

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

S.C. ELYSEY GENERATION S.R.L.

Ca urmare a solicitării privind aprobarea P.U.D. – Strada Sudului nr. 12 – construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective. S măsurată teren = 333 mp.

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

AVIZ TEHNIC

Nr. 33103/6/2 din 08/12/2020

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 45%; C.U.T. propus = 1,6 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: S+P+2E+M; H maxim cornișă = 10,00 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe cu următorul regulament de construire: spre stradă în aliniere cu construcția existentă de la nr. 10; spre dreapta parțial pe limita de proprietate, parțial la minim 3,00 m față de limita de proprietate; spre spate la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre stânga la minim 3,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. “Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6” – în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et. 3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan.

Funcțiuni admise în zonă: toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective; domenii de activitate conform C.A.E.N.: 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; activități ale Persoanelor Fizice Autorizate în calitate de angajator de personal casnic, activități ale Persoanelor Fizice Autorizate de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu; funcțiuni complementare locuirii (educație/învățământ, sănătate și asistență socială, activități de spectacole, culturale și recreative, alte activități de servicii) ce nu depășesc 0,5 din C.U.T.-ul aferent întregului lot; echipamente publice specifice zonei rezidențiale.

Imobilele cu funcțiunea de locuințe colective vor avea un număr maxim de 2 unități locative/nivel pentru terenuri cu suprafața până la 400,00 mp.

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.

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.

Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre stradă, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament fără a depăși linia de 2,00 m impusă de Codul Civil pentru servitutea de vedere.

Balcoanele și bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, **conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006** privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

Realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafețe mai mici sau egale cu 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui **spațiu verde la sol cu suprafața de minim 20% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului.**

Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, **pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore**, inclusiv cei existenți.

Parcagele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin **un arbore la 4 locuri de parcare** și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Planul anexă, întocmit cu respectarea condițiilor de mai sus, face parte integrantă din prezentul aviz.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



Întocmit: 3 ex.: cons. Ioana Alexandra Ștefan

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

arh. Bogdan Bobic, arh. Mircea Chira, arh. Adrian Luca, arh. Teodorescu Nicoleta Doina, arh. Anda Maria Simoc, arh. Dan Maghețiu, urb. Marius Vasile Găbureanu



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Nr. 213/14.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – “Strada Sudului nr. 12”, Sector 6,
pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective
pe un teren în suprafață măsurată de 333 mp, proprietate privată persoană juridică

Având în vedere Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate conform legii;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, având avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6 și raportul Comisiei nr. 2 de Urbanism, Lucrări Publice și Protecția Mediului a Consiliului Local al Sectorului 6;

Luând în considerare prevederile art. 139 alin. (3), litera e), coroborat cu art. 166 alin. (2) litera j), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se supune aprobării Consiliului Local al Sectorului 6 Planul urbanistic de detaliu – “Strada Sudului nr. 12”, Sector 6, pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective pe un teren în suprafață măsurată de 333 mp, proprietate privată persoană juridică, cu datele tehnice cuprinse în Avizul tehnic nr. 33103/6/2/08.12.2020.

În scopul de mai sus, prezentăm spre aprobare alăturatul proiect de hotărâre.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



LEGENDA

- Limită imobil (proprietate)
- Curba de nivel
- Gard beton
- Gard plasa
- Gard metal
- Punct cadastru
- Număr poștal
- Camin canalizare
- Camin apa
- Punct cota

Parcela (NC232284)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
A	325995.104	582110.950	3.492
B	325996.956	582107.990	5.361
C	325999.635	582103.346	3.960
D	326001.627	582099.924	17.066
E	326015.984	582109.149	5.659
F	326020.864	58212.015	3.177
G	326023.636	58213.566	2.418
H	326022.334	582115.602	1.956
I	326021.261	582117.250	0.373
J	326021.599	582117.445	8.699
K	326016.941	582124.792	6.502
L	326011.383	582121.418	19.354

S(NC232284)=332.81mp P=78.015m

Conform PUZ "Modificare si Actualizare PUZ Coordonator Sector 6" terenul este amplasat in subzona L1a:

POTmax = 45%
 CUTmax = 1.6 (pentru inaltime de peste P+2)
 Rh max = P+2+M / P+2+3Er

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

Steren = 338 m² subzona L1a
 POTpropus = 45%
 CUTpropus = 1.6
 Rh propus = S+P+2E+M
 Hmax cornisa = 10 m

BILANT SUPRAFETE

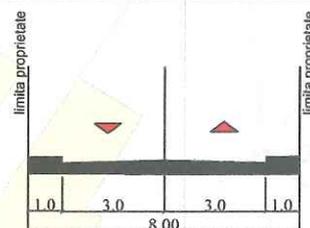
	m ²	%
Arie construita	152	45
Arie desfasurata	540	-
Arie teren	338	100
Arie totala spatii verzi	102	30
- arie spatii verzi	68	20
- arie dale inierbate/gradini peste subsol	34	10
Arie circulatii	84	25

Nr. apartamente estimat: 7 (2 unitati locale/nivel conform RLU PUZ "Modificare si Actualizare PUZ Coordonator Sector 6")

Nr. locuri de parcare asigurat: 7

PROFIL STR. SUDULUI

profil existent



LEGENDA:

- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
- LIMITA EDIFICABIL
- BALCOANE
- LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUINTE COLECTIVE
- ANEXE / DEPOZIT
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE (TROTUAR)
- CURTI CONSTRUCTII
- SPATII VERZI
- PLATFORME BETONATE
- DALE INIERBATE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

s.c. REZIDENTIAL PREMIUM ARH s.r.l. J27/929/2016 - RO 36647602

Titlu proiect: IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M

Proiect nr. 14/2020 Faza P.U.D. Data: 10.2020

Str. Sudului nr. 12, Sector 6, Bucuresti

Beneficiar: S.C. ELYSEY GENERATION S.R.L.

Planșa REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiectat: arh. Emanuel Corfu

Scara Nr. planșa

Desenat: arh. Emanuel Corfu

1/500 A06

Verificat: arh. Luiza Budescu

REZIDENTIAL PREMIUM ARH s.r.l.

Str. Lucian Blaga, nr. 4 Bucuresti



IE: 216781

IE: 220985

IE: 208124

-- Doc
-- Con

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 735/295 din 28.08 2020

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+M, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. ELYSEY GENERATION S.R.L. reprezentată de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted] bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 21888 din 27.07.2020,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], str. Sudului nr. 12, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020.

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 [redacted] autentificat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted] - intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] Încheierea nr. [redacted] (convenție) S.C. ELYSEY GENERATION S.R.L. deține imobilul (construcții: locuință - număr cadastral [redacted], anexă - număr cadastral [redacted] anexă - număr cadastral [redacted] și teren în suprafață de 338 mp - suprafața măsurată de 333 mp - număr cadastral [redacted] situat în str. Sudului nr. 12. Cu Încheierea nr. 30146/16.04.2020 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea lui Pandeles Gabriel.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 338 mp - suprafața măsurată de 333 mp.

Se solicită: desființare construcții existente și construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+M, refacere împrejurimi teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona **L1a** - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2E+M/Et. 3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parcelar tradițional/spontan. P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+1E = 0,9 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2E = 1,3 mp A.D.C./mp teren; C.U.T. maxim pentru înălțimi de peste P+2E = 1,6 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală C.

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. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

După expertizarea situației existente se permite desființarea construcțiilor existente cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, cu regim de înălțime S+P+2E+M care va avea următorul regulament de construire:

- spre strada Sudului la 5,00 m față de limita de proprietate;
- spre dreapta pe limita de proprietate, cuplată la calcan cu construcția existentă la nr. 10 pe str. Sudului, pe zona unde nu se cuplează, construcția va respecta o retragere de minim 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita de proprietate;

- retragerile vor fi de minim 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limita spre stânga a proprietății și nu mai puțin de 5,00 m față de limita posterioară. P.O.T. maxim = 45%. C.U.T. maxim pentru înălțimi de peste P+2E = 1,6 mp A.D.C./mp teren. Suprafața nivelului mansardei/etajului retras va fi de maxim 60% din aria construită.

Pentru terenuri cu suprafața până la 400,00 mp se vor amenaja **maxim 2 unități locative/nivel** pentru locuințe în clădiri colective. Derogarea retragerilor poate fi reglementată doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de palier P.U.D. și doar până la o distanță nu mai mică de 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2,00 m pentru limitele laterale și 3,00 m pentru limita posterioară.

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

Nr. înreg. **21888** din **27.07.2020**

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

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.

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. Balcoanele și bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia.

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2013.

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

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație. 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).

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente, se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor integrat clădirii principale sau adiacent acesteia, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru două unități locative.

Realizarea unei construcții noi pe terenuri cu suprafețe mai mici sau egale cu 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde la sol cu suprafața de minim 20% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului.

Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.

Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Se permite refacerea împrejmuirii terenului astfel:

- 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 firide necesare bransamentelor;

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioară pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m;

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioară pot fi dublate de gard viu sau plantații sau se pot planta arbori. Atunci când raza coronamentului la maturitatea arborelui plantat nu depășește 2,50 m, nu este necesară obținerea acordului notarial al vecinului pentru plantații și arbori în limita distanței de 0,60 m de la limita de proprietate.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în ncintă.

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

Notă: conform Legii nr. 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.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism P.U.D. (dacă este cazul) 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**

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,

GABRIEL MUTU



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi
Întocmit 2 ex. – Maria Botea

chitat taxa de 8,00 lei, conform Chitanței nr. 72863 din 27.07.2020
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 31.08.2020

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 _____ 2020

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,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

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. 21888 din 27.07.2020

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- certificatul de urbanism (copie);
- 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; acordul proprietarului clădirii cu care se cuplează la calcan, în formă autentică, numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acesteia;
- documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

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

alimentare cu energie termică

aviz Brigada Rutieră

gaze naturale - S.C. Engie România S.A.

aviz S.T.S.

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

acord deținător drept de ipotecă

salubritate - operator autorizat

transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală; certificat de adresă poștală sau adresă de la P.M.B. că nu este cazul;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare (dacă este cazul); expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare; ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București pentru terenul cu număr cadastral 232284 - inventar de coordonate;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Memoriu tehnic

1. Introducere

2.

2.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire: Plan Urbanistic de Detaliu Str. Sudului Nr. 12, Sector 6, Bucuresti

Faza P.U.D.

Inițiator: S.C. ELYSEY GENERATION S.R.L.

Proiectant SC REZIDENTIAL PREMIUM ARH SRL

Data 10.2020

2.2. Obiectul lucrării

Pe terenul în suprafață de 338,00 m² se propune edificarea de locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+2E+M. Terenul este situat pe str. Sudului nr. 12. Accesul se face din str. Sudului. Lotul are forma regulata cu dimensiunile de aproximativ 12,80 m (deschidere strada), si aproximativ 25.8m adancimea lotului.

Amplasamentul, ca suprafata, se inscrie in specificul zonei.

Obiectivul PUD, în conformitate cu CU nr. 735/29S din 28.08.2020 emis de Primăria Sector 6 București, este de propunere a unui edificabil armonios integrat într-un sit dificil, conform planșa anexată, cu respectarea strictă a Codului Civil.

3. Încadrarea în zonă

3.1. Concluzii de la documentații deja elaborate

Conform PUG aprobat lotul se afla in subzona:

M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Potrivit Regulamentului de Urbanism aprobat:

- POT max = 60%
- CUT max = 2.5

Conform PUZ Coordonator Sector 6 aprobat lotul se afla in subzona:

L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, pe parcelari traditionale, spontane.

Potrivit Regulamentului de Urbanism aprobat:

- POT max = 45%
- CUT max = 1.57 pentru inalțimi P+2E+M

4. Situația existentă

Caracterul zonei

Zona în care se înscrie prezentul amplasament, este o zonă intens construită cu caracter preponderent rezidențial și un mix de zone de producție, depozitare și mai nou construite locuințe colective cu regim mare de înălțime. Caracterul, amplasarea și regimul de înălțime al construcțiilor sunt neunitare, variind de la locuințe individuale cu regim de înălțime P (izolate pe lot sau cu calcan/ alipire) la clădiri cu regim de înălțime P+2 / P+8E .

Strada George Ranetti are un profil actual de 2 benzi (un carosabil de 6.00 m și trotuare de 1m) și echipare completă cu utilități.

Parcelar

Parcelele situate în această zonă au forme majoritar dreptunghiulare cu un raport mic și mediu între laturi.

Parcela ce a generat PUD prezintă trei corpuri de construcții ce urmează a fi desființate.

C1 - Clădire de locuit regim de înălțime parter, din cărămidă, construită în anul 1947 având Sc= 74mp

C2 - Clădire anexă parter (confecție metal/lemn) an 1999, Sc= 32mp

C3 - Clădire anexă parter (confecție metal/lemn) an 1999, Sc= 25mp

Arie construită totală = 131mp

Arie desfășurată totală = 131mp

POT existent = 38.75%

CUT existent = 0.39

Rh existent = Parter

Accesibilitate la căile de comunicație, echipare edilitară

Parcela are acces carosabil și pietonal din str. Sudului.

Terenul are acces la toate utilitățile (prezente pe str. Sudului).

Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Vecinătățile sunt:

la Nord – proprietăți private din str. Gurahont nr. 7 respectiv nr. 9

la Sud – str. Sudului

la Vest – proprietate privată din str. Sudului nr. 14 NC 238718, proprietate privată din str.

Sudului NC 238717

la Est – proprietate privată din str. Sudului nr. 10 NC 206993

Accesul auto pe proprietate se face din str. Sudului, iar accesul pietonal din aceeași stradă.

Regim juridic

Terenul studiat este în proprietatea societății comerciale Elysey Generation S.R.L. conform actelor anexate.

Parcelele vecine sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Fond construit existent

Majoritatea construcțiilor sunt vechi cu/fără îmbunătățiri recente/renovări.

5. Reglementări

5.1. Generalități

Reglementările urbanistice pentru parcela analizată au fost stabilite pe baza concluziilor reieșite din analiza situației existente, coroborate cu solicitările din tema beneficiarului, în concordanță cu reglementările PUG București și PUZ Coordonat Sector 6 și urmărind CU Nr. 735/29S din 28.08.2020 emis de Primăria Sector 6 București.

5.2. Funcțiuni admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale
- locuințe colective mici
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- scuaruri publice

5.3. Regim juridic

Terenul este domeniul privat al persoanelor fizice.

5.4. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Pe parcela studiată se vor respecta următoarele retrageri:

la Nord – 5,00m fata de limita posterioara a terenului,

la Sud – 3,00m/ 5,00m fata de aliniamentul existent, conform aliniierelor constructiilor existente

in zona

la Vest – 3,00m fata de limita laterala a terenului,

la Est – 0,00m(alipire la calcan)/3,00m(dupa alipirea la calcan pe lungimea de 15,00m)

5.5. Circulații, accese și parcări

Accesul carosabil cat si cel pietonal se va realiza din str. Sudului.

Pentru accesul carosabil se va asigura o cale de acces pentru rampa auto parcaj subsol.

Parcarea se face in garaj subteran.

Bilanțul locurilor de parcare:

Nr. apartamente cu $S < 100 \text{ m}^2 = 7$

Nr. apartamente cu $S > 100 \text{ m}^2$ estimat = 0

Nr. locuri parcare estimat: 7, la nivelul subteran 6 si un loc de parcare la nivelul solului.

5.6. Spații verzi

Aria spatiilor verzi este de 68.00mp si reprezinta 20% din suprafata terenului.

Arie dale inierbate si jardiniere 34.00mp si reprezinta 10% din suprafata terenului.

Suprafata totala a spatiilor verzi fiind de 10.00mp reprezentand 30% din suprafata terenului.

5.7. Împrejmuiri

Gardul spre strada va fi transparent, cu o inaltime de 2m inaltime, din care un soclu opac de 0,60 m. si va fi dublat cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative vor fi opace cu inaltimea de 2.5m.

5.8. Aspectul exterior

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";

4.9. Echipare edilitară

Este obligatorie racordarea obiectivului la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și electricitate. Accesul la utilități se va face prin racordare la rețelele existente pe str. Sudului, respectiv electricitate, apă – canal, gaze, telefonie.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

4.10. Regimul de înălțime

- S+P+2E+M

4.11. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max este de = 45%

4.12. Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

CUT max este de = 1.57

5. Concluzii

Soluția propusă se încadrează în tendințele generale de dezvoltare a zonei din punct de vedere urbanistic și tehnic.

6. Anexe

Temă – program:

Funcțiune:	Locuire colectivă
Regim înălțime:	S+P+2E+M
Număr apartamente	7 (S<100m²)
Nr.locuri parcare	7
H max.:	10m (la cornisa)
Supraf. teren	338,00 m ²
Construcții	152,00 m ²
Construcții desfasurata	530,00 m ²
POT propus =45%	
CUT propus = 1.57	



Șef de proiect
Arh. Maria-Luiza Budescu

PUD IMOBIL S+P+2E+M - LOCUINTE COLECTIVE STR. SUDULUI NR. 12,
SECTOR 6, BUCURESTI



ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2025
Marius Sever
PETRESCU
Arhitect cu drept de semnatura



S.C. REZIDENTIAL PREMIUM ARH S.R.L.

J277/929/2016 - RO 36647602

Titlu proiect:

IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M

Proiect nr. 14/2020

Faza P.U.D.

Data: 10.2020

Beneficiar: S.C. ELYSEY GENERATION S.R.L.

Planşa ILUSTRARE ARHITECTURALA

Proiectat: arh. Emanuel Corfu

Scara

Nr. planşa

Desenat: arh. Emanuel Corfu

A08

Verificat: arh. Luiza Budescu

