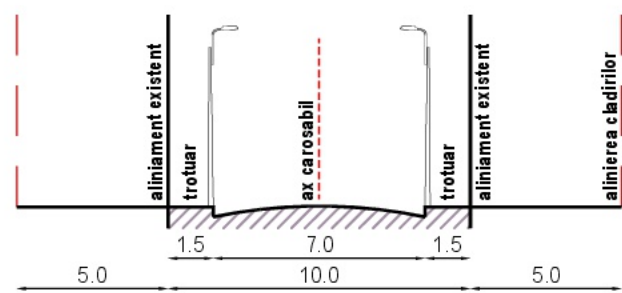
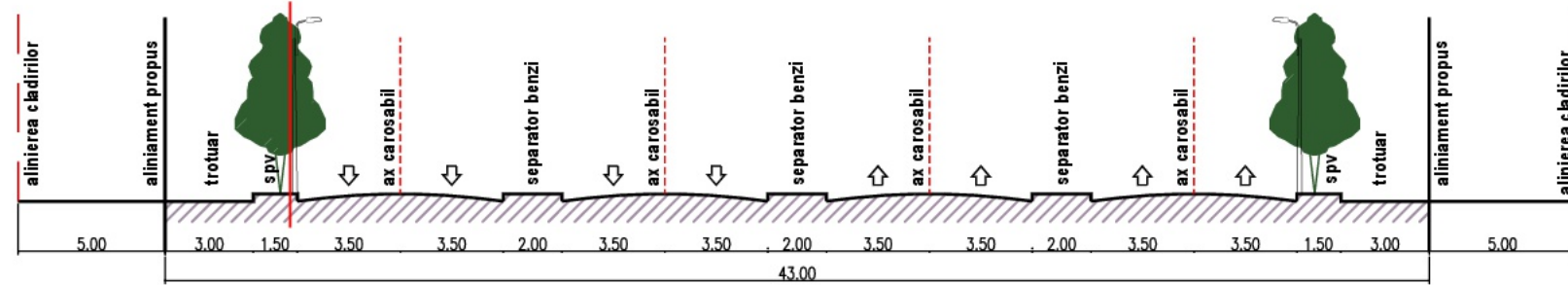


PROFILE TRANSVERSALE
conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6 aprobat

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT A-A', SCARA 1:250
INTRAREA VALEA CASCADELOR



PROFIL TRANSVERSAL PROPUȘ B-B', SCARA 1:250
STRADA VALEA CASCADELOR



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

CATEGORIE	PUZ SECTOR 6	EXISTENT	PROPUȘ PUD
SUBZONA FUNCȚIONALĂ	UTR M2	-	UTR M2
Suprafață teren (mp)	1359	1359	1359
Suprafață construită (mp)	-	-	475
Suprafață desfășurată (mp)	-	-	4077
P.O.T.	70%	-	35%
C.U.T.	3.0	-	3,0
Rh maxim	P+14E	-	S+P+8E
H cornișă / atic	-	-	-
H max (m)	-	-	30
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20,00%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	271,80
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30,00%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	407,70
Nr. unitati locative	-	-	48
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	69

PUD INTRAREA VALEA CASCADELOR NR. 5H
SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 210667

REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

LIMITE

●●●●●● LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI
LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT ÎN PUD

— LIMITA CADASTRALE

▭ CONTUR CLADIRI EXISTENTE

— ALINIAMENT

— ALINIERE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

■ LOCUIRE INDIVIDUALĂ

■ LOCUIRE COLECTIVĂ

■ UTR CB1

■ UTR M3

■ UTR M2

■ UTR V5

CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI

■ CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUȘE CF. PUZ
COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

■ CIRCULAȚII PIETONALE PROPUȘE CF. PUZ
COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT

■ SPAȚII VERZI PROPUȘE CF. PUZ COORDONATOR
SECTOR 6 APROBAT

REGLEMENTARI URBANISTICE

■ EDIFICABIL CLADIRE PROPUȘĂ - UTR M2

▭ CONTUR PARTER

▭ CONTUR SUBSOL

▭ BALCON / BOVINDOU / LOGIE / TERASA

■ SPAȚIU VERDE PROPUȘ ÎN INCINTĂ (NATURAL)

■ SPAȚIU VERDE PROPUȘ ÎN INCINTĂ

■ CIRCULAȚII CAROSABILE / PIETONALE
PROPUȘE LA SOL

■ ACCES SUBSOL AUTO

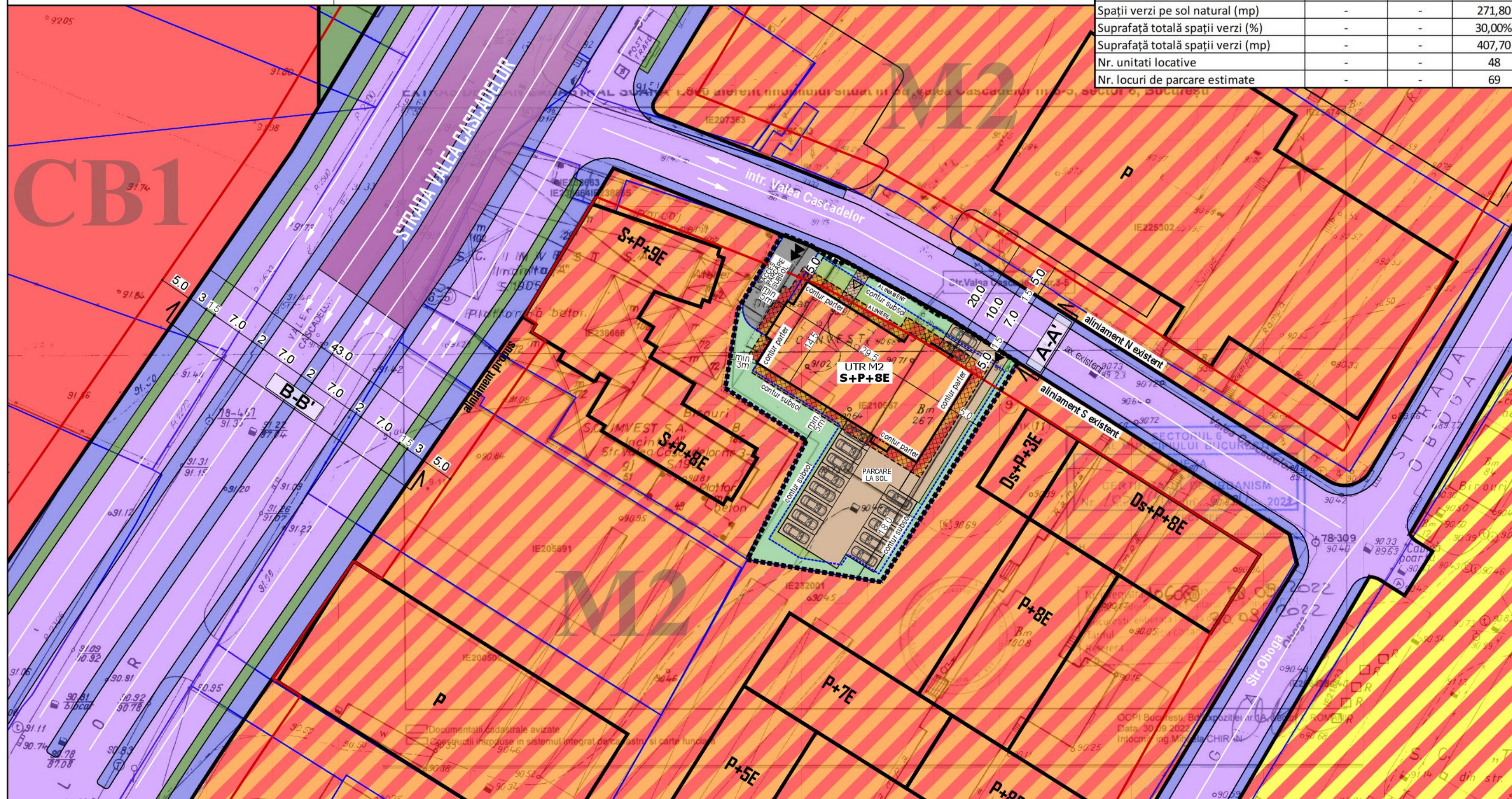
■ RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE,
EXPRIMATE ÎN COTE MINIME

■ ACCES AUTO SUBSOL

■ ACCES AUTO LA SOL

■ ACCES CLADIRE

NOTĂ:
1. Indicatorul urbanistic POT, necesari locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren sunt raportati la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafeței necesare pentru extinderea/reabilitarea anvelopelor de circulație prevăzute prin PUZ
Coordonator Sector 6, aprobat 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.
2. Parcarea și gara autostrăzilor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 09/2008 art.5: "garajul și gara autostrăzii
autoturismelor se adăuțează în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare
în funcție de suprafața construită desfășurată".
3. Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google
earth.
4. Suprafața terenului conform extras de carte funciuară = 1359 mp; număr cadastral 210667.



NUMAR CADASTRAL 210667
Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y
1	326116.581	580091.869
2	326129.231	580098.075
3	326134.587	580100.794
4	326142.506	580088.515
5	326154.424	580090.455
6	326165.826	580097.120
7	326164.078	580101.528
8	326161.347	580105.795
9	326161.711	580106.667
10	326155.927	580117.201
11	326153.480	580120.971
12	326153.347	580121.910
13	326146.411	580132.812
14	326113.199	580112.094

Suprafata = 1359.00 mp

PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - APROBAT



GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr.102-104, Sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2016 www.grnstudio.ro		Titlu Proiect		PUD INTRAREA VALEA CASCADELOR NR. 5H, BUCUREȘTI, SECTOR 6 Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comert și servicii, cu regim de înălțime S+P+8E			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	S.C. CONSTRUCT VISION SI CONFORT S.R.L. Strada Dolomitului nr. 10A, București, sector 1			
Sef Proiect	urb. Ruxandra Nedelcu	[Signature]	Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE			
Proiectat	urb. Marius Gabureanu		Nr. Proiect	Data	Faza	Scara	Nr. Plansa
Proiectat	urb. Adrian Neagu		320/2020	02.2024	P.U.D.	1/500	U - 04

Plan urbanistic de detaliu
PUD VALEA CASCADELOR NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE,
COMERT SI SERVICII, CU REGIM DE INALTIME S+P+8E
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadelor nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

MEMORIU TEHNIC

Beneficiar: CONSTRUCT VISION & CONCEPT S.R.L.

Proiectant: GRN Studio Design S.R.L.

Data actualizare: Februarie 2024

Faza de proiectare: P.U.D.

Nr. proiect: 320/2020

PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU
REGIM DE INALTIME S+P+8E,
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadelor nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

Foie de capăt

Denumirea proiectului:

PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII,
CU REGIM DE INALTIME S+P+8E, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI
IMPREJMUIRE TEREN

Amplasament:

Str. Valea Cascadelor nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

Beneficiar:

S.C. CONSTRUCT VISION & CONCEPT S.R.L.
București, Sector 1, str. Dolomitului nr. 10A

Proiectant:

S.C. GRN Studio Design S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, ap. 10

Nr. proiect:

320/2020

Data:

februarie 2024

PUD VALEA CASCADELOR NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU
REGIM DE INALTIME S+P+8E,
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadeelor nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

BORDEROU

ACTE/ DOCUMENTE

- Foaie de capăt
- Borderou
- Imputernicire
- Copie CUI
- Certificat de urbanism si planuri anexa
- Act de proprietate

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM	1 ex
----------------------------	------

PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	1 ex
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	format A3	1 ex
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	format A3	1 ex
U-02	ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 ex
U-03	REGIM JURIDIC – CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500	1 ex
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	2 ex
U-05	RETELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	1 ex

PUD VALEA CASCADELOR NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU
REGIM DE INALTIME S+P+8E,
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadeelor nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

Cuprins Memoriu PUD

1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoastere a documentației	6
1.2. Obiectul P.U.D	6
1.3. Regimul juridic	6
1.4. Regimul tehnico-economic	7
1.5. Surse de documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1. Încadrare în limita administrativa a sectorului 6	7
2.2. Elemente ale cadrului natural	7
2.3. Circulatia rutieră și pietonala	7
2.4. Probleme de mediu (evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și antropice)	7
2.5. Echipare edilitară	7
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	
3.1. Prevederi P.U.Z. Coordonator Sector 6	7-10
3.2. Descrierea investiției-Funcțiune, Retrageri edificabile, Indici și Indicatori Urbanistici, Bilanț teritorial:	11-12
3.3. Modernizarea circulației:	12
3.4. Protecția mediului	13
3.5. Modernizare Echipare edilitară	13
3.6. Concluzii – Măsuri în continuare:	13

PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU
REGIM DE INALTIME S+P+8E,
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadelor nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

Listă semnături

Șef proiect: Urb. Ruxandra Nedelcu



Proiectat Urb. Marius Gabureanu

Urb. Adrian Neagu

MEMORIU PUD

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	PUD VALEA CASCADELOR NR. 5H, SECTOR 6 CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU REGIM DE INALTIME S+P+8E, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN
Suprafata teren:	1359 mp
Beneficiar:	S.C. CONSTRUCT VISION & CONCEPT S.R.L. București, Sector 1, str. Dolomitului nr. 10A
Proiectant:	Societatea GRN Studio Design S.R.L., Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, București J40 / 9626 / 2006 e-mail:office@grnstudio.ro
Data elaborării:	actualizare februarie 2024
Faza de proiectare:	PUD
Proiect nr.:	320/2020

1.2. Obiectul PUD:

Prezenta documentație de urbanism are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu ce servește la reglementarea și zonificarea funcțională a imobilului cu adresa poștală **Strada Valea Cascadeelor nr. 5H, sector 6, București**, având o **suprafață măsurată de 1359 mp** (1317,00 mp conform acte de proprietate) – teren și construcții.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de OCPI București, Sector 6 și a planului topografic/cadastral aferent anexă CU scara 1:2000 și 1:500.

Lucrarea de față este elaborată cu respectarea *Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr 37/N/ 2000 Indicativ GM-009-2000*, corelată cu prevederile legislative în vigoare.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării unei investiții. În baza sa se va elabora proiectul de autorizație de construire, proiect care va însuma, în forma cea mai explicită și mai completă, concepția de ansamblu și de detaliu pentru autorizarea și executarea lucrărilor de construcții avute în vedere de către Beneficiar.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU nu poate modifica documentațiile de urbanism de rang superior P.U.Z. sau P.U.G. după caz, ci poate detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, regimul de aliniere.

1.3. Regimul juridic:

Conform Contractului de Vânzare autentificat de notarul public Andreea Dana Rădulescu sub nr. 1704/22.07.2020 - intabulat în Cartea funciara nr. 210667 (provenita din conversia de pe hartie a C.F. nr. 71799), S.C. CONSTRUCT VISION & CONCEPT S.R.L. deține imobilul (construcții: C1 - birouri - numar

cadastral 210667-C1, C2 - birouri - numar cadastral 210667-C2, C3 - dispensar medical - numarul cadastral 210667-C3, C4 - magazie - numar cadastral - 210667-C4 si teren in suprafata de 1.359 mp - numar cadastral 210667 - numar cadastral vechi 1342/5/1) din imobilul pentru care se foloseste nr. 3-5 pe strada Valea Cascadelor.

Folosința actuală a terenului este curți - construcții (teren si constructii) și nu are sarcini înscrise.

1.4. Regimul tehnico-economic:

Destinația: **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 subzona:

M2 (UTR M2) - Subzona mixtă, situată în afara limitei zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu, cu densitate mare caracterizată de următorii indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim = 3,0.

Imobilul se află în zona fiscală B.

1.5. Surse documentare:

În scopul întocmirii prezentei documentații de urbanism P.U.D. au fost cercetate surse documentare, referitoare la stadiul actual de reglementare al Sectorului 6: **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, Plan Urbanistic General Municipiul București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 296/2000 (prelungire valabilitate), site Primăria Municipiului București, Serviciul Urbanism, Documentații aprobate sau în curs de aprobare - <http://urbanism.pmb.ro/>, site Primaria Sectorului 6 - Documentatii PUD in curs de aprobare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrare în limita administrativă a Sectorului 6, Vecinătăți, Analiza situației existente (regim de înălțime, funcțiuni, mod de construire):

Zona studiată din care face parte terenul cu adresa poștală str. Valea Cascadelor nr. 5H, se află localizată în partea vestică a limitei administrative a Sectorului 6.

Zona se caracterizează d.p.d.v. funcțional, ca o zonă de servicii publice, alimentare publică, comerț, depozitare.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- la N, acces intr. Valea Cascadelor;
- la E, terenuri proprietate privată, documentație PUD aprobată - Construire imobile locuințe colective;
- la V, terenuri proprietate privată, imobile locuințe colective cu Rh: S+P+8,9E;
- la S, terenuri proprietate privată, zona depozitare, servicii, comerț;

Pe terenul studiat există construcții conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 210667.

Conform CU nr. 578/67V din 29.07.2020 se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

2.2. Elemente ale cadrului natural:

Clima : păstrează caracteristicile generale ale climatului Câmpiei Române, fiind temperat-continentală cu unele ușoare nuanțe excesive în această zonă de silvostepă, caracterizându-se prin variații evidente de temperatură de-a lungul celor 4 anotimpuri.

Dominante sunt masele de aer de origine polar-maritimă și continentală (din sectorul estic), urmate de cele de origine tropical-maritim și tropical-continental.

Precipitațiile cazute pe acest teritoriu apar sub formă lichidă și solidă au mari variații neperiodice; în cursul anului, cantitatea medie de precipitații este de 500-550 ml. Maximul de precipitații este specific lunii iunie (92 mm), iar minimul lunii februarie (25 mm).

Seismicitatea :

Din punct de vedere seismic, perimetrul de interes se încadrează în macrozona de intensitate seismică 8₁ conform SR 11.100/1/93-Zonare seismică, Macrozonarea teritoriului României.

Conform P100/1-2006 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectare prin hazardul seismic și în valoarea perioadei de colț.

- hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g determinată pentru intervalul de recurență IMR, corespunzător stării are valoarea $a_g = 0,24g$;
- valoarea perioadei de colț, $T_c = 1,6$ sec a spectrului de răspuns pentru valoarea amplasamentului;

Adâncimea de îngheț:

Conform STAS 6054/1977 Teren de fundare- Adâncimi maxime de îngheț, Zonarea Teritoriului României, în amplasamentul studiat adâncimea maximă de îngheț este cuprinsă între 0,80-0,90cm.

2.3. Circulația rutieră și pietonală:

Accesul la teren se face din intr. Valea Cascadelor, respectiv de pe latura nordica. Strada intr. Valea Cascadelor, este o artera de circulație de categoria III și are în dreptul terenului studiat un profil de 10,00 m compus din carosabil de 7,00 m (o banda pe sens) și trotuare de 1,50 m fiecare.

2.4. Probleme de mediu:

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:

- În zona studiată nu există zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- În zona studiată nu există zone afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
- Pe terenul studiat nu există arbori protejați;
- Terenul nu se află în zonă construită protejată;
- Terenul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile;

2.5. Echipare edilitară:

Amplasamentul studiat detine racord la rețelele existente de alimentare apă-canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Prevederi 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:

Conform P.U.Z. SECTOR 6 aprobat terenul studiat este situat în subzona M2- Subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.

Descriere subzona M2:

Utilizări admise:

- (1) Domenii de activitate conform C.A.E.N.: activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul (excepție fiind interspațiile dintre blocuri); construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate;
- (2) Toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului;
- (3) Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute la alineatul (1) al prezentului punct, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- (4) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

Utilizări admise cu condiționări:

(1) Domenii de activitate conform C.A.E.N.:

- transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe);
- alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, inclusiv care nu sunt poluante fonice;
- industria prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și să fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere);
- comerț cu amănuntul în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente;

(2) Construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

(3) Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile:

Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiilor:

a) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.*

b) *Condițiile de amplasare a construcțiilor sunt prevăzute în CAPITOLUL 7. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.*

c) *În toate zonele funcționale se admit platforme ecologice de selectare a deșeurilor urbane cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică București.*

d) *În toate zonele funcționale sunt interzise:*

- *lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;*

- *orice lucrări de terasament și de sistematizare verticală care nu se autorizează deodată cu imobilele și care conduc la realizarea de diferențe de nivel mai mari de 0,20 m față de cotele terenurilor învecinate sau față de cota străzii din care terenul are acces și care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;*

- *sistematizarea verticală a terenurilor, inclusiv a accesurilor, se va proiecta astfel încât apele pluviale să fie preluate în sistemul de canalizare aferent lotului.*

Indici și indicatori prevăzuți:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 70%.

Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:

- **Art. 22. Măsuri privind transferul în domeniul public al terenurilor afectate de obiective de interes public;**
- **Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor;**
- **Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile;**
- **Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.**

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

Prevederile prezentului punct se citesc împreună cu prevederile următoarelor articole:

- **Art. 22. Măsuri privind transferul în domeniul public al terenurilor afectate de obiective de interes public;**
- **Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor;**
- **Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile;**
- **Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive.**

Art. 22. Măsuri privind transferul în domeniul public al terenurilor afectate de obiective de interes public:

(1) Construcțiile vor respecta retragerile față de limitele terenului ce va rămâne în proprietate în urma transferului suprafeței de teren afectate.

(2) P.O.T.-ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer) poate fi utilizat în limita a 80% din suprafața de teren rămasă.

(3) C.U.T. –ul inițial (raportat la suprafața terenului înainte de transfer), la care se adaugă un spor de C.U.T. echivalent cu suprafața de teren transferată, poate fi utilizat pe suprafața de teren rămasă.

(4) Sub rezerva oricăror prevederi legale imperative contrare, beneficiile prevăzute la alineatele (2) și (3) sunt aplicabile sub condiția ca beneficiarul să își asume prin declarație notarială, ca oricând în decursul a 49 de ani de la obținerea autorizației de construire, va ceda cu titlu gratuit, fără a pretinde niciun fel de despăgubiri sau alte compensații materiale, suprafața propusă care va fi trecută în domeniul public al oricărei autorități competente ce va face această solicitare. Autorizarea este condiționată de instituirea sarcinii cu obligația de cedare cu titlu gratuit în condițiile stipulate anterior.

(5) P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se calculează doar la suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică dacă proprietarii parcelelor nu își exprimă intenția și acordul de a ceda gratuit suprafața de teren afectată.

Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcarilor:

(1) În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcări, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

(2) Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, se vor respecta următoarele condiții:

a) construcțiile/nivelurile destinate parcarilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect omogen și o proporție a raportului plin/gol de maxim 40%.

b) locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

Art. 24. Măsuri privind încurajarea dezvoltării durabile și unitare:

(1) Pe terenurile construibile, provenite din reconversia serelor, zonă delimitată de Drumul Express (est) – prelungirea Ghencea (sud) – b-dul Timișoara (vest) – drumul Valea Călmățuiului /str. Propusă nr. 81 (vest), se instituie obligația de a se amenaja spații verzi plantate compacte pe o suprafață de minim 30% din suprafața totală a terenului și cu obligația ca această suprafață de teren să fie dezmembrată și să se noteze în cartea funciară sarcina de a permite acces public nelimitat. P.O.T.-ul și C.U.T.-ul aferent acestor spații amenajate se transferă și se consumă pe restul de teren de 70%, fără a se aduce astfel atingere dreptului de a construi.

(2) În toate zonele funcționale (altele decât cele provenite din reconversia serelor) parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. = 1,0 dacă se amenajează un spațiu verde de tip scuar sau parc, cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, pe o suprafață de minim 35% din suprafața totală a terenului, în suprafață de minim 1.000,00 mp, cu condiția ca această suprafață de teren să fie dezmembrată și să se noteze în cartea funciară sarcina de a permite acces public nelimitat.

(3) În toate zonele funcționale, parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. de maxim 1,0 dacă jumătate din acest spor de C.U.T. este consumat pentru amenajarea unor spații cu dotări de utilitate publică cu funcțiuni de cultură, educație/învățământ, sănătate, sport, agrement. În condițiile obținerii sporului de C.U.T. schimbarea destinației acestor spații cu alte dotări decât cele menționate mai sus, este interzisă.

Art. 25. Măsuri privind încurajarea dezvoltării intensive:

(1) Parcelele de colț sau cele amplasate în intersecțiile în T (conform definiției din ANEXA 4) beneficiază de un spor de înălțime de maxim 2 niveluri și/sau de suplimentarea C.U.T. cu 0,5 față de cel reglementat pentru U.T.R.-ul respectiv, fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

(2) În toate zonele funcționale, în arealele destinate accentelor de înălțime, marcate în cadrul Planșei reglementări urbanistice, zonificare funcțională, căi de comunicație, interdicții de construire, proprietarii

parcelezor beneficiază de un spor de C.U.T. de 0,5 dacă cel puțin o clădire are un accent de peste 40,00 m, la care se adaugă un spor de C.U.T. de 0,5 în cazul în care accentul depășește 55,00 m înălțime.

3.2. Descrierea investiției - Indici și Indicatori Urbanistici, Retrageri minime de construire:

Beneficiarul a solicitat, prin tema de proiectare mai multe funcțiuni: construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii, cu regim de înălțime S+P+6E (actual S+P+8E) bransamente/ racorduri la utilități și împrejurire teren. Funcțiunile dorite sunt în raport cu prevederile **Certificatului de urbanism nr. 1030/141V din 03.11.2022** emis de Primăria Sectorului 6 și cu prevederile pentru **subzona M2** aferentă P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Prezenta documentația de urbanism P.U.D. reglementează:

- ✓ accesul auto și pietonal;
- ✓ regimul de aliniere;
- ✓ retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- ✓ funcțiunea;
- ✓ regimul maxim de înălțime;
- ✓ staționarea autovehiculelor;
- ✓ amenajarea incintei pentru a corespunde funcțiunii propuse;
- ✓ asigurarea spațiului verde minim;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

- **S. TEREN = 1.359 mp;**
- **POT propus = 35%;**
- **Suprafața maximă construită la sol, Sc = 475 mp;**
- **CUT propus = 3,00 mp ADC/mp;**
+ 0,14 mp ADC/mp SDC parcuri supraterane conf. art. 23 alin. (1).
Nota: În CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.
- **Suprafața maximă defasurată, Sd = 4.077 mp;**
- **Regimul de înălțime maxim propus: S+P+8E;**
- **H maxim = 30 m față de cota terenului;**
- **Suprafața minimă spațiu verde, min. 30% = 407.70 mp (din care 20% la sol și restul de 10% va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0.60 m).**

Art. 23. Măsuri privind încurajarea dezvoltării parcurilor

(1) În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcuri la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcuri, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

(2) Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, se vor respecta următoarele condiții:

a) construcțiile/nivelurile destinate parcurilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect omogen și o proporție a raportului plin/gol de maxim 40%.

b) locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

RETRAGERILE MINIME DE CONSTRUIRE:

- Regimul de aliniere (amplasare față de aliniamentul existent):
 - minim **5,00 m** față de aliniament, pentru limita parter și minim **3,00 m** etaj în consolă/balcoane;
- Retragerea față de limita laterală nord-vestică și vestică:
- minim **5,00 m** pentru limita parter; minim **3,00 m** pentru limita etaj în consolă/balcoane (nord-vest);

- minim **3,00 m** pentru limita parter și etaj în consolă/balcoane (vest);
Retragerea față de limita laterală sudică:
- minim **5,00 m** pentru limita parter și minim **3,00 m** limita etaj în consolă/balcoane;
Retragerea față de limita laterală sud-estică;
- minim **5,00 m** limita parter; minim **3,00 m** pentru limita etaj în consolă/balcoane;

Pct. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

(3) Consolele la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului;

(4) Balcoanele și/sau bovindou-urile de pe fațada dinspre stradă, trebuie retrase cu 2,00 m de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita laterală de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor imobilului învecinat, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală;

(6) Balcoanele de pe fațada dinspre stradă amplasate la minim 4,50 m peste nivelul trotuarului, în cazul construcțiilor amplasate la aliniament, pot ieși peste domeniul public cu maxim 1,20 m. Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre stradă, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de Codul Civil pentru servitutea de vedere;

Pct. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelelor

(3) Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre stradă, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele stabilite conform prezentului regulament sau impuse în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de Codul Civil pentru servitutea de vedere;

Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejmuirii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate de gard viu sau plantații. Se permite opacizarea pe maxim 2,00 m liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firme necesare bransamentelor.

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 vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

3.3. Modernizarea circulației:

Accesul carosabil în incinta ansamblului rezidențial se va face din partea nordică a limitei de proprietate, respectiv din intr. Valea Cascadelor. Pentru etapa de viitor conform PUZ SECTOR 6 strada intr. Valea Cascadelor își va păstra profilul existent, respectiv 10,0 m: carosabil 7,0 m și trotuare de 1,5 m fiecare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

În toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru biciclete.

Parcare/garare/asigurarea numărului minim de locuri de parcare:

- Numărul minim de locuri de parcare se vor asigura în limitele proprietății și se vor calcula conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006, privind *Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București*.

- Dimensionarea parcarilor se va face conform *Normativ pentru Proiectarea, Execuția și Exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme, Indicativ NP 24-97*.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea tuturor locurilor de parcare normate, minim 50% se vor amplasa pe terenul propriu, iar pentru restul se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare. Aceste parcaje vor fi situate la distanță maximă

(calculată conform metodologiei de măsurare a distanțelor de evacuare) de 400,00 m de la accesul pe lotul pe care se solicită autorizație de construire și până la accesul la lotul pe care se asigură parcare (sub condiția ca locurile de parcare să fie asigurate pe toată durata de existență a construcției pentru care au fost calculate și autorizate).

Locurile de parcare necesare se vor amenaja în incinta cat si pe terenul învecinat, la adresa Str. Valea Cascadelor nr.11D, nr cad. 23866, pentru care se vor demonstra forme legale.

3.4. Protecția mediului:

- 1) Proiectarea construcțiilor trebuie să țină cont de respectarea unor cerințe legate de: asigurarea unor sisteme optime de încălzire, iluminat, menajere, proiectarea parcărilor și aleilor pietonale, în concordanță cu nevoile vizitatorilor, fără distrugerea chiar și parțială a spațiilor verzi.
- 2) Se vor respecta Legea 137/1995 (republicată) privind protecția mediului, Legea 107/1996 a apelor, OG 243/2000 privind protecția atmosferei, HGR 188/2002, Ord. MAPPM 462/1993, Ord. MAPPM 125/1996, Ord. MAPPM 756/1997., O.M.S. nr.536-1997
- 3) Funcțiunea prevăzută prin proiect - locuire - nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului.
- 4) Conform cu destinațiile și zona în care se află amplasamentul, se apreciază că imobilul nu va afecta, nici local, nici zonal, factorii de mediu, flora și fauna, sau comunitățile învecinate.
- 5) Nu sunt necesare măsuri sau dotări de supraveghere a factorilor de mediu.
- 6) Apele pluviale vor fi descărcate către rețeaua publică de canalizare.
- 7) Nu se vor taia arbori și nu se va modifica geometria terenului.
- 8) Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face prin prevederea Europubelelor.
- 9) Lucrările de execuție (inclusiv cele pentru împrejmuire) se vor desfășura numai în limitele deținute de titular și nu vor afecta domeniul public.
- 10) Se vor amenaja baracamente și echipamente provizorii necesare executării lucrărilor.
- 11) Pe durata executării lucrărilor de construire se vor respecta următoarele:
 - Legea 319/06 - Legea securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 646 din 26 iulie 2006
 - Norme generale de protecția muncii ed. 2002;
 - Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 – privind protecția și igiena muncii în construcții – ed. 1995;
 - Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime;
 - Ord. MMPS 255/1995 – normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
 - Normativele generale de prevenire și stingerea incendiilor aprobate de Ordinul MI nr. 775/22.07.1998;
 - alte acte normative în vigoare în domeniu la data executării propriu-zise a lucrărilor.
- 12) Antreprenorul va respecta cerințele H.G.R. 300/06 privind necesitatea întocmirii planului securității și sănătății pentru șantier.
- 13) **Realizarea noilor construcții va fi condiționată de amenajarea și întreținerea a unui spațiu verde de cel 30% din suprafața totală a terenului din care cel puțin 20% (2/3) va fi pe sol, iar restul de 10% va avea asigurată o grosime a stratului vegetal de minim 0,60m astfel incat să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.**

3.5. Echipare edilitară:

Tipurile de rețele subterane și supraterane, precum și poziția traseelor și a restricțiilor ce se impun, sunt conținute în avizele obținute de la deținătorii de utilități din zona P.U.D., iar coordonarea lor va fi reprezentată prin Planul de Precoordonare Rețele Edilitare aferent prezentului P.U.D., conform legislației în vigoare.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:

a) **platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere**, care vor fi amenajate la **distanța de minimum 10 m de ferestrele locuintelor**, vor fi împrejmuite, impermeabilizate,

cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare;

b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

(c) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 și 30 de minute la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,60 m.

3.6. Concluzii – Măsuri în continuare:

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația pentru obținerea autorizației de construire conform Legii 50/1991 republicata, cu modificarile și completările ulterioare.



Întocmit
Urb. Ruxandra Nedelcu
februarie 2024

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1030/141V din 03.11. 2022

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+6E, branșare și racordare la utilități, împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. CONSTRUCT VISION & CONFORT S.R.L. prin S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. reprezentată de Găbureanu Marius**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 1, cod poștal , str. Dolomitului nr. 10A, bloc , scara , etaj , ap. , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 46553 din 12.10.2022, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , str. Valea Cascadelor nr. 3-5 (conform cererii), nr. 5H (conform numerotării), 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 Andreea Dana Rădulescu sub nr. 1704/22.07.2020, S.C. CONSTRUCT VISION & CONFORT S.R.L. deține imobilul (construcții: C1 - birouri - număr cadastral 210667-C1, C2 - birouri - număr cadastral 210667-C2, C3 - dispensar medical - număr cadastral 210667-C3, C4 - magazie - număr cadastral 210667-C4 și teren în suprafață de 1.317 mp, număr cadastral 210667 - număr cadastral vechi 1342/5/1) situat în str. Valea Cascadelor nr. 5H (fost nr. 3-5). Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 210667 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 71799) cu Încheierile nr. 54667/24.07.2020 (convenție), nr. 64605/26.08.2020 (notare pact comisoriu, în favoarea S.C. CONVEST S.A.), nr. 97826/18.11.2020 (notare actualizare informații tehnice - schimbare număr poștal) și nr. 102273/27.11.2020 (notare Act adițional autentificat sub nr. 5100/26.11.2020).

Cu Încheierile nr. 54667/24.07.2020 și nr. 64605/26.08.2020 se intabulează drepturi de ipotecă legală în favoarea S.C. CONVEST S.A.

Adresa poștală - strada Valea Cascadelor nr. 5H - a fost atribuită provizoriu în baza Certificatului de numerotare nr. 1896182/1895576/14245/14086/11.11.2020 emis de P.M.B. - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 1.317 mp.

Se solicită: desființare construcții existente și construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+6E, branșare și racordare la utilități, împrejmuire teren.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 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.

După expertizarea situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu respectarea legislației în vigoare, cu luarea de măsuri pentru protejarea clădirilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 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.

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

Nr. înreg. **46553** din **12.10.2022**

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.

Se permite împrejmuirea 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.

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 cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu **Art. 13[^]1 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 (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. 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 (3):** 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 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/DESFINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
 canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
 alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
 alimentare cu energie termică
 gaze naturale - S.C. 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
 acord deținător drept de ipotecă

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;

studiu de însorire; 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. 578/67V din 29.07.2020, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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,

2



DEMIREL SPIRIDON

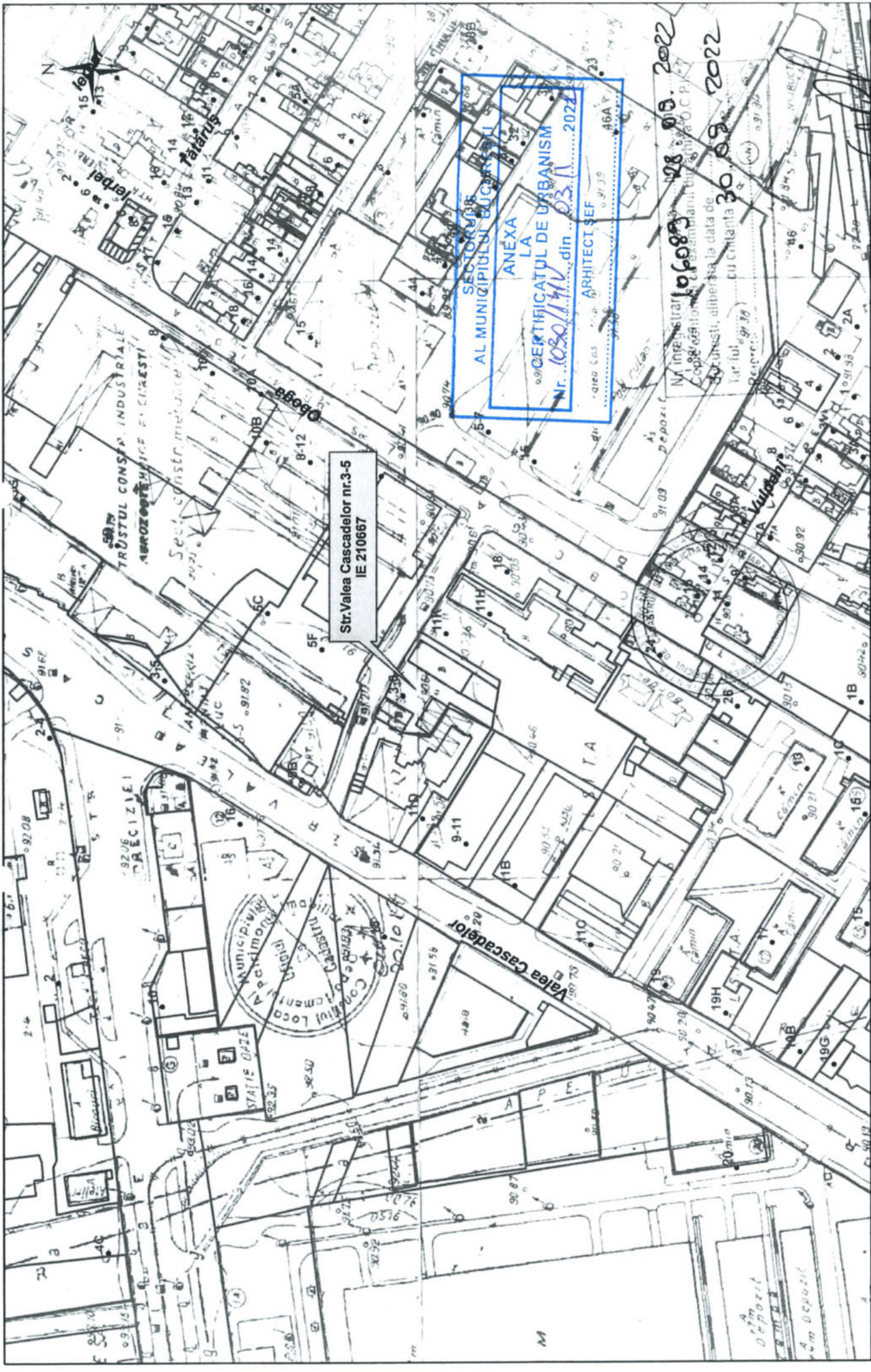
ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit – 2 ex: cons. Alexandra Crud

Achitat taxa de 22,00 lei, conform O.P. nr. 19 din 11.10.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 15.11.2022

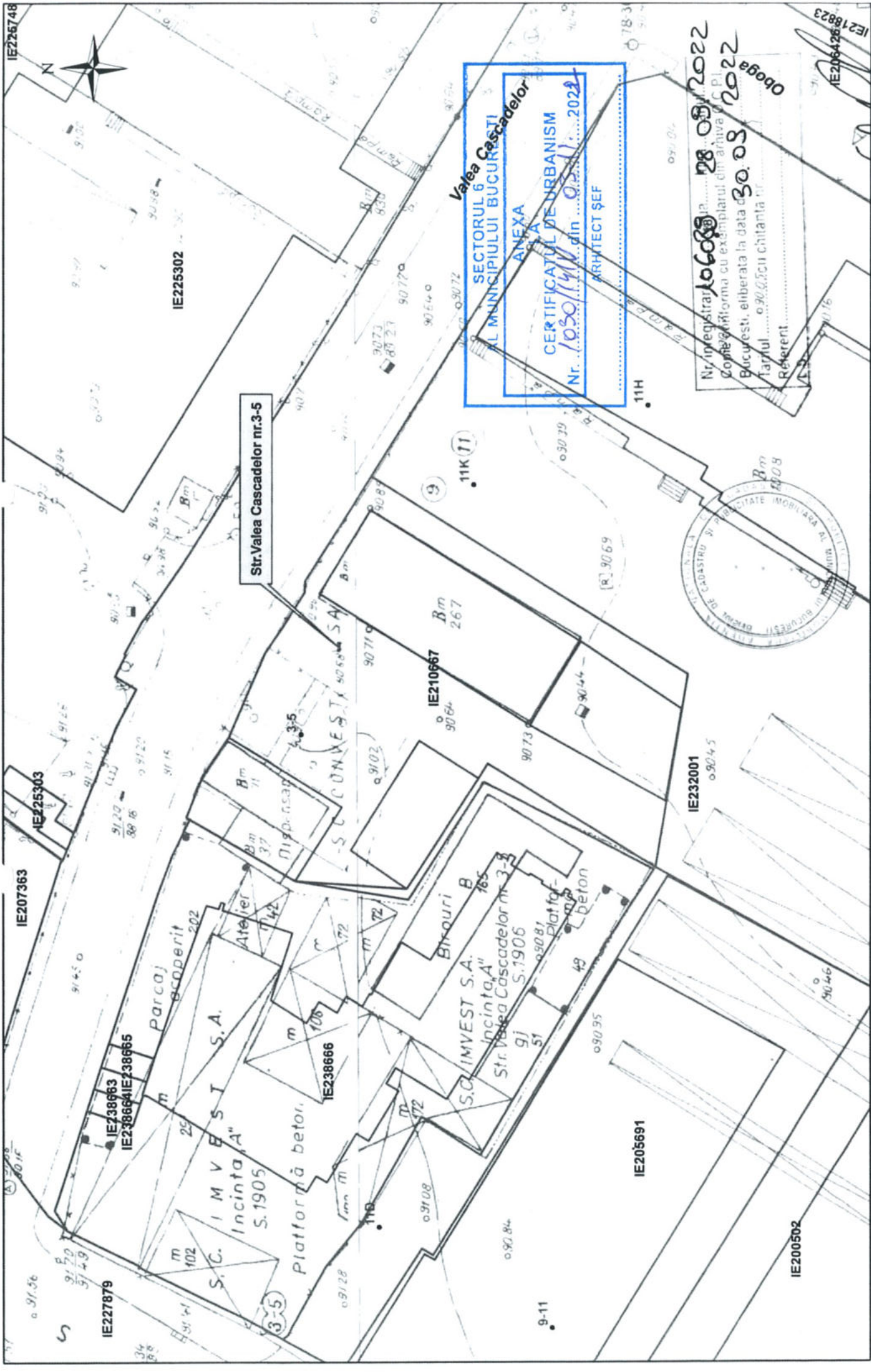
Nr. înreg. 46553 din 12.10.2022



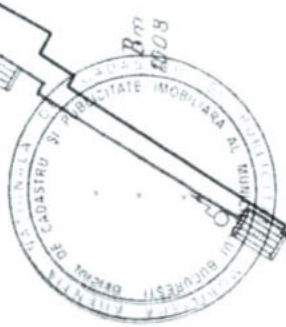
OCPI Bucuresti, Bd. Expozitiei nr. 141 sector 5 ROMANI
 Data: 30.09.2022
 Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

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

PLANUL DE PLAN CADASTRAL ȘI AL CĂRĂRII TERENUL ÎN STR. VALEA CASCADELOR NR. 3-5, SECTOR 6, BUCUREȘTI



Nr. înregistrare: 10608
 Comenzii forma cu exemplarul din arhiva OCPI
 Bucuresti, eliberata la data de 30.09.2022
 Tariful: 0.90.55 cu chitanța nr.
 Referent: Oboga



OCPI Bucuresti, Bd. Expoziției nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
 Data: 30.09.2022
 Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

- Documentații cadastrale avizate
- Construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara