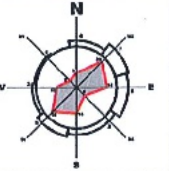


**P.U.D. - LOCUINTE COLECTIVE
CU PARTER COMERCIAL**
Str. Vistiernicul Stavrinov, Nr. 10-12 / 12

U-07



Parcela (Imobil)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
326	326330.126 580667.644	7.22
327	326326.502 580673.889	12.45
328	326320.105 580684.570	45.17
329	326281.586 580660.980	9.92
330	326286.806 580652.549	10.35
331	326292.178 580643.702	16.54
332	326306.235 580652.411	8.76
333	326313.749 580656.921	19.57

S (Imobil)=905mp P=129.98m

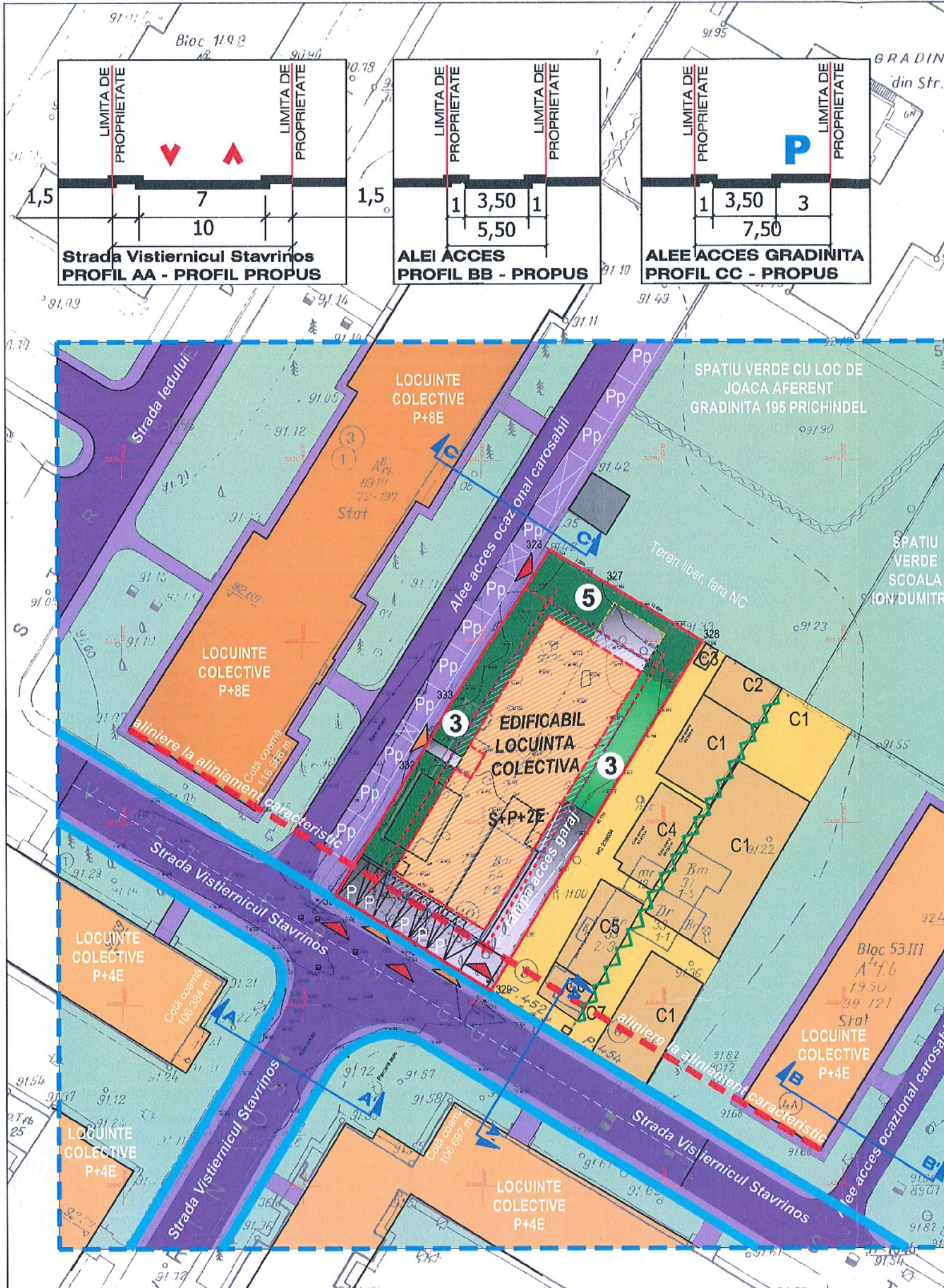
BILANT TERITORIAL PARCELA ACTUALA

NR CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CIRCULATII / PLATFORME	226	25,00 %
2.	LOCUINTA COLECTIVA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	407	44,95 %
3.	SPATII VERZI PE SOL NATURAL	221,72	24,50 %
4.	SPATII VERZI PE TERASE PESTE SUBSOL	50,28	5,55 %
TOTAL PARCELA		905 mp	100 %

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus
Suprafata construita (Sc)	407,25 mp	124mp	407mp
Suprafata desfasurata (Sd)	1176,50 mp	124mp	1176,5mp
P.O.T.	45%	13,70%	44,95%
C.U.T.	1,3	0,14	1,3
Rh maxim	P+2E	P	S+P+2E
H cornisa / atic	functie de distanta de aliniamente	3 ml	11 ml
H max. (coama)	functie de distanta de aliniamente	5 ml	14 ml
Spatii verzi pe sol (%)	minim 181 mp	-	272 mp
Spatii verzi pe sol (mp)	minim 20%	-	30,05%
Nr. unit. locative estimat	-	-	12 + com
Nr. loc. parcare estimat	1loc / ap. < 100mp	-	19

- LEGENDA:**
- LIMITE**
 - LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA UTR
 - CIRCULATII SI ACCESE**
 - CIRCULATIE PIETONALA
 - CIRCULATIE CAROSABILA
 - ZONIFICARI FUNCTIONALE**
 - ZONA LOCUINTE UTR - L1a
 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE M3 - SERVICII, COMERT, LOCUIRE
 - CONSTRUCTII LOCUINTE SI ANEXE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII CU FUNCTIUNE COMERT SI DEPOZITARE
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE
 - REGLEMENTARI**
 - ALINIERE LA ALINIAMENT CARACTERISTIC STRAZII
 - RETRAGERE FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA
 - CONTUR CONSTRUCTIE LA NIVELUL PARTERULUI
 - CONTUR BALCOANE - PROPUSE
 - CALCAN EXISTENT / PROPUSE
 - EDIFICABIL PROPUSE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL S+P+4E+5E_f
 - EDIFICABIL PROPUSE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL S+P+2E
 - RETRAGERI MINIME PROPUSE INCLUSIV PENTRU CONSOLE BALCOANE ETAJ
 - CONTUR SUBSOL IN AFARA PARTERULUI
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - PARCAJ IN INCINTA LA NIVELUL SOLULUI
 - PARCAJ PUBLIC IN LATERALUL ALEI CATRE GRADINITA



raum project
str. Visacerei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0746-133.843, fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/33/2003
cod fiscal R15127453

Desenat: arh. M. Savu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

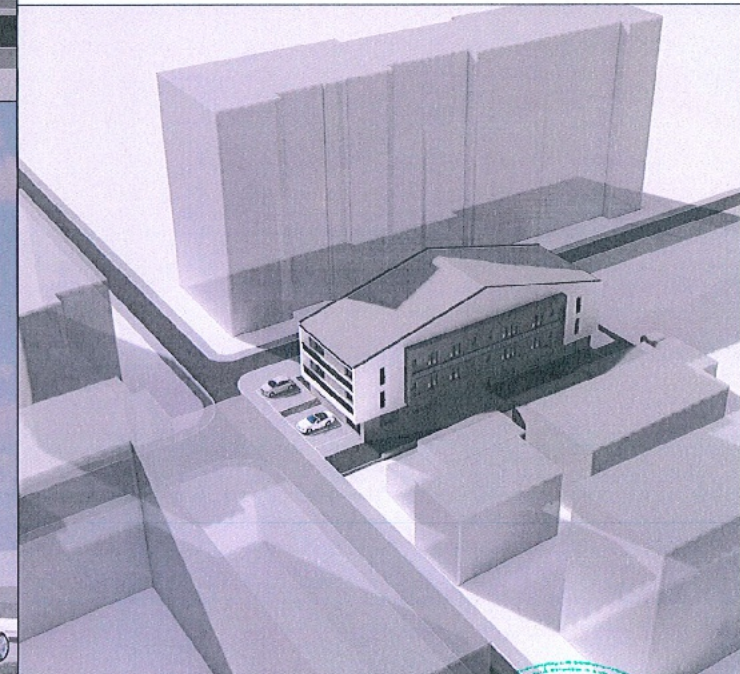
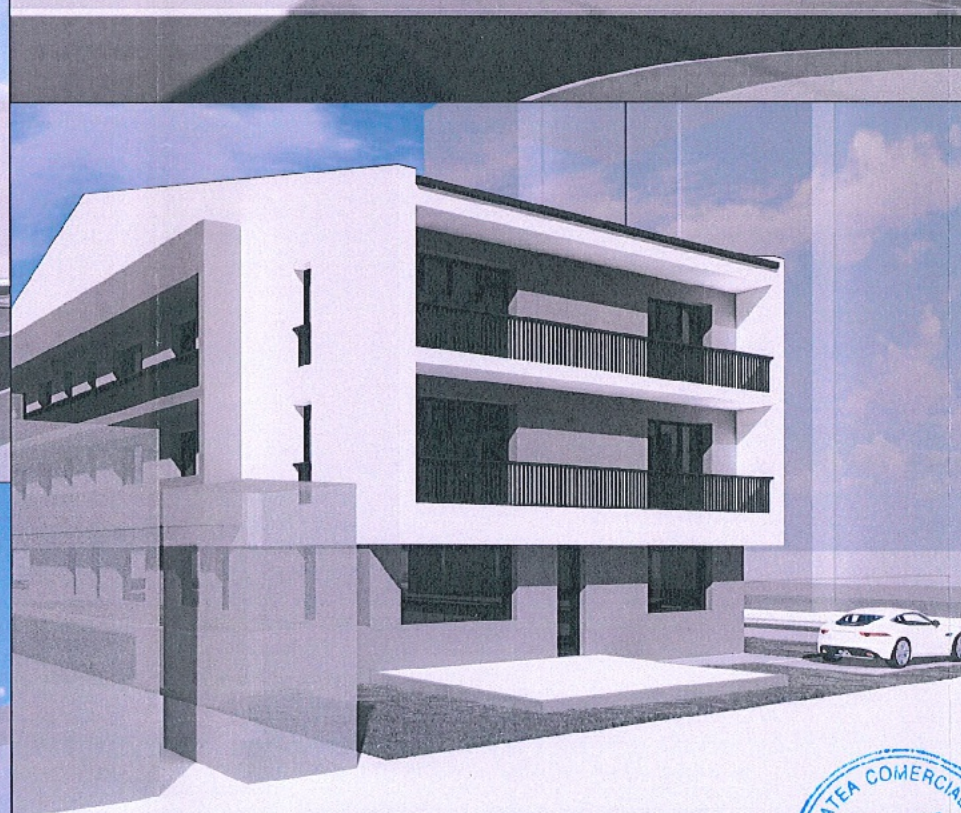
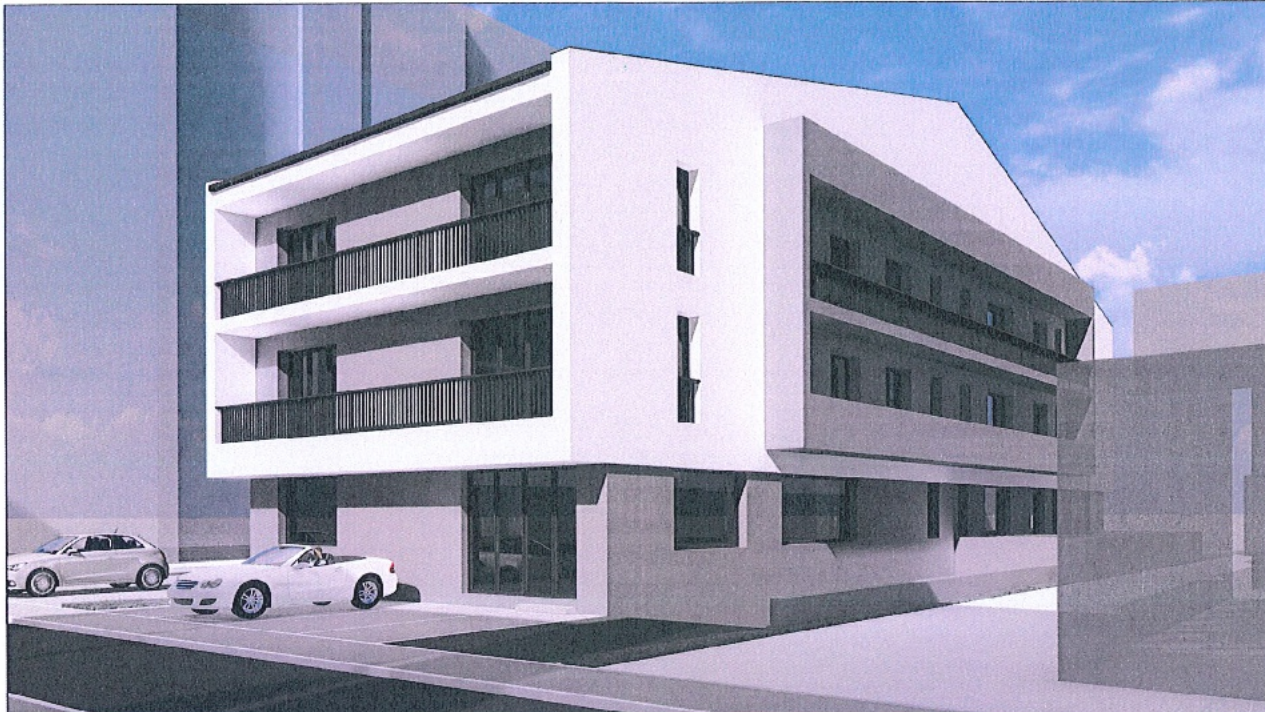
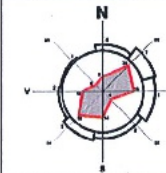
Beneficiar: SC ZIAN PROMPT CONSTRUCT SRL
Cod: U 330 / 2023
Contract: 613 / 2023

Proiect: LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
Str. Vistiernicul Stavrinov, Nr.10-12/12, Sector 6, Bucuresti
Planșă: **REGLEMENTARI URBANISTICE**
Faza: P.U.D.
Data: 09. 2023
Scara: 1 : 500
Planșă nr. U-07

RAUM PROJECT S.R.L.
Mircea Radu N. SAVU
arhitect DE

**P.U.D. - LOCUINTE COLECTIVE
CU PARTER COMERCIAL**
Str. Vistiernicul Stavrinis , Nr. 10-12 / 12

U-09



raum project
str. Visoani, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0746-133.643, tel./fax 021-3171141
Nr. Reg. Com. J40336/2003
cod fiscal R15127453



Desenat: arh. M. Savu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
SC ZIAN PROMPT CONSTRUCT SRL

Proiect: LOCUINTE COLECTIVE
CU PARTER COMERCIAL
Str. Vistiernicul Stavrinis, Nr.10-12/12, Sector 6, Bucuresti

Plansa: **ILUSTRARE DE ARHITECTURA
VOLUMETRIE**

Cod: U 330 / 2023
Contract: 613 / 2023
Faza: P.U.D.
Data: 09. 2023
Scara:
Plansa nr. U-09

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL

Bucuresti, Sector 6, Strada Vistiernicul Stavrinis, Nr. 10-12 / 12

Beneficiar:

SC ZIAN PROMPT CONSTRUCT SRL

Bucuresti, Sector 3, Str. Mihai Bravu, Nr. 255

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

Strada Viisoarei, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu



septembrie 2023

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiectul lucrării

Terenul care a generat prezenta documentație are o suprafață de **905 mp din măsuratori** și este situat în **București, Sector 6, Strada Vistiernicul Stavrin, Nr. 10-12 / 12**. Pe teren există construcții la momentul actual, pentru care s-a demarat procedura de autorizare a desființării. Se intenționează construirea a unui imobil de locuințe colective cu parter comercial, pentru aceasta Primăria Sectorului 6 solicitând elaborarea unui P.U.D. care să stabilească, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcelă. Prezenta documentație vine să răspundă acestei solicitări a Primăriei Sectorului 6 și este elaborată cu respectarea „Metodologiei de elaborare și a conținutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate în Ordinul MLPAT nr. 37N/ 2000. De asemenea, lucrarea răspunde temei formulate de beneficiar și se încadrează în prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului și Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatarea parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției.

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei. Prezentul memoriu este însoțit de REGULAMENT și de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI	scara 1 / 5000
U-02 – INCADRARE IN ZONA si PUZ SECTOR 6	scara 1 / 5000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – IMAGINE SATELIT	scara 1 / 500
U-05 – SITUATIE EXISTENTA - ANALIZA FUNCTIONALA	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500
U-08 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA PLANURI	scara 1 / 250
U-09 – ILUSTRARE DE ARHITECTURA VOLUMETRIE	scara

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **București, Sector 6, Vistiernicul Stavrin, Nr. 10-12 / 12**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificată **cadastral cu nr. 246380** și, din punct de vedere juridic, se află în cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice și juridice.

1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE cu parter comercial** următoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- NE: teren liber, fara CF – spatiu verde si loc de joaca in incinta gradinitei 195
- NV: domeniu public – alee de acces si locuri de parcare ADP
- SE: proprietati private – nr. 8 de pe strada Vistiernicul Stavrinis
- SV: domeniu public – strada Vistiernicul Stavrinis

Suprafața astfel delimitată acoperă **905 mp** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrice
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6, imobilul este situat în zona **L3a**, asimilat pentru aceasta zona **L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție**. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majoră este cea de locuire și în mod special locuire colectivă. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anumită coerență a structurării cadrului construit, eclava din care face parte amplasamentul studiat fiind cea care face nota discordantă cu zona.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: **U-05 – Analiza situație existentă**.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL** este situată în intravilanul Municipiului București, adiacent Strazii Vistiernicul Stavrinos. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-02 – ÎNCADRARE ÎN PUZ SECTOR 6 și ÎNCADRARE ÎN ZONA**. Principala cale de acces pietonal / rutier în zonă este reprezentată de strada **Vistiernicul Stavrinos**, cu acces din zona Bd. Iuliu Maniu, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat.

3.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **905 mp**. Parcela din punct de vedere juridic se află în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice și juridice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructură.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Relieful dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al localității București făcând parte din întinsa Câmpie a Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Vlasiei. Suprafața terenului este relativ plană.

Clima: Teritoriul aparține climei temperat-continentale cu nuanțe excesive. Vara însumează în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de $-10^{\circ}\text{C}/-20^{\circ}\text{C}$ cu alternanțe variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zăpezi abundente și viscole. În regimul vânturilor, pe teritoriul localității București, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Direcțiile nord-est îi revin și cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmate de direcția est 3.2-3.3 m/sec.).

Surse de poluare: Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoză.

Confort urban: Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de locuire, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa în sistemul public de colectare a apelor meteorice.

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe colective. Rezultă ca funcțiunea de locuire este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa **U05 – Analiza situație existentă**.

3.4. DISFUNCȚIONALITĂȚI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotopologică - perspective nesuținute (imagine urbană necontrolată); sociologie - criză de identitate a zonei.

4.2.1.e. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, în suprafața de **905 mp** a fost împărțită în subzone funcționale, evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PIETONALE	226	25,00
SUBZONA CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE	407	44,95
SUBZONA SPATII PLANTATE	272	30,05
TOTAL SUPRAFATA PARCELA	905	100

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată se dezvoltă perpendicular pe Str. VISTIERNICUL STAVRINOS , reprezentând principala artera de penetrație în zona amplasamentului. Accesul actual se face atât din strada principala, Vistiernicul Stavrinosa, cât și din Aleea de acces situată pe latura stângă a proprietății, către nord vest. Se vor păstra modalitățile de acces, în sensul că, din strada Vistiernicul Stavrinosa (sud vest) se va rezolva accesul în parcajul de suprafață și de la subsol dar și accesul pietonal către zona de parter. Pentru locuințe, accesul se propune pe latura stângă , din aleea de acces, față în față cu accesul pietonal al blocului vecin. De asemenea din Aleea de acces se va păstra un acces carosabil ocazional către partea din spate a parcului. Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul incintei fiind prevăzute 2 zone de parcaje cu un total de **19 locuri** : **subteran – 14 locuri** și **suprateran** cu o capacitate de **5 locuri** .

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică**4.2.3.a. Regimul de construcție**

Regimul de construcție pe această parcelă este **IZOLAT** . Regimul de înălțime propus este **S+P+2E**

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile față de limite vor fi următoarele:

- **SV: domeniu public** – strada Vistiernicul Stavrinosa – **aliniere** la aliniament **caracteristica strazii**, linia de retragere este dată de cele două blocuri cu înălțime de P+8, respectiv P+4 situate dreapta stanga amplasamentului.
- **NE: teren liber, fara CF** – spațiu verde/loc de joacă incinta gradinita 195 – **retras posterior minim 5m**
- **NV: domeniu public** – alea de acces și locuri de parcare ADP – **retras lateral stanga minim 3m**
- **SE: proprietati private** – nr. 8 de pe strada Vistiernicul Stavrinosa – **retras lateral stanga minim 3m**

4.2.3.c. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă, care cade de la nord est la sud vest, facilitând evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5+2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcarea intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe Strada Vistiernicul Stavrinosa.

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiată este proprietate privată. Amplasamentul este în deplină proprietate, nefiind grevată de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**,

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și

intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe înaltime, alinieri și retrageri în plan.

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitara

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat în intravilanul localității **București, Sector 6, Strada Vistiernicul Stavrinos, nr. 10-12 / 12** și beneficiază de toate echipamentele tehnico-edilitare existente în zonă. Zona este în prezent echipată edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltările urbanistice ulterioare. În prezent, în lungul Str. **Vistiernicul Stavrinos** există toată gama de rețele tehnico edilitare necesare racordării unor clădiri cu funcțiunea de locuință, respectiv: rețea alimentare cu apă / rețea canalizare ; rețea energie electrică de joasă tensiune ; rețea telefonie ; rețea alimentare cu gaze

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate în planșele U-01 și U-08.

Intocmit - arh. Mircea Savu

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 820/275 din 11.08 2023

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale – alipire terenuri, desființare construcții existente și construire imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime S+P+2E+M.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. ZIAN PROMPT CONSTRUCT S.R.L., cu domiciliul / sediul în județul - -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 3, cod poștal - -, șos. Mihai Bravu nr. 255, bloc - -, scara - -, etaj subsol, ap. modul S010, telefon / fax - -, e-mail - -, înregistrată la nr. 31657 din 14.07.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal - -, str. Stavrinos Vistiernicul nr. 10-12/12, lot -/1-1Ce, 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. 65281/12.07.2023, Rizea Georgeta, necăsătorită, bun propriu deține imobilul (construcție locuință parter - număr cadastral 234936-C1 și teren în suprafață de 645 mp - număr cadastral 234936) pentru care se folosește nr. 10-12 pe str. Stavrinos Vistiernicul. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 234936 cu Încheierile nr. 15400/21.02.2020 (convenție) și nr. 57089/15.06.2023 (notare actualizare informații tehnice cu privire la re poziționarea și rectificarea limitelor imobilului).

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 65282/12.07.2023, Rizea Daniel (cota de ½) și Rizea Gelu (cota de ½) dețin construcție locuință P, număr cadastral 228639-C1 și teren în suprafață de 260 mp, număr cadastral 228639 din imobilul pentru care se folosește nr. 12 pe str. Stavrinos Vistiernicul. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 228639 cu Încheierile nr. 45962/28.07.2016 (dezmembrare, notare referat de admitere de dezmembrare a imobilului în 2 loturi identificate cu numerele cadastrale 228639 și 228640), nr. 28637/16.03.2023 (succesiune) și nr. 56836/15.06.2023 (notare actualizare informații tehnice cu privire la desființarea construcțiilor C2 și C3 și re poziționare imobil).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 903 mp - suprafața măsurată de 905 mp.

Se solicită: operațiuni notariale – alipire terenuri, desființare construcții existente și construire imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime S+P+2E+M.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. Pentru enclave de lotizări existente menținute, similar zonei **L2a** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. **P.O.T.** maxim = 45%; **C.U.T.** maxim pentru enclave de lotizări existente menținute P+2E = 1,3 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.

Se permite realizarea operațiunilor notariale – alipirea terenurilor cu numerele cadastrale 234936 și 228639, cu respectarea legislației în vigoare.

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime S+P+2E, 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 = 45%; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 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 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.

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

Nr. înreg. **31657** din **14.07.2023**

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 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Organizarea executării lucrărilor și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și 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 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 (1): • Conform prevederilor **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare - **Art. 8, alin. (4)** În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
 alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
 salubritate - operator autorizat
 transport urban

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
 aviz Brigada Rutieră

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; studiu de însorire; studiu geotehnic; expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef Serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Viorel Constantin Popescu

Achitat taxa de 14,00 lei, conform Chitanței nr. 80326 din 14.07.2023
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Nr. înreg. 31657 din 14.07.2023

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,

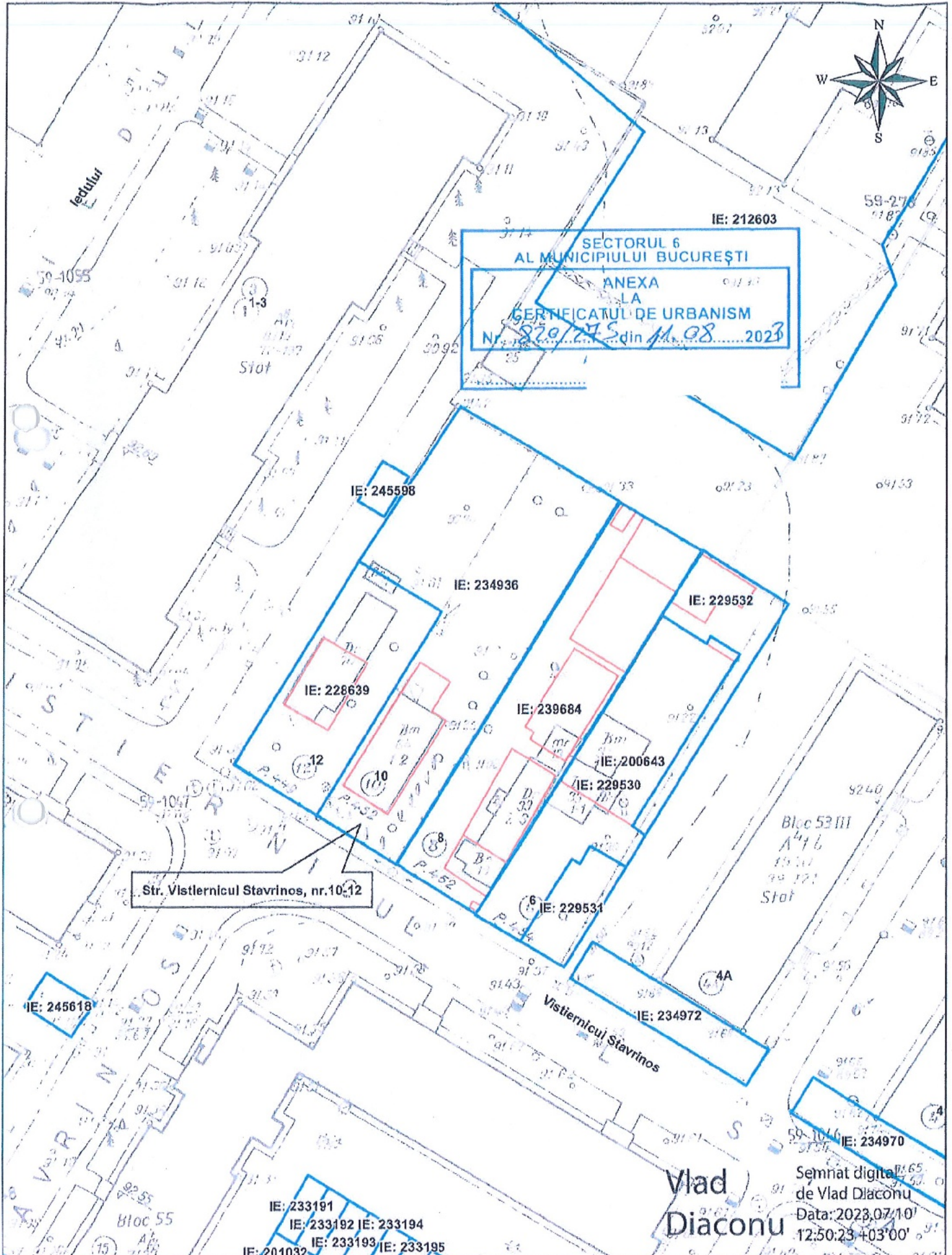
L.S.

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. 31657 din 14.07.2023

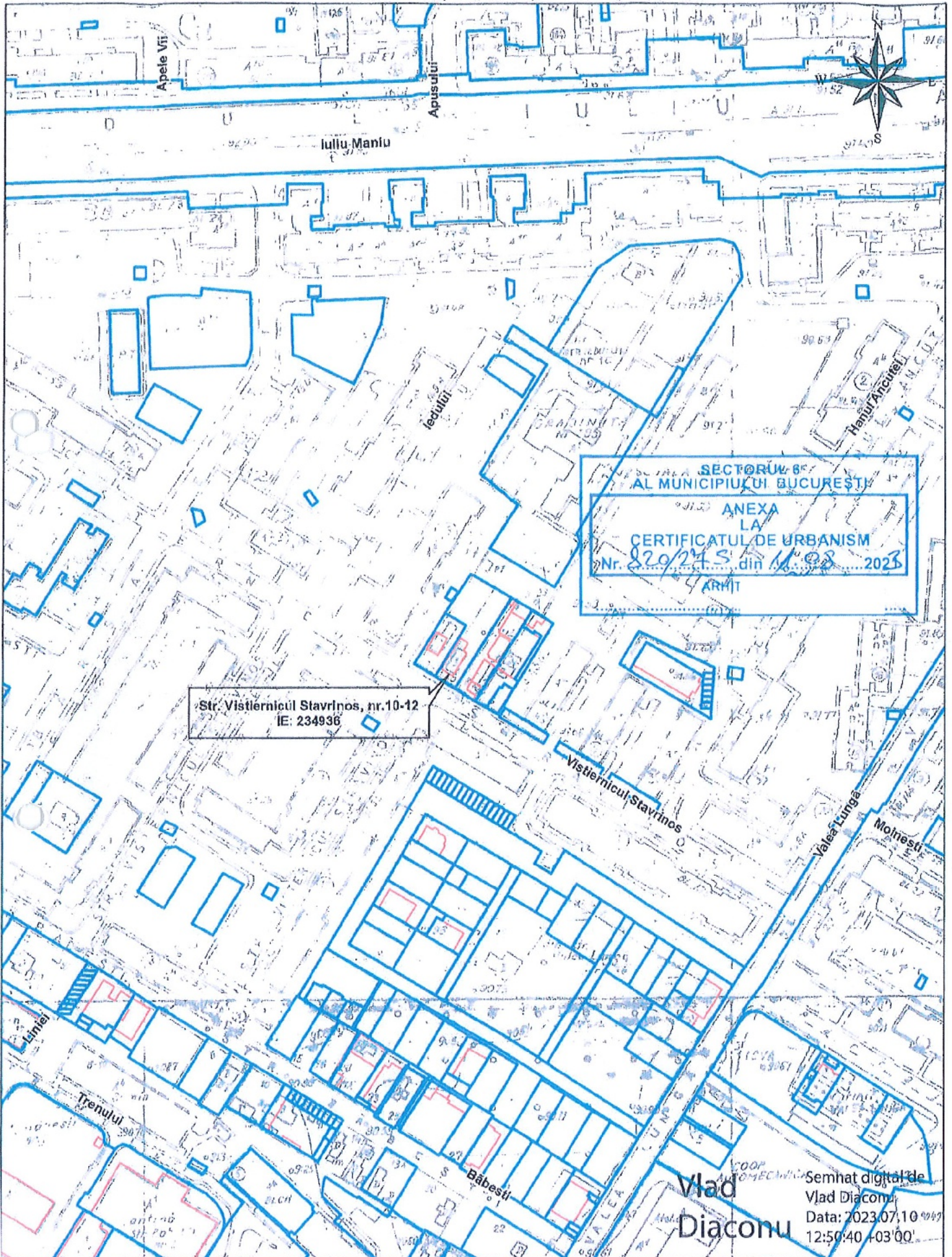
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in
Str. Vistiernicul Stavrinios, nr.10-12, sector 6, Bucuresti.



— Documentatii cadastrale avizate
— Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 10.07.2023
Intocmit: Diaconu Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in
Str. Vistiernicul Stavrinos, nr.10-12, sector 6, Bucuresti.



— Documentatiile cadastrale avizate
— Constructiile inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 10.07.2023
Intocmit: Diaconu Vlad