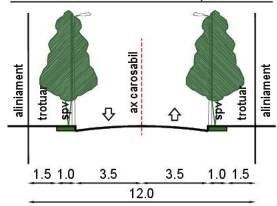
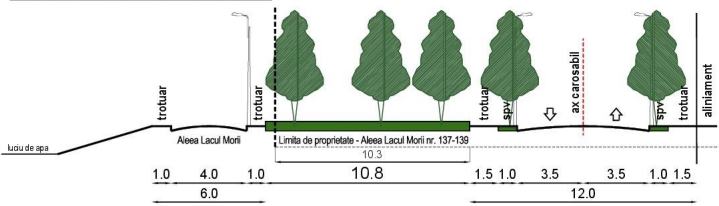


PROFILE TRANSVERSALE conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6 aprobat

PROFIL TRANSVERSAL PROPUS A-A', SCARA 1:200



PROFIL TRANSVERSAL PROPUS B-B', SCARA 1:200



Parcela (1CC)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
6	328113.54 581383.80	59.20
1	328171.21 581397.16	16.02
2	328181.95 581409.05	20.67
3	328188.02 581428.81	83.07
4	328105.73 581417.47	26.27
5	328111.66 581391.88	8.29

S(1CC)=2300mp P=213.52m

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

CATEGORIE	PUZ SECTOR 6		EXISTENT	PROPUS PUZ
SUBZONA FUNCȚIONALĂ	UTR CB3	UTR V4		UTR CB3
Suprafață totală teren	1162 mp	388 mp	2300 mp	2300 mp
Suprafață teren care se cedează	-	-	-	749 mp
Suprafață teren rămas	-	-	-	1551 mp
Suprafață construită	-	-	-	465 mp
Suprafață desfășurată	-	-	-	4653 mp
P.O.T.	70%	15%	-	30%
C.U.T.	4.5	0.2	-	3
Rh maxim	-	P+2	-	S+P+10E
H cominsă / atic	-	-	-	42 m
H max (m)	45 m	-	-	45 m
Spați verzi pe sol natural (%)	-	-	-	40.4%
Spați verzi pe sol natural (mp)	-	-	-	626 mp
Nr. unitati locative	-	-	-	36
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	-	43

PUZ ALEEA LACUL MORII NR. 137-139 SECTOR 6, BUCURESTI, NC 208453

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUZ
 - LIMITE CADASTRALE
 - CONTUR CLADIRI EXISTENTE
 - ALINIAMENT
 - ALINIERE
 - LIMITA TEREN REZULTAT
 - LIMITA PROTECTIE SANITARA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUIRE INDIVIDUALA
- LOCUIRE COLECTIVA
- UTR CB2
- UTR M2
- UTR V4

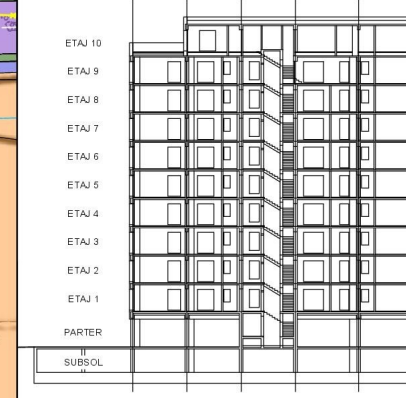
CIRCULATII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI

- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- ZONE VERZI PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
- LUCIU DE APA

REGLEMENTARI URBANISTICE

- CLADIRE PROPUSA
- EDIFICABIL MAXIM
- CONTUR SUBSOL
- SPATIU VERDE PROPUS IN INCINTA
- CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PROPUSE RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRIIMATE IN COTE MINIME
- ACCES AUTO PE TEREN
- ACCES PIETONALE PE TEREN
- SUPRAFATA DE TEREN IN PROPRIETATE, PROPUSA A FI CEDATA, CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6, PENTRU EXTINDEREA VITOARELOR CIRCULATII PUBLICE, Steren = 749 mp.

SECTIUNE CARACTERISTICA - IMOBIL LOCUINTE S+P+10E



PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - APROBAT



ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 6361/72 din 28.06.2023

Registrare: 42766/28.04.2023

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.


Titlu Proiect: PUD ALEEA LACUL MORII NR. 137-139, BUCURESTI, SECTOR 6 Construire imobil locuinte cu partii special pentru profesioni liberale, cu regim de inaltime S+P+10E

Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu		REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		
Proiectat	urb. Adrian Neagu		

Nr. Proiect: 464/2023
Data: 12.2023
Faza: P.U.D.
Scara: 1/500
Nr. Plansa: U - 04

NOTA:
1) Traseele urbanistice POT, necesar locuri de parcare, precum și spații verzi minime pe teren sunt suportate la suprafața terenului rezultat după existența spațiilor necesare pentru asigurarea aliniamentelor de circulație propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.L. nr. 276/2019, în conformitate cu H.C.L. nr. 20/2019 și H.C.L. nr. 220/2019 și H.C.L. nr. 220/2019.
2) Planșele și planșele de autorizație vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la C.O.M.B. nr. 86/2020, art. 5 - Spațiile și zonele autorizație vor acoperi suprafața terenului în întregime, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare și spațiile de circulație necesare desfășurării activității.
3) Aliniamentele planșilor și fațadei conform legislației topografice, a planșilor cadastrale vizate O.C.P. și a imaginilor satelit geospațiale.
4) Suprafața terenului conform actelor de carte funciara = 2300 mp, număr cadastral 208453.



 GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro		Titlu Proiect PUD ALEEA LACUL MORII NR. 137-139, BUCURESTI, SECTOR 6 Construire imobil locuinte cu partiu special pentru profesioni liberale, cu regim de inaltime Sth+P+10E					
Specificatie Nume		Beneficiar ION IOANA-CARMEN Strada Boja nr. 51, Bucuresti, sector 6					
Sef Proiect Proiectat	urb. Marius Gabureanu urb. Ruxandra Nedelcu	Titlu Plansa ILUSTRARE DE TEMA - IMAGINI VOLUMETRICE					
Proiectat Proiectat	urb. Adrian Neagu	<table border="1"> <tr> <td>Nr. Proiect 464/2023</td> <td>Data 11.2023</td> <td>Faza P.U.D.</td> <td>Scara -</td> <td>Nr. Plansa U - 07</td> </tr> </table>	Nr. Proiect 464/2023	Data 11.2023	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 07
Nr. Proiect 464/2023	Data 11.2023	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 07			

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Denumirea lucrării: **PUD ALEEA LACUL MORII NR. 137-139, NR. CADASTRAL 208453, SECTOR 6**
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, POST TRANSFORMARE, ACCES TEREN ȘI ORGANIZARE LUCRĂRI.
- 1.2. Amplasament: **Sector 6, Aleea Lacul Morii nr. 137-139, nr. cadastral 208453**
- 1.3. Suprafață teren: **2300 mp**
- 1.4. Beneficiar: 
- 1.5. Proiectant: **S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**
Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București
- 1.6. Reprezentanți legali imputerniciți **S.C. GRN STUDIO DESIGN SRL**
- 1.7. Faza de proiectare: **PUD**
- 1.8. Proiect nr. : **464 /2023**

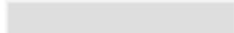
2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Obiectul prezentei documentații PUD reprezintă: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, POST TRANSFORMARE, ACCES TEREN ȘI ORGANIZARE LUCRĂRI”, pe terenul în suprafață de 2300 mp din Aleea Lacul Morii nr. 137-139, sector 6, mun. București.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de O.C.P.I. București Sector 6 și a planului topografic/cadastral aferent anexă certificat de urbanism nr. 636/9L din 28.06.2023.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, sector 6, Aleea Lacul Morii nr. 137-139, teren liber de construcții, reprezintă proprietate privată persoana fizică, respectiv  conform documente atașate documentației PUD, respectiv conform Contract de vânzare cu încheierea de autentificare nr. 613 din 1.03.2023 de notarul public CIUDOESCU GABRIEL-CEZAR.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Folosința actuală: teren intravilan, **categoria curți-construcții.**

Destinația: Conform PUZ “Coordonator Sector 6” aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016 amplasamentul ce face obiectul prezentei reglementări urbanistice este situat în zona:

● **CB3 - zona servicii publice dispersate în afara zonelor protejate**, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; **C.U.T. maxim = 4,5 mp ADC/ mp teren**,
+ spor de C.U.T. echivalent cu suprafața de teren rezervată pentru drumuri publice

●V4 - zona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:

**P.O.T. maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%; C.U.T. maxim = 0,2 mp ADC/ mp teren;
RH maxim = P+2;**

Imobilul se află în zona fiscală B.

Terenul este afectat de circulațiile propuse prin PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat.

Prin **Certificat de urbanism nr. 636/9L din 28.06.2023**, eliberat de Primăria Sectorului 6 se propune „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, POST TRANSFORMARE, ACCES TEREN ȘI ORGANIZARE LUCRĂRI” în baza aprobării unei documentații de urbanism de tip PUD.

2.4. Vecinătăți ale terenului:

Terenul, în formă poligonal neregulată are următoarele vecinătăți:

- NORD: pe o latură de 16,01ml+20,67ml, Aleea Lacul Morii;
- EST: pe o latură de 83,06ml, NC 202155, cale de acces teren proprietate privată persoane fizice sau juridice;
- SUD: pe o latură de 8,29ml+26,27ml, cale de acces;
- VEST: pe o latură de 31,04ml, teren domeniu public, din Aleea Lacul Morii + 15,74ml, teren proprietate privată persoane fizice sau juridice, 12,33ml, cale de acces, Drumul Manastirea Sihastria, NC 243897.

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Zona studiată din care face parte terenul prezentei documentații PUD se află localizată în partea centrală a limitei administrative a sectorului 6, în proximitatea Lacului Morii. Arealul studiat include în cea mai mare parte imobile cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime dominant P+11E.

Principalele caracteristici ale amplasamentului studiat sunt: situare în interiorul unei zone dinamice d.p.d.v. al dezvoltării urbanistice, acces la infrastructură rutieră, acces la utilități publice.

Pe terenul studiat, înscris în Cartea funciară cu nr. 208453 și numărul cadastral 208453, având o suprafață de 2300 mp nu există edificate clădiri.

Indici și Indicatori urbanistici existenți:

- | | |
|---|------------------|
| - Suprafață teren | = 2300 mp (100%) |
| - Suprafață construită | = 0 mp |
| - Suprafață spații verzi | = 0 mp |
| - Suprafață alei carosabile/pietonale/ parcări/accese | = 0 mp |
| | |
| - Suprafață construită = 0 mp | |
| - POT existent = 0% | |
| - Suprafață desfășurată = 0 mp | |
| - CUT existent = 0 mp ADC/ mp teren | |
| - RH existent = 0 | |

Circulația rutieră și pietonală, accese auto și pietonale:

Terenul are acces auto și pietonal din terenul cu nr. cadastral 243897, drum de acces – Drumul Manastirea Sihastria, pe latura din sud cu o deschidere de 8,30 ml și pe latura din vest cu o deschidere de 12,33m.

3. SITUAȚIA PROPUSA - CARACTERISTICI:

Proiectul constă în: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, IN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+10E, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, POST TRANSFORMARE, ACCES TEREN ȘI ORGANIZARE LUCRĂRI” pe terenul în suprafață de 2300 mp din Aleea Lacul Morii nr. 137-139, sector 6, mun. București.

3.1. Circulația rutieră și pietonală, accese auto și pietonale:

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat.

Conform **PUZ "Coordonator Sector 6"** se propune modernizarea drumurilor de acces, adiacente limitei de proprietate, în strazi cu dublu sens, respectiv artere de circulație de categoria a III-a, cu profile de 12,00 metri formate din carosabil 7,00 metri (o bandă pe sens), trotuare de 1,50 metri și spații verzi de 1,00 metru. Dezvoltarea profilelor se va face conform planului de Reglementari aferent **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat.

Suprafața din teren, proprietate privată, rezervată drumurilor publice este de 749 mp (32,60% din terenul în suprafață de 2300 mp).

Accesul auto și pietonal în incintă, respectiv accesul în parcajul auto situat la parterul clădirii propuse, se va realiza din viitoarele artere de acces situate pe viitoarea limita de proprietate de la nord-vest și sud ale terenului.

Locurile de parcare vor fi asigurate în incinta proprie, la sol și vor fi calculate conform Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 „în funcție de funcțiunea propusă și de suprafața construită desfășurată + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori.” Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii.

3.2. Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50 m, din care un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate cu gard viu. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelelor pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80-2,50 m și pot fi dublate cu gard viu sau plantații.

Organizarea de șantier pentru execuția lucrărilor se va amenaja în incintă și nu va afecta domeniul public.

3.3. Limite minime de construire pentru parter:

- Spre **NORD-VEST**: la minim **6,00 metri** față de aliniamentul nou propus;
- Spre **SUD**: la minim **2,400 metri** față de limita de proprietate și la minim **6,00 metri** față de aliniamentul nou propus;
- Spre **EST**: la minim **5,00 metri** față de limita de proprietate.

3.4. Indici și indicatori propuși:

UTR CB3, teren 1 în suprafață de 1162 mp

Funcțiune propusă: Imobil locuințe colective cu partiu special pentru profesii liberale;

POT = 30%

CUT = 3

Rh = S+P+10E

H max = 45 metri

CIRCULAȚIE PUBLICA teren în suprafața de **749 mp** rezervat pentru cale de acces, propus conform PUZ Coordonator Sector 6;

UTR V4: zona spațiilor verzi pentru protecția cursurilor de apă, teren 2 în suprafață de 389 mp

Funcțiune propusă: Zona verde. P.O.T. maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%, C.U.T. maxim = 0,2 mp ADC/ mp teren. Pe teren este propus un loc de joacă pentru copii cu spații verzi și copaci.

Bilanț suprafețe propuse pentru terenul în suprafața totală de 2300 mp:

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
CATEGORIE	PUZ SECTOR 6		EXISTENT	PROPUS PUD
SUBZONA FUNCȚIONALĂ	UTR CB3	UTR V4	-	UTR CB3
Suprafață totală teren	1162 mp	388 mp	2300 mp	2300 mp
Suprafață teren care se cedează	-	-	-	749 mp
Suprafață teren rămas	-	-	-	1551 mp
Suprafață construită	-	-	-	465 mp
Suprafață desfășurată	-	-	-	4653 mp
P.O.T.	70%	15%	-	30%
C.U.T.	4.5	0.2	-	3
Rh maxim	-	P+2	-	S+P+10E
H cornișă / atic	-	-	-	42 m
H max (m)	45 m	-	-	45 m
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	-	40,4%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	-	626 mp
Nr. unitati locative	-	-	-	36
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	-	43

Note:

1. Zona edificabilă (construibilă), respectiv retragerile minime de construire se vor raporta la suprafața de teren rezultată după excluderea suprafețelor rezervate drumurilor publice propuse prin PUZ "Coordonator Sector 6".
2. Indicatorii urbanistici: POT (procent de ocupare al terenului), procent spațiu verde minim pe teren natural (sol), necesar locuri de parcare sunt calculati raportați la suprafața terenului rezultată după excluderea suprafețelor rezervate drumurilor publice propuse prin PUZ "Coordonator Sector 6".
3. Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului, în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului.
4. În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mica de 0,60 m care nu permit plantarea arbuștilor.

3.5. Utilitățile:

- Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.
- Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.
- Apele pluviale de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă.
- Încălzirea imobilului se va face cu centrale termice cu combustibil gaz metan, care va produce agentul termic necesar încălzirii locuințelor.
- Racordurile la rețelele tehnico-edilitare ale orașului se vor realiza conform studiilor de specialitate întocmite de firme autorizate, prin grija investitorului/beneficiarului.

3.6. Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de **min. 30,00%** din suprafața terenului rezultat după extinderea circulațiilor publice de **1551 mp** destinată exclusiv amenajării spațiilor verzi. Prin soluția noastră se propune un procent de **40,4%** reprezentând suprafața de **626,60 mp** de spațiu verde pe sol natural.

Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009.
Se va planta 1 arbore la 4 locuri de parcare (parcajele pot fi inconjurate de gard viu).

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.
- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienti) îngropate/semiîngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea viitoarei construcții se va face cu respectarea:

- asigurarea însoririi conform *Ordinului M.S. nr. 119/2014, anexa-art.3, alin (1): amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*
- asigurarea iluminatului natural.

Conform **Studiu de Însorire** imobilul propus îndeplinește cerințele Ordinului M.S. nr. 119/2014, respectiv, configurația sa asigură un interval minim de însorire (1½ ore la solstițiul de iarnă) pentru imobilele de pe latura vestică cat și cele de pe Aleea Lacul Morii.

Prezentul memoriu tehnic s-a întocmit în vederea aprobării documentației **PUD ALEEA LACUL MORII NR. 137-139, nr. cadastral 208453, SECTOR 6 „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, POST TRANSFORMARE, ACCES TEREN ȘI ORGANIZARE LUCRĂRI”** în baza Certificatului de urbanism 636/9L din 28.06.2023, eliberat de Primăria Sectorului 6.

Întocmit: urb. Marius Gabureanu
IANUARIE 2024



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 636/9L din 28.06. 2023

ÎN SCOPUL: construire imobil locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, împrejmuire teren, amenajări exterioare, post transformare, acces teren și organizare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **reprezentată prin S.C. GRN STUDIO DESIGN**
S.R.L. cu domiciliul / sediul în județul _ _ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **6** , cod poștal _ _ , str. nr. bloc _ _ , scara _ _ , etaj _ _ , ap. _ _ , telefon / fax _ _ , e-mail _ _ , înregistrată la nr. **24635** din **31.05.2023** ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal _ _ , aleea **Lacul Morii** nr. **137-139** , 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 Gabriel - Cezar Ciudoescu sub nr. 613/2023 și a Extrasului de Carte funciară nr. 52946/30.05.2023, căsătorită sub regimul separației de bunuri, bun propriu, deține imobilul (teren în suprafață de 2.000 mp, suprafață măsurată de **2.300 mp**, număr cadastral 208453 - număr cadastral vechi 3883) situat în aleea Lacul Morii nr.137-139. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 208453 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 53131) cu Încheierile nr. 23475/02.03.2023 (convenție) și nr. 27754/14.03.2023 (notare actualizare informații tehnice).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 2.000 mp - suprafața măsurată de 2.300 mp.

Se solicită: construire imobil locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, împrejmuire teren, amenajări exterioare, post transformare, acces teren și organizare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **CB3** - subzona polilor urbani principali; **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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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 situat parțial în zona de protecție mal Lacul Morii – interdicție definitivă de construire. Autorizarea executării lucrărilor se va face numai în baza și în conformitate cu avizul Administrației Naționale Apele Române (ANAR).

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 6. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 30,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Imobilul este situat în situl arheologic Militari - Câmpul Boja - cod B-I-s-A-17886. Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

Se permite executarea lucrărilor de construire imobil locuințe cu partiu special pentru profesii liberale, amenajări exterioare, post transformare și acces teren 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, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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.**

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.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată construită și suprafața parcelei;
- 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.

Nr. înreg. 24635 din 31.05.2023

- 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.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

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

Lucrările de excavație cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime; în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornișei Dâmboviței se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor fi opace cu înălțimi de 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 etc.

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 prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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

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

Notă (1): Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

- Art. 11 alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

Nr. înreg. 24635 din 31.05.2023

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*
- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A. 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. aviz Ministerul Culturii
- telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A. aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- salubritate - operator autorizat aviz Administrația Națională Apele Române (ANAR)
- 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; 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): timbru de arhitectură.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit – 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 58,00 lei, conform O.P. nr. 01/01 din 31.05.2023/14.06.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 30.06.2023

Nr. înreg. 24635 din 31.05.2023

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,

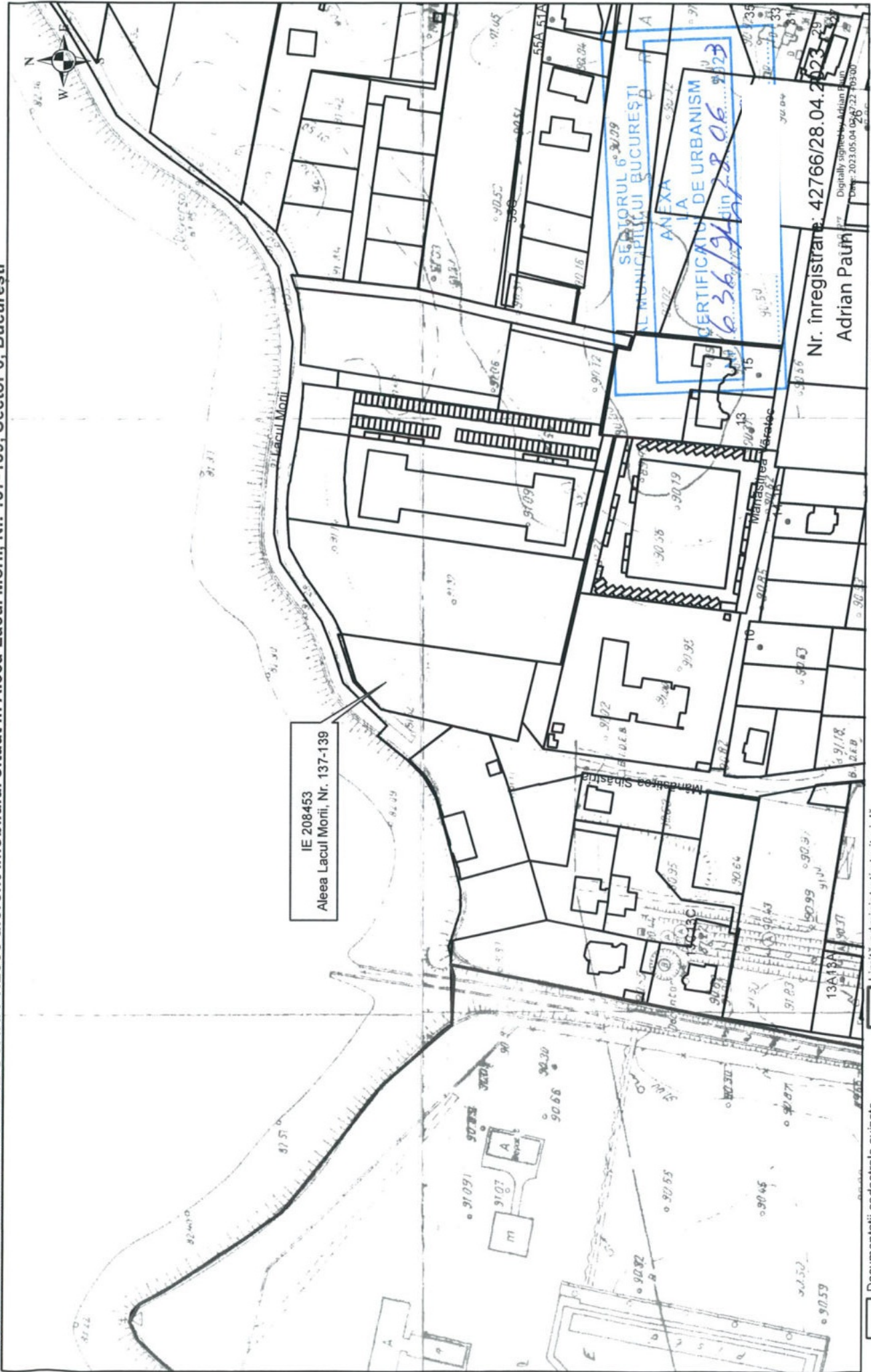
Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 24635 din 31.05.2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Aleea Lacul Morii, Nr. 137-139, Sector 6, Bucuresti





IE 208453
Aleea Lacul Morii, Nr. 137-139

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 636/92 din 28.06.2023
ARHJ

Nr. înregistrare: 42766/28.04.2023

Adrian Paun
Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2023.05.04 07:46:15 +03'00'

Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 03.05.2023
Întocmit: Adrian Paun