

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

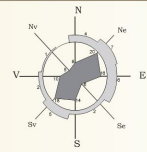
- BD-UL TIMISOARA NR. 121-137
SECTOR 6, BUCURESTI nr. cadastral 200963

REGLEMENTARI URBANISTICE sc 1/500

Beneficiar: TIPOGRAFIA EVEREST 2001 SRL
 S. teren = 10209,00 mp cf. act proprietate -
 10208,00mp - cf. masuratori cadastrale
 Scopul: Modificare și extindere hală existentă, rezultând hală P+Mz parțial cu funcțiune depozit, atelier și birouri la mezanin și desființare construcție provizorie "7 containere"

LEGENDA:

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA U.T.R.
- FUNCȚIUNI ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE
- CIRCULAȚII CIRCULAȚII CAROSABILE MAJORE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- ACCES AUTO/ PIETONAL
- TRASEU TRAMVAI PROPUȘ
- SPAȚII VERZI
- SPAȚIU VERDE PE DOMENIUL PUBLIC
- SPAȚIU VERDE DIN ÎNCINTĂ
- UTILITĂȚI EXISTENTE
- CONDUCTA REȚEA LEA
- CONDUCTA APANOVA
- CONDUCTA GAZE NATURALE
- CONDUCTA TERMIFICARE
- REGLEMENTARI PROPUȘE
- EDIFICABIL PROPUȘ
- PLATFORMA BETONATĂ
- ZONA ALOCATĂ VIITOAREI STRAZI conform PUZS6



INDICATORI URBANISTICI conf. P.U.D.

POT propus 40%
 CUT propus 0,50
 RH PARTER
 Hmax. 8,00m la atic

| Criteriu | cf. PUZ sector 6 | | Existent | Propus |
|--|------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| | M2 | % | | |
| Zonal/ Subzonal/ UTR | M2 | % | M2 | M2 |
| S teren | - | - | 10208,39mp - 100% | 10208,39mp - 100% |
| S construita maxima | - | - | 2939,00 - 28,79% | 3896,0 - 38,16% |
| S desfasurata maxima | - | - | 3993,0 | 5088,0 |
| P.O.T. | 70,0% | 28,79% | 38,16% | |
| C.U.T. | 3,0 | 0,39 | 0,50 | |
| H maxim (nivel si m) | P+14E | P+14E/ Parter | Parter (8,00m la atic) | |
| S Spatii verzi | minim 30% | 3423,0 - 33,53% | 3073,00 - 30,10% | |
| S propusa pt. cauza de utilitate publica | - | 0,00 - 0,00% | 2135,0 - 20,92% | |
| Accese/ Alei Parcari | - | 3846,39 - 37,68% | 1104,39 - 10,82% | |

Semnat digital de Vlad Diaconu
 Data: 2023.11.03
 IE: 2023.11.03 10:26:46 +02'00'

Proiectant General:

S.C. SDH Architecture S.R.L.
 str. Temisana nr.19, Bucuresti
 J40/3174/2008 - CUI 23353656
 tel: 0744838406

Beneficiar: S.C. TIPOGRAFIA EVEREST 2001 S.R.L.

Denumire proiect: PUD MODIFICARE SI EXTINDERE HALA EXISTENTA, REZULTAND HALA P+Mz PARTIAL CU FUNCTIUNE DEPOZIT, ATELIER SI BIROURI LA MEZANIN, B-DUL TIMISOARA NR.121-137

PR. NR. U02/2024

Specialitatea

URBANISM

Scara

1/ 500

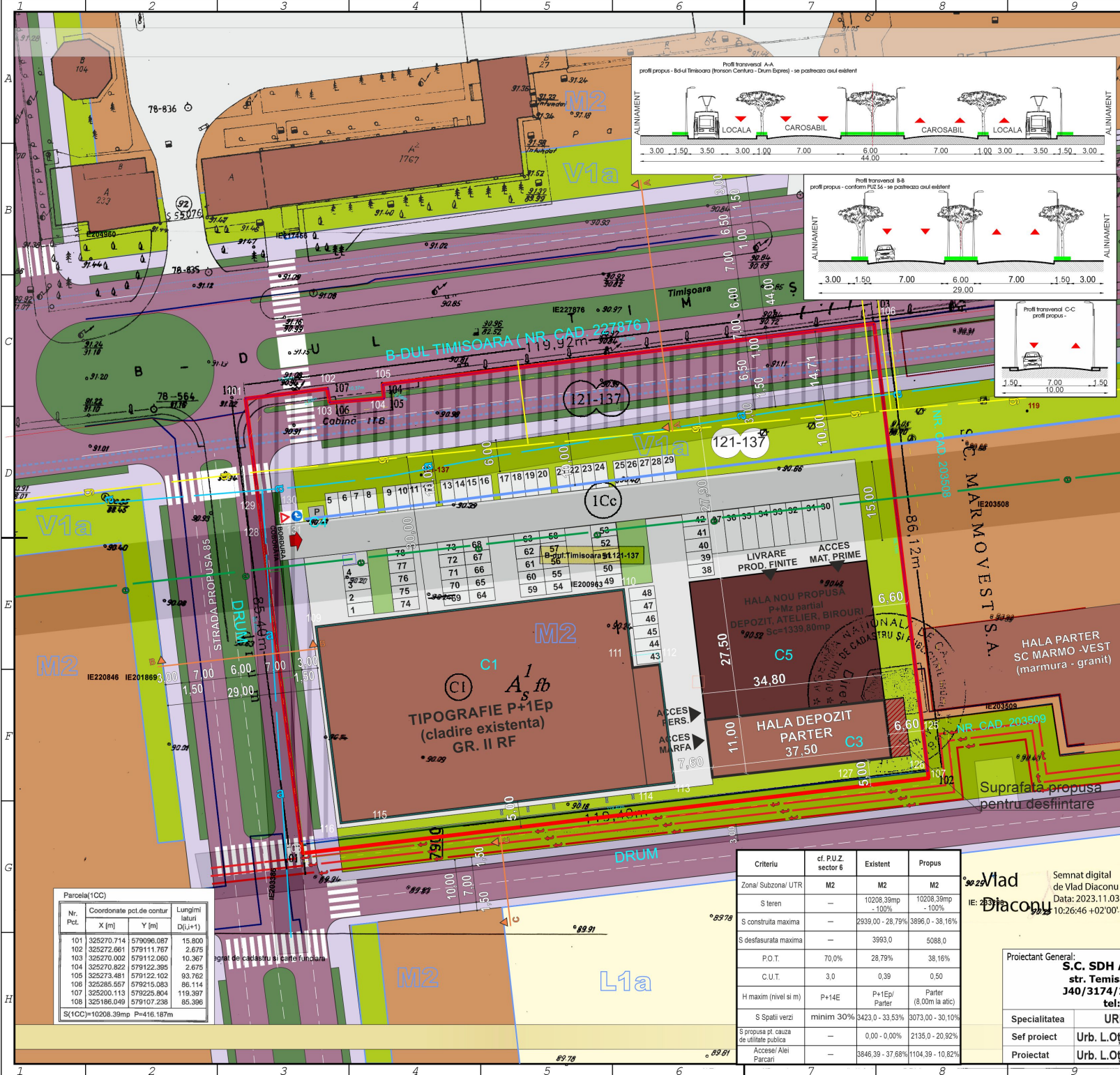
REGLEMENTARI URBANISTICE

Sef proiect

Urb. L.Ōțlea

Faza PUD

PI.04



Parcela (1CC)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,j+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 101 | 325270,714 | 579096,087 | 15,800 |
| 102 | 325272,661 | 579111,767 | 2,675 |
| 103 | 325270,002 | 579112,000 | 10,367 |
| 104 | 325270,822 | 579122,305 | 2,675 |
| 105 | 325273,481 | 579122,102 | 93,762 |
| 106 | 325285,557 | 579215,083 | 86,114 |
| 107 | 325200,113 | 579225,804 | 119,387 |
| 108 | 325186,049 | 579107,238 | 85,396 |

S(1CC)=10208,39mp P=416,187m

agrat de cadastru si parte funciara

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- B-DUL TIMISORA NR. 121-137
SECTOR 6, BUCURESTI nr. cadastral 200963

Proprietar: TIPOGRAFIA EVEREST 2001 SRL
 S. teren din acte = 10209,0 mp
 S. teren din masuratori topografice = 10208,0mp
 Nr. cadastral = 200963



| | | | | |
|---|---------------|---|--------------------|----------------------------|
| Proiectant General: S.C. SDH Architecture S.R.L. str. Temisana nr.19, Bucuresti J40/3174/2008 - CUI 23353656 tel: 0744838406 | | Beneficiar: S.C. TIPOGRAFIA EVEREST 2001 S.R.L. Denumire proiect: PUD MODIFICARE SI EXTINDERE HALA EXISTENTA, REZULTAND HALA P+Mz PARTIAL CU FUNCTIUNE DEPOZIT, ATELIER SI BIROURI LA MEZANIN, B-DUL TIMISOARA NR.121-137 | | PR. NR. U02/2024 |
| Specialitatea | URBANISM | Scara | ILUSTRAREA DE TEMA | |
| Sef proiect | Urb. L.Ţealea | - | | |
| Proiectat | Urb. L.Ţealea | Faza PUD | PI.09 | |

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PUD MODIFICARE SI EXTINDERE HALA EXISTENTA REZULTAND HALA P+Mz PARTIAL, CU FUNCTIUNE DEPOZIT, ATELIER SI BIROURI LA MEZANIN

**ADRESA: B-DUL TIMISOARA NR. 121-137,
NR. CADASTRAL 200963, SECTOR 6**

BENEFICIAR: S.C. TIPOGRAFIA EVEREST 2001 S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

ARLECHIN DESIGN '96 S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L.

MEMORIU GENERAL

PUD ***MODIFICARE SI EXTINDERE HALA EXISTENTA REZULTAND HALA P+Mz*** ***PARTIAL, CU FUNCTIUNE DEPOZIT, ATELIER SI BIROURI LA MEZANIN***

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând **S.C. TIPOGRAFIA EVEREST 2001 S.R.L.**

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă structurată în care s-au demolat și s-au construit de-a lungul timpului diferite clădiri.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elementelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

- armonizarea cu Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016,
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectivă.
- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE APROBATE CU HCGMB NR. 293/2013 SI HCGMB NR. 2/2016
DATE LEGATE DE RIDICARI TOPOGRAFICE
DATE DE PE TEREN

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifestă tendința de dezvoltare a halelor cu depozitare a diferitelor materiale, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. In prezent terenul este construit.

Corpul C1 are funcțiunea de Hala și are un regim de înălțime S+P+1E din cadre metalice cu închideri din panouri tip sandwich, cu o suprafață construită la sol de 2389mp și suprafață construită desfășurată 3443mp.

Corpul C2 are funcțiunea de foișor și are un regim de înălțime Parter, cu o suprafață construită la sol de 82mp și aceeași suprafață desfășurată.

Corpul C3 are funcțiunea de hală din cadre metalice cu închideri din panouri tip sandwich și are un regim de înălțime Parter, cu o suprafață construită la sol de 458mp și aceeași suprafață desfășurată.

Corpul C4 are funcțiunea de cabină poartă și are un regim de înălțime Parter, cu o suprafață construită la sol de 10mp și aceeași suprafață desfășurată.

Suprafață construită totală 2939,0mp

Se propun următoarele:

modificare și extindere hală existentă (corp C3), rezultând hală P+Mz parțial cu funcțiune depozit, atelier și birouri la mezanin și desființare construcție provizorie “7 containere”, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

Nu este necesară alimentarea cu apă a clădirii propuse.

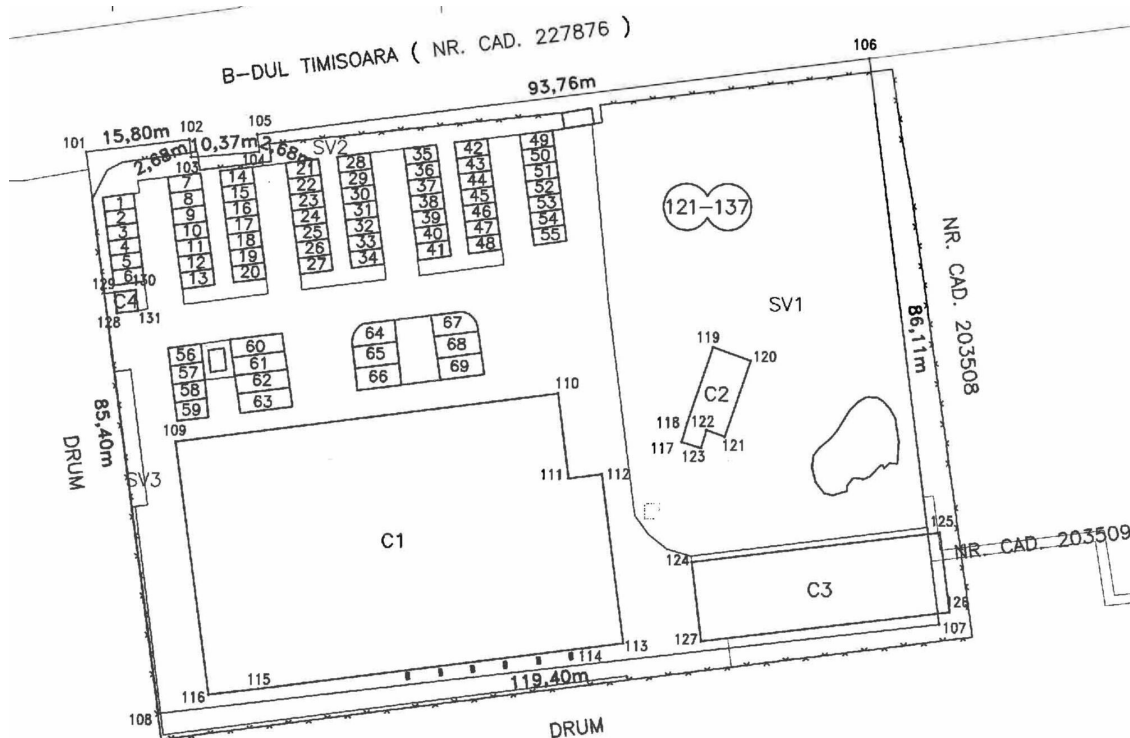
Apele pluviale ale incintei și zonelor pavate vor fi direcționate la o rețea locală de canalizare prevăzută cu un separator de hidrocarburi după care apele convenționale curate vor fi drenate la spațiul verde din apropiere.

Apele meteorice de pe acoperiș vor fi direcționate la spațiul verde din teren.

Încălzirea se va realiza prin intermediul radiatoarelor electrice propuse. Întrucât nu este necesară climatizarea la nivel de spații locuite, temperatura de calcul este pentru a păstra spațiul la temperaturi pozitive pe timp friguros.

PREZENTAREA ZONEI

Suprafața terenului este de 10208,0 mp, cf. măsuratori cadastrale și 10209,0 cf. acte de proprietate. S-a executat, aducerea la zi a suportului topografic- cadastral;



B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentuni |
|-------------|------------|----------------------------------|--|
| C1 | CIE | 2389 | C1 - HALA S+P+1 din cadre metalice cu inchideri din panouri tip sandwich - suprafata construita desfasurata 3443 mp |
| C2 | CA | 82 | C2 - FOISOR |
| C3 | CIE | 458 | C3 - HALA P din cadre metalice cu inchideri din panouri tip sandwich - suprafata construita desfasurata 458 mp |
| C4 | CA | 10 | C4 - CABINA PORTAR |
| Total | | 2939 | |
| | | | Suprafata totala masurata a imobilului = 10208 mp |
| | | | Suprafata din act = 10209 mp |

Zona studiata are ca limite definite urmatoarele reperi:

- la vest: învecinat cu proprietate publică – drum pe o lungime de 85,40ml.
- la nord: învecinat cu proprietate publică IE 227876 bd-ul Timișoara pe o lungime de 119,92ml;
- la sud: învecinat cu proprietate publică – drum pe o lungime de 119,40ml;
- la est: învecinat cu proprietate privată IE 203508 pe o lungime de 86,12ml.

Conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei, prin realizarea de investiții imobiliare ample.

INCADRARE IN ZONA:

Terenul este situat în Municipiul București, în vestul orașului, în apropierea CET Vest. În fața terenului există stația STB a autobuzelor 136, 221.

Zona studiată este structurată. În P.U.Z. Coordonator Sector 6 terenul se află în **M2 – subzona 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, în care POT maxim = 70%; CUT maxim = 3,0 pt. Înălțimi P+14E;**

Starea fondului vegetal și a peisajului

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, se poate spune că există un conglomerat vegetal, prezent în aliniere pe strazi și accentuat spre curțile private.

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Probleme de mediu: Nu sunt aspecte relevante ale stării actuale a mediului. Este un mediu nepoluant, iar evoluția lui viitoare se va face în aceleași coordonate ca pînă acum.

Regim juridic

Zona studiată, în suprafața de 10209,0 mp, cf. act de proprietate, aparține în prezent firmei SC Tipografia Everest 2001 SRL conform C.V.C. autentificat de notarul public Apostu Lucian Catalin sub nr. 3054/29.09.2015– intabulat in Cartea Funciara nr. 200963 cu Incheierea nr. 52234 / 02.10.2015.

Cu Încheierea nr. 58853/ 18.07.2019 se notează îndreptare eroare material și se notează Declarația autentificată sub nr. 1595/23.05.2019 prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de trecere a utilităților, a dreptului de intervenție și a dreptului de servitute publică în favoarea Municipiului București și SC ApaNova București SA.

Circulații

Terenul se află în zona vest a municipiului aflându-se pe B-dul Timișoara. Accesul auto și pietonal principal în arealul studiat în documentația PUD, se face direct din drumul public aflat în vestul terenului cu un profil actual de aproximativ 6,00m carosabil plus trotuare de 1,00m.

Cea mai apropiată stație de transport public se află în dreptul terenului pe B-dul Timișoara, care este deservită de linii de transport în comun.

Echiparea edilitară a zonei studiate

Zona este echipată cu rețele edilitare de apa-canal, electrice, gaze naturale, telecomunicatii, conform documentațiilor de specialitate anexate. Clădirea existentă este racordată la rețelele aflate pe B-dul Timisoara.

PROPUNERI URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 10208,0 mp cf. măsurători topografice. Se solicită desființare construcție existentă provizorie “7 containere” și modificare și extindere hală existentă P+Mz parțial cu funcțiunea de depozitare , atelier și birouri la mezanin. Mezaninul este parțial și inclus în înălțimea parterului.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUZ Coordonator Sector 6, documentație în vigoare care reglementează zona.

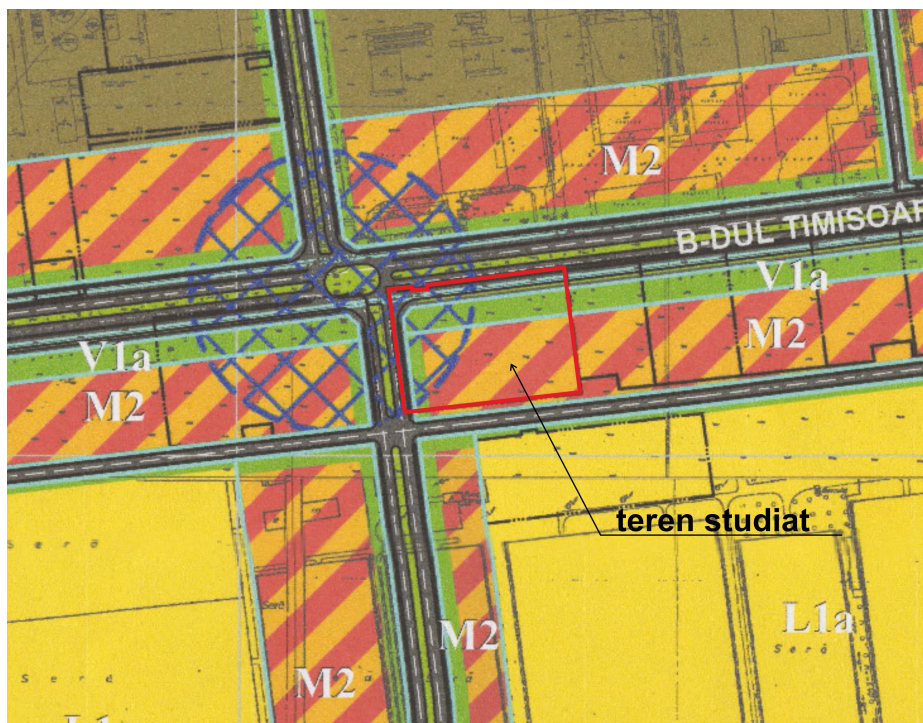
Funcțiunea propusă se încadrează în funcțiunile admise în unitatea de referință M2, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea.

Se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului Comisiei tehnice de Circulații din cadrul P.M.B. , parte componentă a viitorului PUD:

- Autoturismele vor fi parcate în incintă, în parcurile amenajate la sol, calculul parcarilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006.
- Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de acces.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se moderniza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.
Au fost propuse următoarele:

1. din planșa de Reglementări reiese faptul că: Prospectul propus prin P.U.Z. al bd. Timișoarei va avea o lățime de 44,0m compus dintr-un carosabil de 7,0m lățime pe sensuri diferite, cu un spațiu verde despartitor de 6,00m; profilul propus va avea și locale de 6,50m separate de artera principală de un spațiu verde de 1,00m pe tot profilul longitudinal al arterei, apoi va avea un spațiu verde 1,50m către proprietăți și un trotuar de 3,00m pe fiecare parte. (dezvoltarea noului profil se va face păstrând axul existent al străzii). – a se vedea planșa 04-Reglementări Urbanistice.
2. Prospectul propus prin P.U.Z. al drumului public aflat în vest va avea o lățime de 29,00m compus dintr-un carosabil de 7,0m lățime pe sensuri diferite, cu un spațiu verde despartitor de 6,00m; profilul propus va avea și trotuare de 3,00m despărțite de carosabil cu un spațiu verde 1,50m pe fiecare parte. (dezvoltarea noului profil se va face păstrând axul existent al străzii). – a se vedea planșa 04-Reglementări Urbanistice.
3. Se va alocă o suprafață de ~ 2135,00mp – 20,92% pentru cauză de utilitate publică.



Apele pluviale vor fi captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare din zonă.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Elemente de trasare a clădirii propuse:

față de limita de proprietate din nord clădirea propusă se va retrage la o distanță de 44,50m, respectiv de 27,90m față de viitoarea limită de proprietate;

față de clădirea din vest clădirea propusă se va retrage la o distanță de 7,60m;

față de limita de proprietate din sud clădirea propusă se va retrage la o distanță de 5,00m;

față de limita de proprietate din partea estică, clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 6,60ml .

Circulații propuse:

Accesul auto și pietonal se va realiza ca și acum, din drumul public aflat în vest.

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea HCGMB 66/2006.

Prospectul propus prin P.U.Z. al bd. Timișoarei va avea o lățime de 44,0m compus dintr-un carosabil de 7,0m lățime pe sensuri diferite, cu un spatiu verde despartitor de 6,00m; profilul propus va avea si locale de 6,50m separate de artera principala de un spațiu verde de 1,00m pe tot profilul longitudinal al arterei, apoi va avea un spatiu verde 1,50m catre proprietati si un trotuar de 3,00m pe fiecare parte. (dezvoltarea noului profil se va face păstrând axul existent al străzii). – a se vedea plansa 04- Reglementari Urbanistice.

Prospectul propus prin P.U.Z. al drumului public aflat în vest va avea o lățime de 29,00ml compus dintr-un carosabil de 7,0m lățime pe sensuri diferite, cu un spatiu verde despartitor de 6,00m; profilul propus va avea si trotuare de 3,00ml despărțite de carosabil cu un spatiu verde 1,50m pe fiecare parte. (dezvoltarea noului profil se va face păstrând axul existent al străzii). – a se vedea plansa 04- Reglementari Urbanistice.

Se propun următoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

UTR M2 – indicatori urbanistici

POT propus minim 38,16%

CUT propus minim 0,49

RH Parter +Mz

H maxim la atic = 8,00m

Funcțiunea propusă: modificare și extindere hală existentă cu funcțiunea depozitare, atelier și birouri la mezanin

S construită totală = 3896,00mp

S desfășurată = 5088,00mp

H maxim = 8,00m

POT propus maxim = 40%

CUT propus maxim = 0,50

| Criteria | cf. P.U.Z. sector 6 | Existent | Propus |
|---|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Zona/ Subzona/UTR | M2 | M2 | M2 |
| S teren | - | 10208,39mp - 100% | 10208,39mp - 100% |
| S construita maxima | - | 2939,00 - 28,79% | 3896,0 - 38,16% |
| S desfasurata maxima | - | 3993,0 | 5088,0 |
| P.O.T. | 70,0% | 28,79% | 38,16% |
| C.U.T. | 3,0 | 0,39 | 0,50 |
| H maxim (nivel si m) | P+14E | P+1Ep/ Parter | Parter (8,00m la atic) |
| S Spatii verzi | minim 30 % | 3423,0 - 33,53% | 3073,00 - 30,10% |
| Spropusa pt. cauza de utilitate publica | - | 0,00 - 0,00% | 2135,0 - 20,92% |
| Accese/ Alei Parcari | - | 3846,39 - 37,68% | 1104,39 - 10,82% |

INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.Z. coordonator Sector 6

POT maxim 70%

CUT maxim 3,0 pt RH = P+14

Echiparea tehnico- edilitara

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă, conform avizelor proprietarilor de rețele pe cheluiala proprietarului.

Categoriile de costuri si beneficii ale infestitiei

Imobilul propus se va realiza din inițiativa investitorului si costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din creșterea taxelor aferente construcției și terenului.

Construcția propusă va avea următoarele încadrări:

- CATEGORIA DE IMPORTANTĂ NORMALĂ “C” – conform Regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 766/ 1997 (Anexa 3) și metodologiei specifice aprobată prin ordinul nr. 31/ N/1995 al MLPAT
- CLASA DE IMPORTANTĂ III – potrivit Codului de proiectare seismică a construcțiilor partea I, indicativ P100 – 1/2013
- GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC II – Cf. Normativul P 118/99
- CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU: “C” – cf. Normativul P118 /99.
- Structura: Structura metalică cu fundații din beton armat.

Perimetral clădirii propuse se vor realiza platforme din beton pentru circulația auto/ pietonală sau andocarea autovehiculelor .

Deșeurile rezultate din operațiunile de amenajare și construcție cât și cele rezultate din întreținerea și exploatarea construcției vor fi transportate la groapa de gunoi de către o societate abilitată, cu care beneficiarul va deține relații contractuale pe perioada lucrărilor de construcție.

CONCLUZII:

Proiectul elaborat în faza P.U.D. prevede la cerințele beneficiarului modificare și extindere hală existentă (corp C3), rezultând hală P+Mz parțial cu funcțiune depozit, atelier și birouri la mezanin și desființare construcție provizorie “7 containere”, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările si completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 si HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic, prevederile zonei din P.U.Z. coordonator Sector 6 și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 6;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

Intocmit
urb.L.Oștelea

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1284/1627 din 05.12. 2023

ÎN SCOPUL: modificare și extindere hală existentă, rezultând hală P+Mz parțial cu funcțiune depozit, atelier și birouri la mezanin și desființare construcție provizorie „7 containere”.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. TIPOGRAFIA EVEREST 2001 S.R.L. reprezentată de Constantin Cristian**, cu domiciliul / sediul în județul **_**, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal **_**, b-dul **Timișoara** nr. **121-137**, bloc **_**, scara **_**, etaj **_**, ap. **_**, telefon / fax **_**, e-mail **_**, înregistrată la nr. **53217** din **07.11.2023**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **_**, b-dul **Timișoara** nr. **121-137**, 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 Apostu Lucian Cătălin sub nr. 3054/29.09.2015 - intabulat în Cartea funciară nr. 200963 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 49140) cu Încheierea nr. 52234/02.10.2015 (convenție), S.C. TIPOGRAFIA EVEREST 2001 S.R.L. deține imobilul (construcție: S+P+1E, număr cadastral 200963-C1 și teren în suprafață de 10.209 mp - suprafața măsurată de 10.208 mp, număr cadastral 200963 - număr cadastral vechi 2390/3/2/2/1/1) situat în b-dul Timișoara nr. 121-137.

Cu Încheierea nr. 58853/18.07.2019 se notează îndreptare eroare materială și se notează Declarația autentificată sub nr. 1595/23.05.2019 prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de trecere a utilităților, a dreptului de intervenție și a dreptului de servitute publică în favoarea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 10.209 mp - suprafața măsurată de 10.208 mp.

Se solicită: modificare și extindere hală existentă, rezultând hală P+Mz parțial cu funcțiune depozit, atelier și birouri la mezanin și desființare construcție provizorie „7 containere”.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **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.

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

Dacă expertiza tehnică efectuată de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile și nu este afectată structura de rezistență a clădirii, se permite realizarea lucrărilor de modificări interioare, modificări exterioare și extinderea construcției existente cu funcțiunea de hală 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural – volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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.

Realizarea construcției este condiționată de amenajarea unui **spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului**, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București. 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 Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.**

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 o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 13^A1 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 deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă (1): Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Notă (2): Construcțiile provizorii autorizate prin Autorizația de construire nr. 172 din 10.05.2023 vor fi dezafectate la încetarea activității și nu necesită autorizație de desființare.

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 în investiții 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 intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta

notifică 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

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

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

salubritate - operator autorizat

transport urban - S.T.B. S.A.

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; studiu geotehnic; raport de conformare NZEB; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, 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.

BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 110,00 lei, conform Chitanței nr. - din 07.11.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 13.12.2023

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,

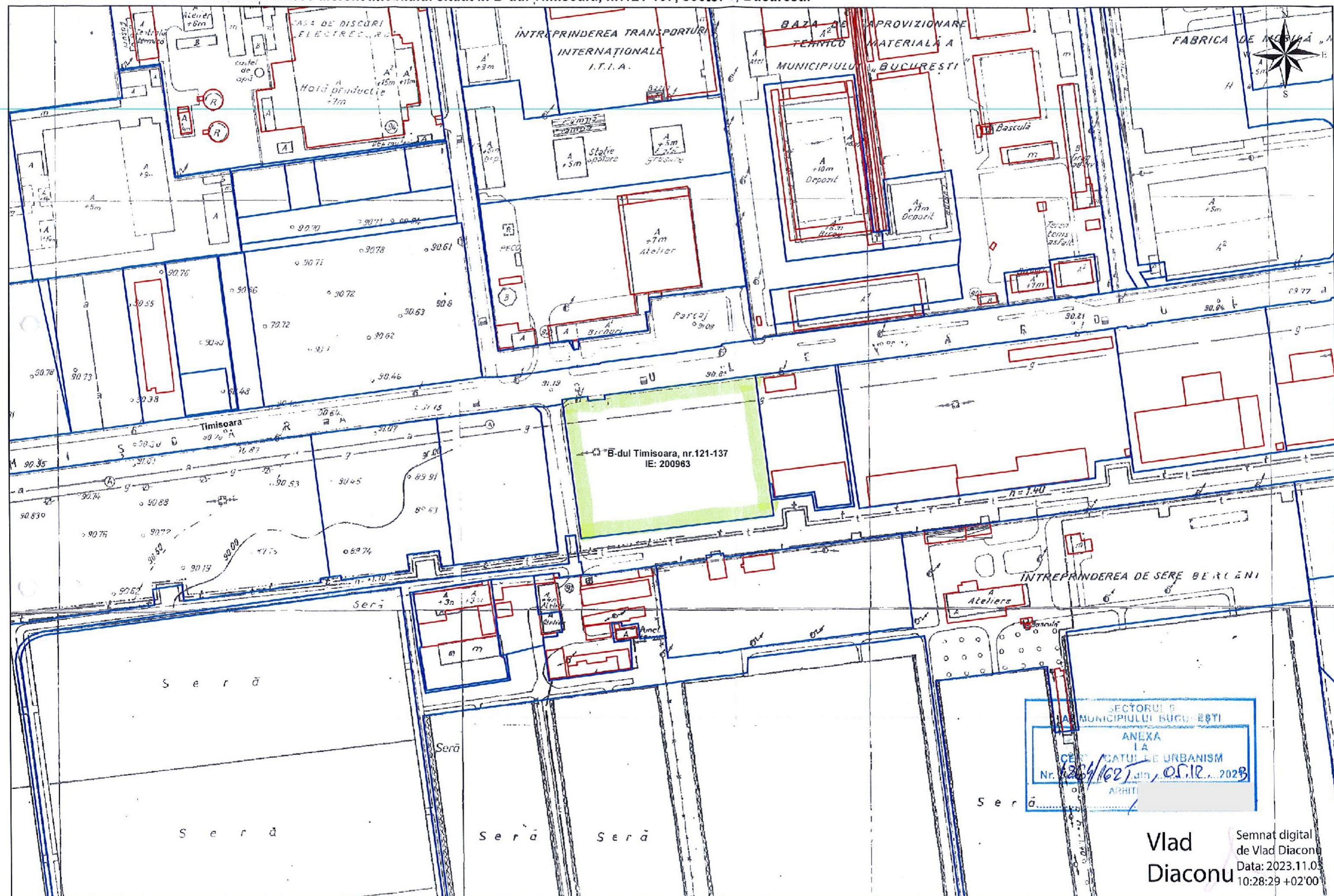
L.S.

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. 53217 din 07.11.2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in B-dul Timisoara, nr.121-137, sector 6, Bucuresti.



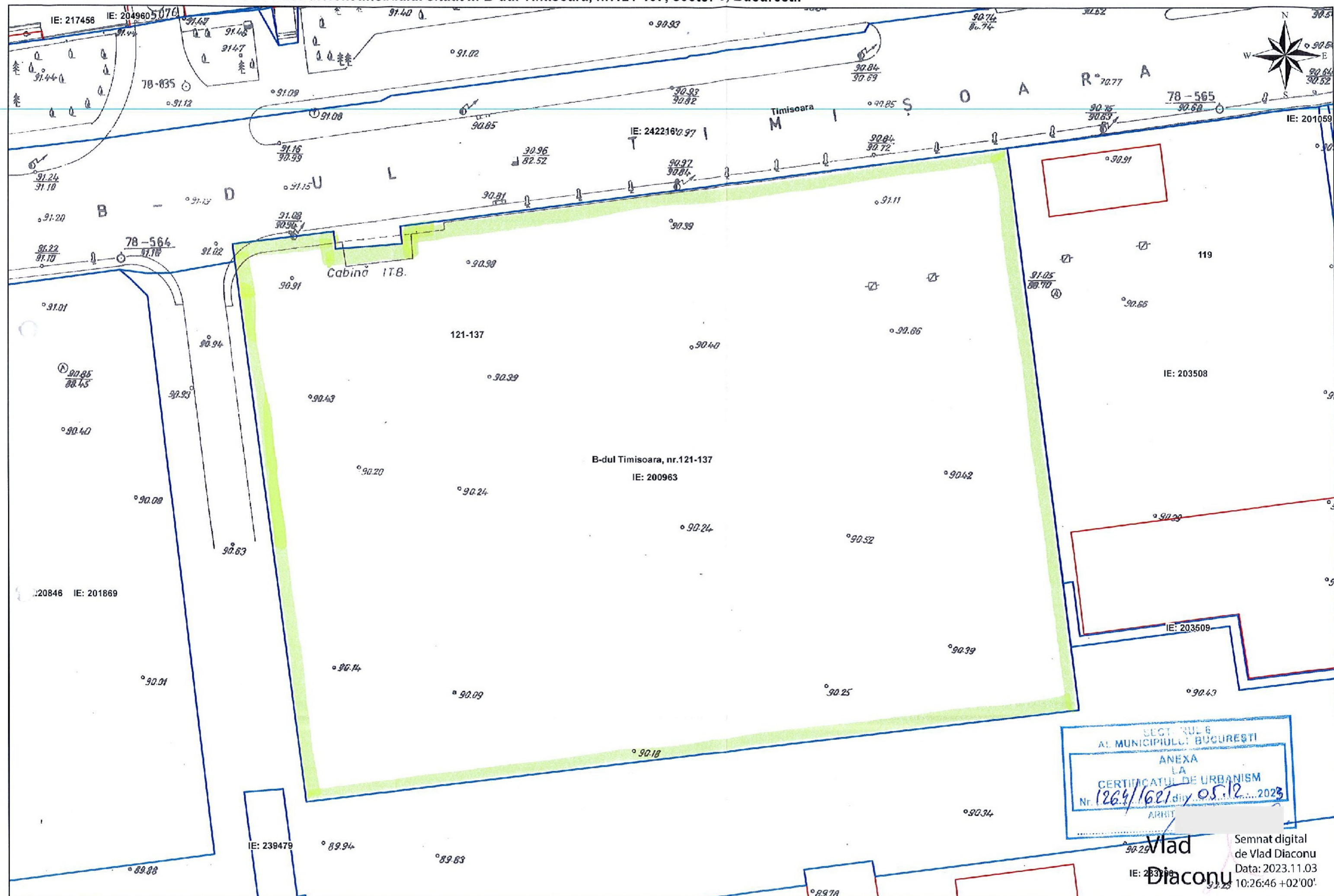
SECTORUL 6
LA MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1284/162 din 03.11.2023
ARHIT.

Vlad Diaconu
Semnat digital
de Vlad Diaconu
Data: 2023.11.03
10:28:29 +02'00'

Documentatiile cadastrale avizate
Construcțiile înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 03.11.2023
Intocmit: Diaconu Vlad

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in B-dul Timisoara, nr.121-137, sector 6, Bucuresti.



SECT. RUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1264/1621 din 05.12.2023
ARHIT

Semnat digital
de Vlad Diaconu
Data: 2023.11.03
10:26:46 +02'00'

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei, nr.1A, sector 1, Bucuresti.
Data: 03.11.2023
Intocmit: Diaconu Vlad

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