matei BOGOESCU



S.C. 4B CONSULTANTA ARHITECTURA S.R.L.

3/3

Str. Grigore Alexandrescu 75, parter, ap.1, sector 1, București

C.U.I.: 14595030 / Nr. ORC: J23/701/2002

T: +40 728 909 651

E: office@4b-arhitectura.ro

W: www.4b-arhitectura.ro



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire	CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE
Beneficiar	S.C. LAKESIDE VIEW S.R.L.
Amplasament	Aleea Lacul Morii nr. 5-11, Sector 6, București, NC 200633
Proiectant general	DRS ARCHITECTS S.R.L.
Proiectant Urbanism	4B CONSULTANȚĂ ARHITECTURĂ S.R.L.
Proiect nr.	02/2024
Data elaborării	iulie 2025

Obiectul lucrării:

Investiția propune lucrări de construire pentru un imobil cu funcțiuni mixte, pe un teren proprietate privată.

Imobilul va găzdui:

- Spații comerciale și spații de servicii la parter;
- Locuințe cu partiu special pentru profesii libere la etajele superioare.

Certificat de Urbanism nr. 602/17L din 20.06.2024

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform PUZ Coordonator Sector 6, terenul se situează în UTR CB3 - Subzona polilor urbani principali.

Utilizări admise:

- Instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații, servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme), cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediateca; activități asociative diverse;

S.C. 4B CONSULTANTA ARHITECTURA S.R.L.

Str. Grigore Alexandrescu nr. 75, ap. 1, sector 1, Bucuresti

C.U.I.: 14595030 / Nr. ORC: J23/701/2002

T: +40 726 206 374

E: office@4b-arhitectura.ro

W: www.4b-arhitectura.ro



3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pe care urmează a se realiza investiția se afla în Municipiul București, Aleea Lacul Morii nr. 5-11, Sector 6. Terenul este liber de construcții. Are o suprafață totală de 11.716 mp, de formă trapezoidală și este relativ plat, cu o ușoară coborâre (cca. 1m) de la S către N, către Aleea Lacul Morii.

Terenul se învecinează:

- spre N - Parcela Nr. Cad. 227055 (Aleea Lacul Morii)
- spre V - Parcela Nr. Cad. 227055
- Parcela Nr. Cad. 207227
- spre S - Parcela Nr. Cad. 204854
- spre E - Parcela Nr. Cad. 230274
- Parcela Nr. Cad. 246397 (str. Amilcar C. Săndulescu)

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În prezent terenul este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei, atât cel arhitectural cât și cel urbanistic, este eterogen după cum urmează:

ARHITECTURĂ | funcțiuni și gabarite:

Locuințe individuale mici și medii P, P+1 / locuințe colective P+5, P+8, P+11 / clădiri cu funcțiuni de servicii - benzinărie / reprezentanță auto P+1 / spații birouri P+1 / instituții publice (APM Ilfov) P+2-3 / construcții ale cultelor (Biserica Sf. Francisc de Assisi)

ARHITECTURĂ | stiluri și tipuri de construcții:

Locuințe individuale mici amplasate pe limita de proprietate sau în regim izolat pe parcelă, cu acoperiș în 2 sau 4 ape, locuințe colective și clădiri cu funcțiuni de servicii amplasate izolat pe parcelă, cu acoperiș terasă.

ARHITECTURĂ | culori și goluri:

În zona majoritatea fațadelor sunt realizate cu culori deschise gri, bej, alb, unele având și accente gri închis- antracit, cu goluri mici și medii, dar sunt și unele clădiri cu pereți cortină sau suprafețe vitrate mari spre stradă. Acoperișurile au culori roșu și nuanțe de roșu, gri deschis sau închis sau albastru.

S.C. 4B CONSULTANTA ARHITECTURA S.R.L.

Str. Grigore Alexandrescu nr. 75, ap. 1, sector 1, București

C.U.I.: 14595030 / Nr. ORC: J23/701/2002

T: +40 726 206 374

E: office@4b-arhitectura.ro

W: www.4b-arhitectura.ro



3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform Volumul II - Studii de teren și fundamentare pentru amplasamentul studiat - Secțiunea 2 - Studiu geotehnic.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform Volumul II - Studii de teren și fundamentare pentru amplasamentul studiat - Secțiunea 2 - Studiu geotehnic.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Conform Volumul II - Studii de teren și fundamentare pentru amplasamentul studiat - Secțiunea 2 - Studiu geotehnic.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)

Fondul construit existent este eterogen (așa cum a fost descris și în capitolul 3.4) majoritatea clădirilor fiind în stare bună și foarte bună. În afara unor cazuri izolate de construcții vechi pe structura de zidărie, majoritatea construcțiilor noi sunt realizate cu structură de beton armat.

3.12. Echiparea existentă

Amplasamentul beneficiază de acces la toate rețelele edilitare urbane – apă-canal, electricitate, gaze naturale, telefonie și date.

Pentru informații mai detaliate a se consulta Volumul II - Studii de teren și fundamentare pentru amplasamentul studiat - Secțiunea 3 - Studiu de rețele.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectivul este construirea unui imobil cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime de 2S+P+12E care va include: locuințe cu partiu special pentru profesii libere, spații comerciale și servicii, parcaj subteran și suprateran. La exterior se vor realiza amenajările exterioare aferente, împrejmuirea terenului, branșamentele de racordare la utilități, și temporar organizarea executării lucrărilor.

S.C. 4B CONSULTANTA ARHITECTURA S.R.L.

Str. Grigore Alexandrescu nr. 75, ap. 1, sector 1, București

C.U.I.: 14595030 / Nr. ORC: J23/701/2002

T: +40 726 206 374

E: office@4b-arhitectura.ro

W: www.4b-arhitectura.ro



- La E – 25,0m – construcția situată vizavi pe str. Amilcar C. Săndulescu este realizată cu o retragere similară de 6,0m de la aliniament;
- La S – nu există construcții, terenul învecinându-se cu Penetrația Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1, artera de categoria I cu un profil propus de 48,0m.

Accesul auto și pietonal la locuințe și spații comerciale/ servicii se vor realiza atât din str. Amilcar C. Săndulescu cât și din Penetrația Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va realiza direct din str. Amilcar C. Săndulescu cât și din Penetrația Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1 și din Aleea Lacul Morii.

4.5 Integrarea în context a noilor construcții

Conformarea spațială a noii construcții reia și aduce în actualitate tipologia de insulă urbană / cvartal deja utilizată în alcătuirea ansamblurilor de locuințe din perioada socialistă situate în vecinătate.

Arhitectura va fi contemporană, cu acoperire în terasă, fațade ventilate, suprafețe vitrate mari și grădini suspendate. Culoarele vor fi armonizate cu cele ale clădirii din imediata apropiere.

4.6 Principii de intervenție la construcții existente

Nu este cazul, terenul fiind liber de construcții.

4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale | Acces autospecial de intervenție ISU | Asigurarea locurilor de parcare cf prevederilor HCGMB 66/2006

Circulația pietonală se va realiza prin amenajarea aleilor interioare lotului, situate atât la sol cât și la nivelul dalei urbane / curte interioară de la etajul 1. Se va asigura accesul general pentru persoanele cu dizabilități. Acces direct pietonal se realizează din str. Amilcar C. Săndulescu la est, printr-un portic situat pe aliniamentul cu Penetrația Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1 la sud și din zona de protecție mal Lacul Morii / Aleea Lacul Morii la nord.

Circulația carosabilă va fi în primă fază (faza A.C.) limitată la un acces la sol (intrare-ieșire din parcare de la parter) și rampă cu dublu sens de acces (doar ieșire din parcare de la subsol); ambele accesuri se vor face din str. Amilcar C. Săndulescu.

În a doua fază, după realizarea Penetrației Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1, se va mai realiza un acces la limita vestică a aliniamentului sudic (intrare-ieșire din parcare de la parter) din Penetrația Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1.

Accesul autospecial de intervenție ISU se va realiza în primă fază (faza A.C.) doar din str. Amilcar C. Săndulescu (latura estică), iar după realizarea Penetrației Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1 se va realiza și pe latura sudică.

S.C. 4B CONSULTANTA ARHITECTURA S.R.L.

Str. Grigore Alexandrescu nr. 75, ap. 1, sector 1, București

C.U.I.: 14595030 / Nr. ORC: J23/701/2002

T: +40 726 206 374

E: office@4b-arhitectura.ro

W: www.4b-arhitectura.ro



4.13 Profiluri transversale caracteristice

Conform profilelor caracteristice incluse în Planșa U.04 Reglementări urbanistice.

Penetrația Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1 va avea un profil de 48,0m alcătuit din:

NORD

- trotuar 3,0m;
- spațiu verde de aliniament 2,0m;
- carosabil 6,0m (locală nord);
- spațiu verde intermediar 2,0m;
- carosabil 10,5m (sens deplasare est-vest);
- spațiu verde intermediar 2,0m;
- carosabil 10,5m (sens deplasare vest-est);
- spațiu verde intermediar 2,0m;
- carosabil 7,0m (locală sud);
- trotuar 3,0m.

SUD

Strada Amilcar C. Săndulescu va avea un profil de 12,0m, alcătuit din:

EST

- trotuar 1,5m;
- spațiu verde de aliniament 1,0m;
- carosabil 7,0m;
- spațiu verde de aliniament 1,0m;
- trotuar 1,5m.

VEST

4.14 Lucrări de sistematizare verticală

Nu este cazul.

4.15 Regimul de construire

Alinierea se va realiza pe aliniamentul Penetrației Splaiul Independenței – Ciurel – Autostrada A1 și cu o retragere de 6,0m față de aliniamentul străzii Amilcar C. Săndulescu.

Înălțimea maximă a construcțiilor 45,00m (2S+P+12E)

Arie construită propusă 5.093,31mp

Arie construită maximă (conf. PUZ Coord. S6) 5.206,45mp

Arie desfășurată propusă suprastructura 33.470,06mp

S.C. 4B CONSULTANTA ARHITECTURA S.R.L.

Str. Grigore Alexandrescu nr. 75, ap. 1, sector 1, București

C.U.I.: 14595030 / Nr. ORC: J23/701/2002

T: +40 726 206 374

E: office@4b-arhitectura.ro

W: www.4b-arhitectura.ro



Rh maxim	nelimitat	-	2S+P+12E	2S+P+12E
H cornisa/ atic (m)	nelimitat	0,00	45,00	45,00
Hmax (m) *	nelimitat	0,00	45,00	45,00
Spatii verzi pe sol natural (%)	20,00%	0,00%	20,00%	20,00%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	1.487,56	0,00	1.487,56	1.487,56
Suprafata totala spatii verzi (%)	30,00%	0,00%	30,00%	30,00%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	2.231,34	0,00	2.231,34	2.231,34
Numar unitati locative estimate				349
Numar locuri de parcare estimate				466

* Hmax se calculează față de cota de referință +/- 0,00 = 91,60 dMN

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea obiectivului CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE va contribui la configurarea noului front construit la Penetrația Splaiul Independenței- Ciurel- Autostrada A1 și la creșterea standardului arhitectural al zonei, îmbunătățind totodată imaginea zonei malului de lac prin plantari și amenajări peisajere, în condițiile respectării prevederilor Documentațiilor de Urbanism aprobate de rang superior.

5.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Se va urmări implementarea obiectivului de infrastructură publică la faza de Autorizație de Construire, pe terenul aferent investiției prin exproprierea suprafețelor de teren rezervate în acest scop.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția se încadrează în prevederile Documentațiilor de Urbanism aprobate de rang superior, răspunzând cerințelor legate de integrarea în context, coerența spațial-volumetrică, estetica urbană și nivelul ridicat de calitate a locuirii.

Intocmit,
arh. urb. Matei Bogoescu



S.C. 4B CONSULTANTA ARHITECTURA S.R.L.
Str. Grigore Alexandrescu Nr. 75, ap. 1, sector 1, Bucuresti
C.U.I.: 14595030 / Nr. ORC: J23/701/2002
T: +40 726 206 374
E: office@4b-arhitectura.ro
W: www.4b-arhitectura.ro

Șef proiect de specialitate,
arh. urb. Matei Bogoescu



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 602/17L din 20.06 2024

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, spații comerciale și servicii, amenajări exterioare, bransare și racordare la utilități, împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. LAKESIDE VIEW S.R.L. reprezentată de S.C. DRS ARCHITECTS S.R.L. prin** _____, cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **1**, cod poștal _____, str. _____ nr. _____ bloc _____ scara _____ etaj _____ ap. _____ telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **29848** din **24.04.2024**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _____, alea _____ **Lacul Morii** nr. **5-11**, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public Mircea Anișoara sub nr. 1248/31.03.2017 - intabulat în Cartea funciară nr. 200633 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 16883) cu Încheierea nr. 20115/03.04.2017 (convenție), S.C. LAKESIDE VIEW S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 11.716 mp, număr cadastral 200633 - număr cadastral vechi 3841) situat în alea Lacul Morii nr. 5-11.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 11.716 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, spații comerciale și servicii, amenajări exterioare, bransare și racordare la utilități, împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări. **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul se află în zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești până la aprobarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z..

Imobilul se află situat parțial în zona de protecție Lacul Morii - interdicție definitivă de construire.

Imobilul este situat în zona sitului arheologic, cod L.M.I. B-I-s-A-17887, Dealul Ciurel.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică - zona 6. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 30,00 metri este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Terenul se află în zona specială de protecție față de perimetrul sediului central al S.T.S..

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, servicii și comerț 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 posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/mp teren. **H** maxim = 45,00 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.

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

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 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.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei.

Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

Împrejmuirea va fi dezafectată în cazul realizării împrejuririi definitive a terenului. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aceasta 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.

Nu se va emite autorizație de construire pe zona cu interdicție definitivă de construire.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă (1): 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.

Notă (2): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare: Art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ 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 pentru 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. Rețele Electrice S.A.

☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenenergetica București S.A.

☒ 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

☒ aviz S.T.S.

☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

☒ aviz Ministerul Culturii și Identității Naționale

☒ aviz Administrația Națională „Apele Române”

☒ acord vecini pentru săpături adânci

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):

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

☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCE

ENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 124,00 lei, conform Chitanței nr. 026010 din 24.04.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 25.06.2024

Nr. înreg. 29848 din 24.04.2024

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 _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 29848 din 24.04.2024



