

U03. PLAN REGLENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

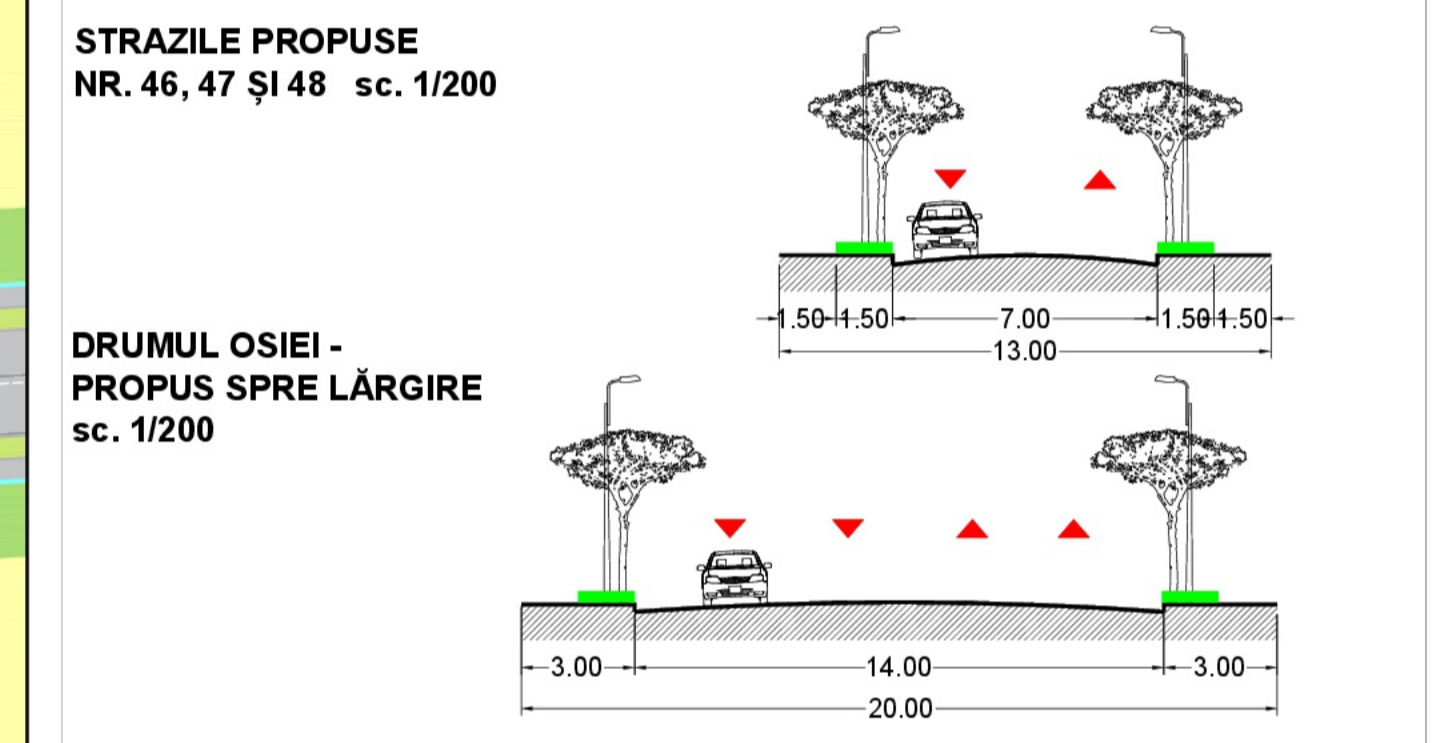
LEGENDĂ
LIMITE
 - Limita inițială a terenului care a generat P.U.D. - S = 17.824 mp
 - Limita terenului după expropriere - S = 14.931 mp
 - Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
 - Clădiri existente pe terenul care a generat P.U.Z.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 conf. P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016
 - M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
 - L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
 - V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale

CIRCULAȚII
 - Zona circulațiilor carosabile și pietonale

REGLEMENTĂRI
 - Limita edificabil conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
 - Clădiri propuse pentru funcțiunea de producție cu regim de înălțime P+1E
 - Acces auto de incintă propus
 - Acces pietonal de incintă propus
 - Spații verzi amenajate de incintă
 - Teren afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6

PROFIE TRANSVERSALE PROPUSE PRIN P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016



BILANT TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.

NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCȚIONALĂ - M3		ZONA FUNCȚIONALĂ - M3	
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6	PROPUȘ	EXISTENT CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6	PROPUȘ
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ ÎNȚĂLĂ TEREN	17.824	100	17.824	100
2	SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE EXTINDERE CIRCULAȚIILOR PUBLICE	2.872,81		2.872,81	
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DUPĂ EXPROPRIERE	14.931,00	100	14.931,00	100
4	P.O.T. maxim	60		60	
5	C.U.T. maxim	2,5		2,5	
6	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	8.958,60	60	8.958,60	60
7	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ **	37.775,23	-	37.775,23	-
8	SPAȚII VERZI *	4.479,30	30	4.479,30	30
9	ALEI, AMENAJĂRI	0,00	0	1.493,10	10
10	R. H. maxim	Conform profil strădă		P+1E	
11	H. maxim			20 m	

* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

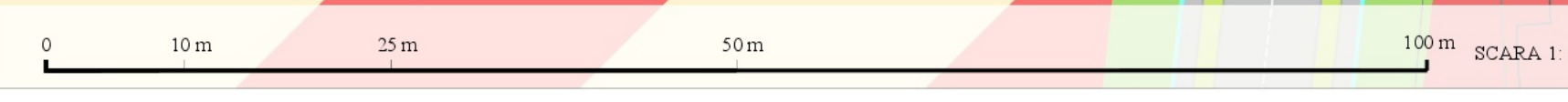
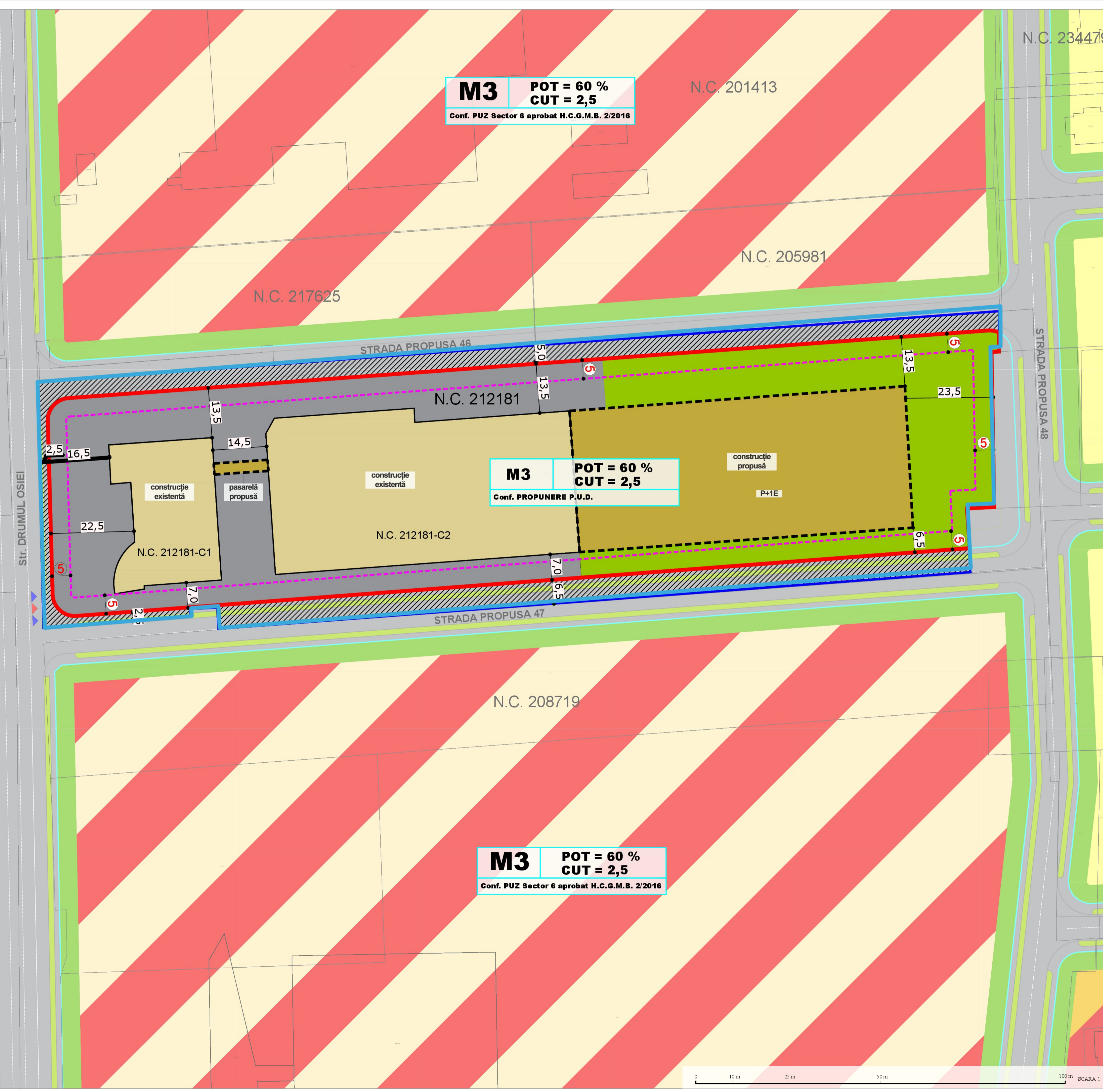
** Conform art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului, alin. (5) posibilități de depășire a C.U.T. :- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public, și alin. (6), litera b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având în vedere suprafața terenului înaintea 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.

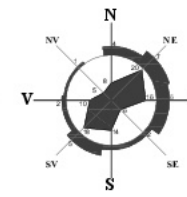
OBSERVAȚII : PROPUNEREA DE AMENAJARE A INCINTEI ESTE ORIENTATIVĂ ȘI SE VA PUTEA MODIFICA LA FAZA DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

VEGO
 VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
NUME PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE EXISTENTE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI
 Adresa: cad. 11181, 11183 C1, 11193 C1, Strada Osiei nr. 44-50, sector 6, București

SCARA: 1:500	FAZA: P.U.D.
DATA: AUGUST 2023	PLAȘĂ NR. U 03

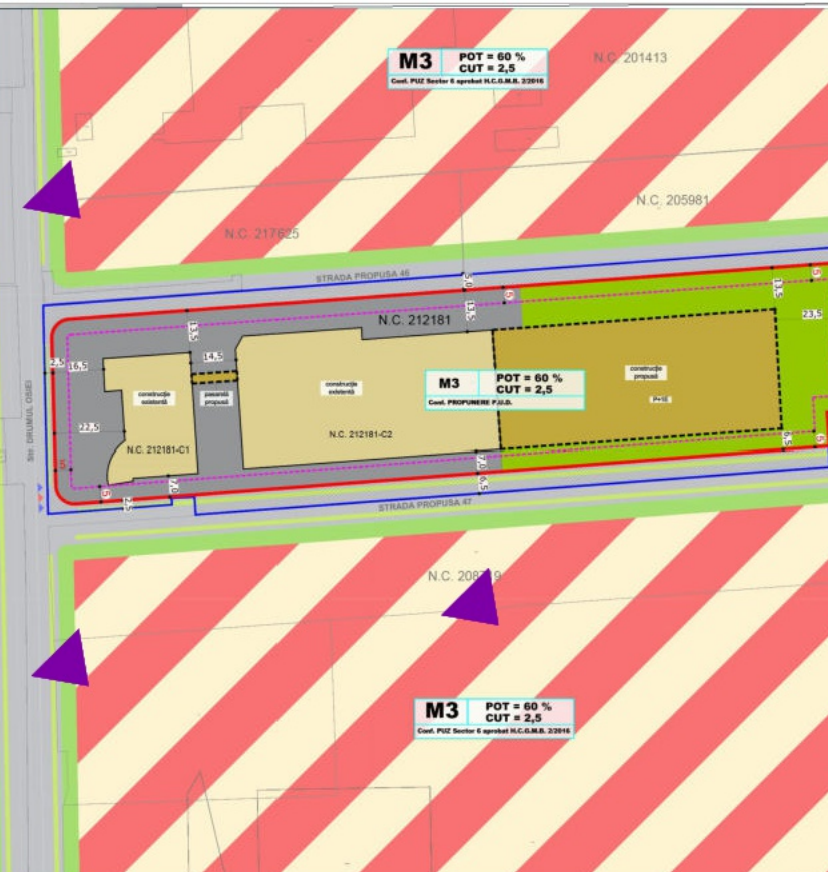
VERIFICARE INTERNĂ: DESTINAȚIE, LOCALITATE, FAZA, ELEMENT, SPECIALITATE, NR. PLAN, FIȘIER, REVIZUIRE, NUME PLAȘĂ





PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2,
CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE EXISTENTE C1 ȘI C2, REFACERE
ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI
 Drumul Osiei nr. 44-50, sector 6, municipiul București

07. ILUSTRARE DE TEMĂ 3D



VEGO		Nume proiect: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE EXISTENTE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI		COD PROIECT: 3825																						
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. J40/14430/2018, CIF 39971785		Adresa: nr. cad. 212181, 212181-C1, 212181-C2, Drumul Osiei, nr. 44-50, mun. București, sector 6																								
SEF PROIECT	NUME	SCARA: 1:500	Beneficiar: S.C. AFRISO - IMMO S.R.L. prin BOGDAN FLOREAN Sediul: Drumul Osiei, nr. 44-50, corpul C1, et. 1, Sector 6, Bucuresti	FAZA: P.U.D.																						
CONCEPT	urb. Iona Daniela Rogoru urb. Roxana Rusa																									
PROIECTAT	urb. Anca Patricia Costan	DATA: SEPTEMBRIE 2023	NUME PLANȘA: ILUSTRARE DE TEMĂ 3D	PLANȘA NR.: U 07																						
DESENAT	urb. Suzana Elena Gaspar urb. Diana Iulia Merisan urb. Andreea Strica urb. Bianca Raluca Ioana Nedea urb. Andreea Dumitrescu urb. Alexandru Georgian Chinta Vizit Prof. amu																									
VERIFICARE INTERNA																										
DESTINATIE	LOCATIE				FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FIȘIER	REV.																
O	S				I	B	U	B	C	P	U	D	V	D	E	U	R	B	U	0	7	D	W	G	0	0
NUME PLANȘĂ ILUSTRARE DE TEMĂ 3D																										

P.U.D. "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"

Drumul Osiei, nr 44-50, sector 6, București (nc 212181)



BENEFICIAR:

AFRISO-IMMO S.R.L.,

Cu sediul în Drumul Osiei, nr. 44-50, Corpul C1, etaj 1, camera nr.1, înmatriculată sub nr. j40/3915/2020, sector 6, București

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Cu sediul în Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub j40/14430/2018, sector 6, București

AMPLASAMENT:

Drumul Osiei, nr 44-50, sector 6, București

SEF DE PROIECT:

Urb. Ioana Daniela Roșioru

DATA:

MARTIE 2023

P.U.D. "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE C1 ȘI C2, REFĂCERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"
Drumul Osiei, nr 44-50, sector 6, București (nc 212181)

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

DESIGN EXPERTISE

ȘEF DE PROIECT:

urb. Ioana Daniela Roșioru

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Suzana Elena Gașpar

urb. Rusu Roxana

urb. Anca Patricia Costan

urb. Diana Iulia Merisan

urb. Ioana Roșioru

urb. Anca Elena Cuculici

urb. Alexandru Rusovici

urb. Alexandru Georgian Chiriță

VERIFICARE INTERNĂ:

Virgil Profeanu

P.U.D. "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"
Drumul Osiei, nr 44-50, sector 6, București (nc 212181)

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1.	INTRODUCERE.....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	4
1.2.	Baza legală	4
1.3.	Obiectivul lucrării.....	6
1.4.	Surse documentare.....	6
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	6
2.1.	Situația juridică a terenului	6
2.2.	Evoluția zonei.....	6
2.3.	Încadrare în localitate	7
2.4.	Circulații carosabile și pietonale.....	7
2.5.	Ocuparea terenurilor	8
2.6.	Elemente de cadru natural și zone construite protejate	8
2.8.	Probleme de mediu.....	8
2.9.	Opțiuni ale populației.....	8
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
3.1.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	9
3.2.	Valorificarea cadrului natural.....	9
3.3.	Modernizarea circulației	10
3.4.	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și /sau condiționări impuse de acestea	10
3.5.	Asigurarea utilităților	10
3.6.	Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	10
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	12

P.U.D. "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"
Drumul Osiei, nr 44-50, sector 6, București (nc 212181)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<i>Plan Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI" în municipiul București, sector 6, Drumul Osiei nr. 44-50.</i>
Amplasament:	<i>Drumul Osiei, nr 44-50, sector 6, Municipiul București,</i>
Faza:	<i>P.U.D.</i>
Beneficiar:	<i>AFRISO-IMMO S.R.L., cu sediul în Drumul Osiei, nr. 44-50, corpul C1, etaj 1, camera 1, înmatriculată sub nr. j40/3915/2020, sector 6, București</i>
Proiectant:	<i>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul în București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 37</i>
Data:	<i>MARTIE 2023</i>

1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, Indicativ G M-009-2000.
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru **“CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”** în municipiul București, sector 6, Drumul Osiei nr. 44-50, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 212181 cu o suprafață de 17.824 mp (pe terenul analizat există 2 numere cadastrale pentru construcții: N.C. 212181-C1, 212181-C2), aflat în proprietatea AFRISO-IMMO S.R.L., conform Contractului de Vânzare încheiat cu nr. 777 din 16.07.2020 și Certificatului de Urbanism nr 116/40 din 03.03.2021, prelungit până la data de 05.06.2023.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui imobil cu funcțiunea de producție cu regim de înălțime P+1E, modificări interioare în corpurile C1 și C2, construire pasarela între corpurile C1 și C2, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

1.4. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D. modificator

- P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- P.U.G. Municipiul București, aprobat H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit cu nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul terenul identificat cu N.C. 212181 se află în proprietatea AFRISO-IMMO S.R.L., prin Contractul de Vânzare încheiat cu nr. 777 din 16.07.2020.

Imobilul este situat în intravilan având categoria de folosință „curți-construcții”, în suprafață de 17.824 mp, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, identificat cu NC 212181 (nr. cadastral vechi 51693), precum și construcțiile edificate pe teren, respectiv:

- construcția C1 (Pavilion Administrativ S+P+2) – identificată cu nr. cad. 212181-C1;
- construcția C2 (Depozit + Rampă) – identificată cu nr. cad. 212181-C2;

2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 4,00 km față de centrul comercial Plaza România și 10 km față de centrul orașului.

Zona în care este localizat terenul este caracterizată de numeroase spații industriale, platforme logistice și spații comerciale. Terenul este situat în afara zonei de protecție a infrastructurii feroviare publice.

2.3. Încadrare în localitate

Terenul în suprafață de 17.824 mp este localizat în intravilanul Municipiului București, în partea nord-vestică a Sectorului 6, fiind localizat și în proximitatea arterei Bulevardul Iuliu Maniu. Principalul reper ale zonei este reprezentat de Complexul Comercial Militari.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și prezintă 2 numere cadastrale pentru construcții industriale de înălțime variabilă între P-P+2.

Toate cele 2 construcții industriale existente pe teren vor suferi modificări interioare.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La nord - terenuri domeniu privat cu nr. cadastral 217624, 217625, 205981;
- La est - terenuri domeniu privat cu nr. cadastral 206987, 234479;
- La sud - terenuri domeniu privat cu nr. cadastral 208719;
- La vest - Drumul Osiei – nr. cadastral 243679.

2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat pe una dintre arterele majore de circulație și anume Bd. Iuliu Maniu, care are o importanță majoră atât la nivel local cât și la nivelul capitalei. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran.

La nivel local, pe artera Drumul Osiei sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun. Transportul în comun suprateran este asigurat de cele 2 linii de autobuz - linia 178 (Cartierul Militari – Sala Palatului), linia 278 (Bd.Preciziei – Cartierul Militari).

La nivel zonal, pe artera Bd-ul Iuliu Maniu sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun suprateran unde este asigurat de cele 2 linii de autobuz – linia 137(Piața 21 Decembrie 1989 – Carrefour Militari, linia 138(Dedeman Ghencea- Cartierul Militari), linii de noapte N115 (Grup Scolar Auto- Piața Unirii 2), linii Regionale 429(Pasaj Cfr Chitila – Valea Cascadelor) , 431(Valea Cascadelor – Dârvari), 432 (Valea Cascadelor – Zurbaua), 433 (Valea Cascadelor – Dragomirești Deal)

și linia de troleibuz 62 (Gara de Nord – Grup Scolar Auto).

Cea mai apropiată stație de metrou este: stația Păcii (la aproximativ 1,7 km).

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează din Strada Drumul Osiei stradă de categoria a III-a, având un profil existent total de 7.50m.

Prin PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016, pentru Strada Drumul Osiei se propune un profil de 20,00m, compus din carosabil de 14,00m (2 benzi pe sens) și trotuare de 3,00m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,50m.

Tot prin PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr 2/2016 se propune străzile cu Nr. 46,47 și 48 având un profil de 13.00m, compus din carosabil 7,00 m (o bandă pe sens) și trotuare de 3,00m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,50m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional terenul este ocupat cu construcții Administrative și de depozitare. Pe terenurile din zona imediat învecinată a terenului studiat, predomină construcții industriale, platforme logistice, dar și spații comerciale.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie, cu regim de înălțime variabil între P și P+8E.

Zona, în prezent, deși este una destructurată din punct de vedere funcțional, se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se mai multe complexuri rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime în partea de sud a terenului studiat.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții.

2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul nu beneficiază de elemente de cadru sau zone construite protejate.

Vor fi solicitate avize din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare precum și de zonele de protecție aferente acestora conform avizelor obținute.

2.8. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului București cu particularități specifice microclimatului urban.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Terenul studiat se află sub incidența P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016 și conform reglementărilor acestuia este amplasat parțial în subzona funcțională UTR M3 - subzona mixtă în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului studiat, pe suprafața terenului reglementat cu UTR M3 se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de producție cu regim de înălțime P+1E conform Certificatului de urbanism nr 116/aQ din 03.03.2021, prelungit până la data de 05.06.2023.

UTR M3 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi de P+4 niveluri.

Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.

Coeficient maxim de ocupare a terenului

- C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren

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

3.2. Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe 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.

Spații plantate

- realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;

- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp 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 de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

3.3. Modernizarea circulației

Strada Drumul Osiei se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală și municipală de categoria a -III-a. Conform „P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016” se propune un profil de 20 m, compus din carosabil de 14,00 m și trotuare de 3,00m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,50 m.

Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme 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 pe teritoriul Municipiului București”.

3.4. Condiții de instituire a regimului de zona protejată/zona de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente istorice sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior, vor fi precizate toate specificațiile necesare.

3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE, E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA etc..

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru “CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE PRODUCȚIE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E, MODIFICĂRI INTERIOARE ÎN CORPURILE C1 ȘI C2, CONSTRUIRE PASARELĂ ÎNTRE CORPURILE C1 ȘI C2, REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI” în municipiul București, sector 6, Str. Drumul Osiei, nr 44-50, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu NC 212181, însumând o suprafață totală de 17.824 mp.

Clădirea propusă va avea funcțiunea de **producție cu regim de înălțime P+1E**. Accesul principal va fi realizat din Strada Drumul Osiei.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

M3

Suprafață teren = 17.824 mp

Suprafață teren afectată de extinderea circulațiilor publice = 2.872,81

Suprafață teren după expropriere = 14.931,00

Suprafață construită = 8.958,60

Suprafață desfășurată = 37.775,23

Suprafață spații verzi = 4.479,30,36

Suprafață alei, amenajări = 1.493,10

P.O.T maxim = 60%

C.U.T maxim = 2.5 mp A.D.C./mp teren

R.H. maxim = P+1E

H. maxim = 20 m

În urma unei analize comparative existent conform P.U.Z. Coordonator sector 6/propus au rezultat următoarele:

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.					
NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCȚIONALĂ - M3		ZONA FUNCȚIONALĂ - M3	
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ ÎNITALĂ TEREN	17.824 mp		17.824 mp	
2	SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE EXTINDEREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE	2.872,81 mp		2.872,81 mp	
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DUPĂ EXPROPRIERE	14.931,00	100	14.931,00	100
4	P.O.T. maxim	60		60	
5	C.U.T. maxim	2,5		2,5	
6	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	8.958,60	60	8.958,60	60
7	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ **	37.775,23	-	37.775,23	-
8	SPAȚII VERZI *	4.479,30	30	4.479,30	30
9	ALEI, AMENAJĂRI	0,00	0	1.493,10	10
10	R. H. maxim	Conform profilul străzii		P+1E	
11	H. maxim	Conform profilul străzii		20 m	

* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

** Conform art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului, alin.(5) posibilități de depășire a C.U.T.: - proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public. și alin. (6), litera b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile se vor retrage la **minim 5 m față de limitele terenului.**

Accesuri și parcaje

Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din Strada Drumul Osiei.

Staționarea și parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice conform legislației în vigoare.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire și regimul de înălțime mediu și mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

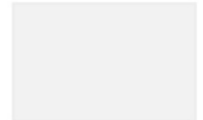
MARTIE 2023



Proiectant,
Urb. ALEXANDRU CHIRITA

Șef proiect,
Urb. IOANA DANIELA ROȘIORU

Verificare internă,
Virgil Profeanu



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 116/40 din 03.03 2021

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de producție cu regim de înălțime P+1E, modificări interioare în corpurile C1 și C2, construire pasarelă între corpurile existente C1 și C2, refacere împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. AFRISO - IMMO S.R.L., cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 5, cod poștal -, b-dul Tudor Vladimirescu nr. 45A, corp C2, bloc -, scara -, etaj 1, ap. -, birou 2, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 1562 din 15.01.2021

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, drumul Osiei nr. 44-50, bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 3834/14.01.2021, S.C. AFRISO - IMMO S.R.L. deține construcții: pavilion administrativ S+P+2 - număr cadastral 212181-C1, depozit și rampă - număr cadastral 212181-C2 și teren în suprafață de 17.824 mp - număr cadastral 212181 - număr cadastral vechi (2952-4373)/1/1 din imobilul pentru care se folosește nr. 44-50 pe drumul Osiei. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212181 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51693) cu încheierea nr. 56881/30.07.2020 (convenție).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 17.824 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de producție cu regim de înălțime P+1E, modificări interioare în corpurile C1 și C2, construire pasarelă între corpurile existente C1 și C2, refacere împrejurire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri; P.O.T. maxim = 60%; 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. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin 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.

Dacă expertiza tehnică întocmită de expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile și nu este afectată stabilitatea clădirii, se permite executarea lucrărilor de modificări interioare în corpurile C1 și C2.

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând următoarele condiții:

- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;

- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată și ale O.G.R. nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de producție și a unei pasarele între corpurile C1 și C2 în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, 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 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 de 2,00 metri, 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.

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

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

Nr. înreg. 1562 din 15.01.2021

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

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către beneficiar, pe cheltuiul propriu și fără a cere despăgubiri materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate.

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.

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația:

est fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFUNȚARE 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 actualizat;
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.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

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

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

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

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

salubritate - operator autorizat

transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală; 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; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare; ridicare topografică - inventar de coordonate pentru terenul cu numărul cadastral 212181;

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.



L.S.

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH.

BERA

Întocmit 2 ex. – cons. Maria Botea

Achitat taxa de 185,00 lei, conform Chitanței nr. 74196 din 15.01.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 04.03.2021

Nr. înreg. 1562 din 15.01.2021

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. 116/40 din 03.03 2021

de la data de 06.06.2022 până la data de 05.06.2023

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




SECRETAR GENERAL.


ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: 19.05.2022

Achitat taxa de 62,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 477/21 din 11.05.2022

Transmis solicitantului la data de 28.06.2022 direct / prin poștă.

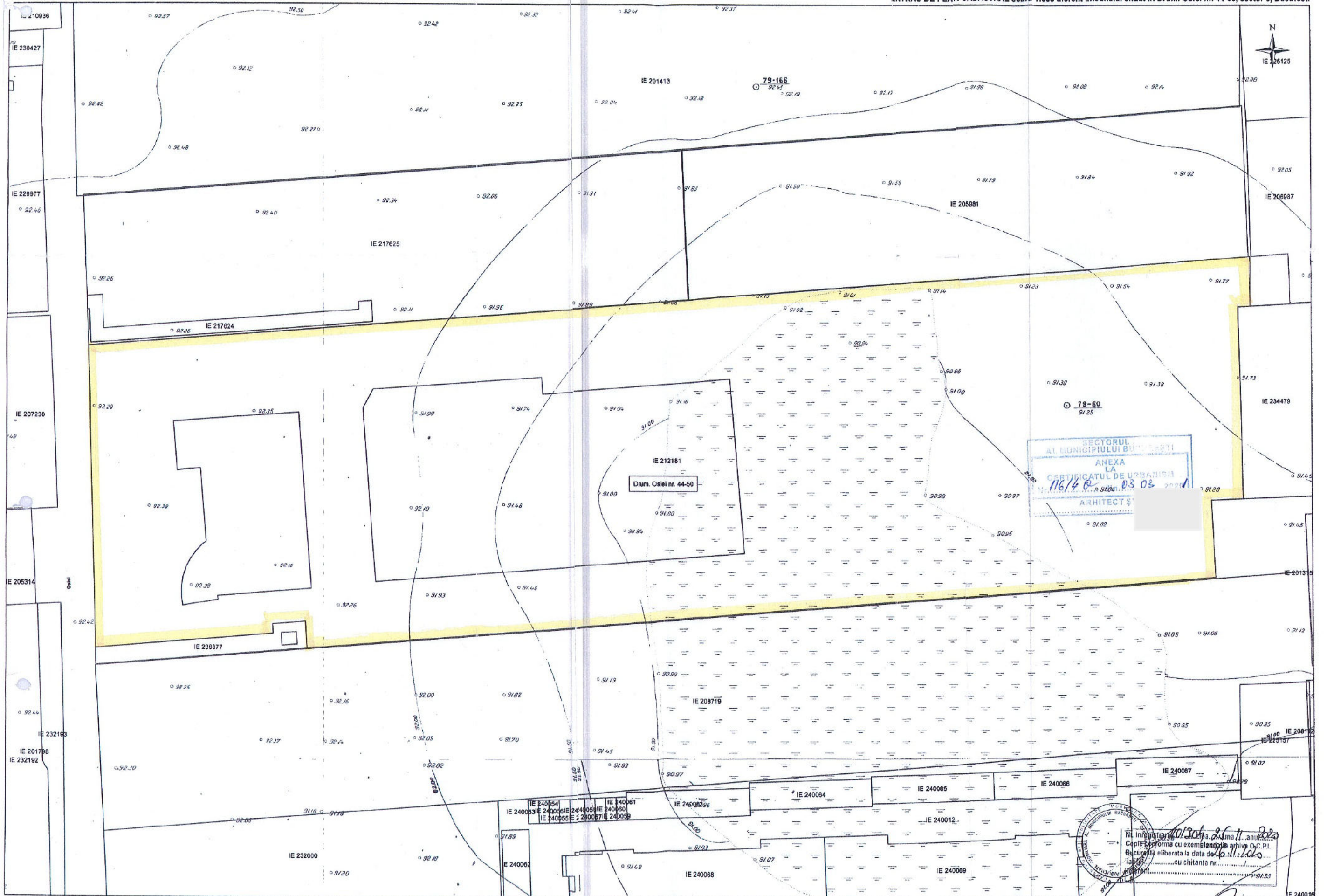
Nr. înreg. 1562 din 15.01.2021



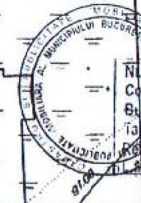
Drum. Osiei nr. 44-50
IE 212181

AL MUNICIPIULUI Bucuresti
CERTIFICAT DE REGISTRARE
Nr. 116740
A

inregistrare...
Copie conforma cu exemplarul din arhiva...
Bucuresti, eliberata la data de...
...cu chitanta nr. ...



SECTORUL
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
116/48
03 03 2021
ARHITECT S



Nr. inregistrare 40/304/26.11.2020
Căpitan forma cu exemplare in arhiva C.C.P.I.
Bucuresti eliberata la data de 26.11.2020
Tara cu chitanta nr.

Documentatii cadastrale vizitate
Constructii inregistrate in sistemul integrat
de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expeditiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti
Data: 26.11.2020

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 576/150 din 29.05 2023

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiunea de producție cu regim de înălțime P+1E, modificări interioare în corpurile C1 și C2, construire pasarelă între corpurile existente C1 și C2, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. AFRISO - IMMO S.R.L. reprezentată de S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 5, cod poștal , b-dul Tudor Vladimirescu nr. 45A, corp C2, bloc , scara , etaj 1, ap. , birou 2, telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 21059 din 10.05.2023, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal , drumul Osiei nr. 44-50, 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 autentificat de notarul public autentificat de notarul public Bianca Alina Oprea sub nr. 777/16.07.2020, S.C. AFRISO-IMMO S.R.L. deține imobilul (construcții: C1 - pavilion administrativ S+P+2 - număr cadastral 212181-C1, C2 - depozit+rampă - număr cadastral 212181-C2 și teren în suprafață de 17.824 mp, număr cadastral 212181 - număr cadastral vechi (2952-4373)/1/1) care se folosește nr. 44-50 pe drumul Osiei.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212181 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51693) cu Încheierile nr. 56881/30.07.2020 (convenție), nr. 62135/31.05.2022 (notare referat emis în urma acordării numărului cadastral 243649 în Dosarul nr. 59953/26.05.2022 - au rezultat zone de suprapunere a culoarului de expropriere) și nr. 32156/27.03.2023 (notare actualizare documentație cadastrală cu privire la diminuarea suprafeței de teren cu 268 mp).

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 41287/25.04.2023, la rubrica „Observații/Referințe”, se notează faptul că diferența de 268 mp până la suprafața de 17.824 mp din cadastru a fost expropriată în temeiul Legii nr. 255/2010 - Poziția 25 în Dispoziția nr. 872/28.04.2022.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 17.824 mp - suprafața măsurată de 17.556 mp.

Se solicită: construire imobil cu funcțiunea de producție cu regim de înălțime P+1E, modificări interioare în corpurile C1 și C2, construire pasarelă între corpurile existente C1 și C2, refacere împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

Dacă expertiza tehnică întocmită de expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile și nu este afectată stabilitatea clădirii, se permite executarea lucrărilor de modificări interioare în corpurile C1 și C2 și a unei pasarele între corpurile C1 și C2.

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând următoarele condiții:

- **nu** se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată și ale O.G.R. nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației actuale a clădirii și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de producție în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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.

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 de 2,00 metri, 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.

Se permite refacerea împrejuririi terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejurirea 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 împrejuririlor; gardurile spre limitele separate vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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.

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 deșuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

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

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

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

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

salubritate - operator autorizat

transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

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

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

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

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 116/40 din 03.03.2023, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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,



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH.

BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 186,00 lei, conform Chitanței nr. 79944 din 10.05.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 22.06.2023

Nr. înreg. 21059 din 10.05.2023

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2023

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

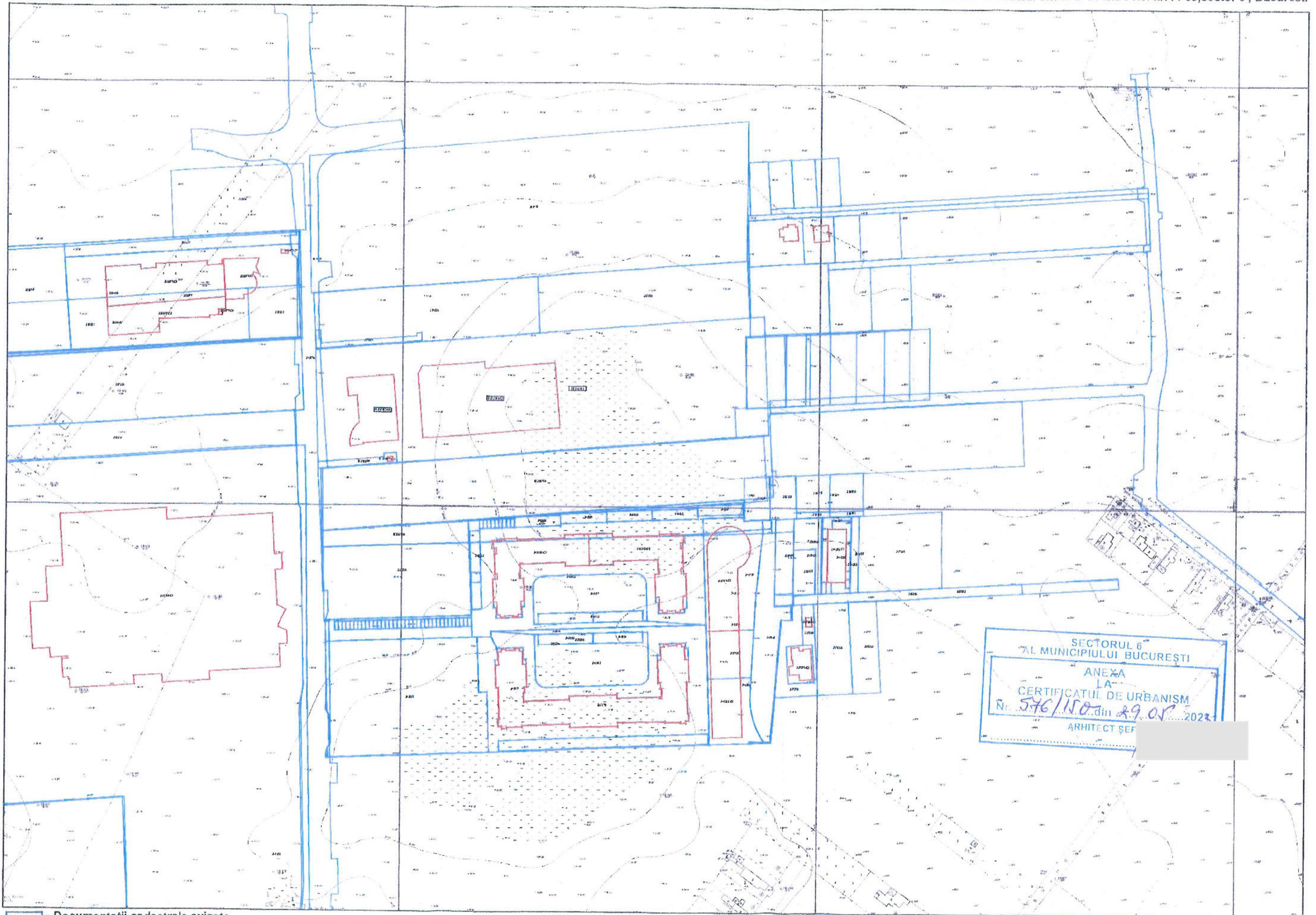
SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 21059 din 10.05.2023



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 576/150 din 29.08.2023
ARHITECT ȘEF