



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:

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Strada Valea Cascadelor nr. 5H – construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii. S teren = 1.317 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. 32581/5/7 din 16/10/2020

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 50%; C.U.T. maxim = 3,14 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: S+P+5E; S+P+5E+Et. 6-7 retrase; H max = 27,50 m

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu următorul regulament de construire: spre stradă la 5,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre dreapta la minim 7,00 m față de limita de proprietate; spre spate parțial la minim 4,00 m, parțial la minim 7,00 m față de limita de proprietate; spre stânga la minim 4,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. “Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6” – în zona M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.

Funcțiuni admise în zonă: 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; toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului; restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute mai sus, altele decât locuințe, 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.

Consolele la nivelurile 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 bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu; autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției; accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

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.

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii:

- funcțiuni de locuire (locuințe colective): 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;

- funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu de vânzare accesibil publicului.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate.

Autorizarea de construcții noi pe terenuri cu suprafețe 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 de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea de arbuști etc.

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.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

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.

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.

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. Alexandra Crudu

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



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro

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+5E+E6-7 RETRASE
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadelor, nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti*

MEMORIU P.U.D

Beneficiar:

Proiectant: S.C. GRN Studio Design S.R.L.

Data: iulie 2021

Faza de proiectare: P.U.D.

Nr. proiect: 320/2020



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU
REGIM DE INALTIME S+P+5E+E6-7 RETRASE,
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadelor, nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

Foaie 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+5E+E6-7 RETRASE, BRANSAMENTE/ RACORDURI LA
UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

Amplasament:

Str. Valea Cascadelor, nr. 5H,

Beneficiar:

Proiectant:

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

Nr. proiect:

320/2020

Data:

iulie 2021



PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU
REGIM DE INALTIME S+P+5E+E6-7 RETRASE,
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
Strada Valea Cascadeilor, nr. 5H, nr. cadastral 210667, Sector 6, Bucuresti

BORDEROU

• **ACTE/ DOCUMENTE**

- Foaie de capăt
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Acte de proprietate (copii)
- Avize+Taxa RUR PUD
- Informarea populației (poze panou PUD, declaratie vecini, anunț ziar, panou PUD)
- CD

• **STUDII**

- Studiu de însorire

PIESE SCRISE:

MEMORIU PUD

14 pg.

1 ex.

PIESE DESENATE

| | | |
|---------|-------------------------------|-----------|
| U. 01 | PLAN INCADRARE IN ZONA | sc.1:2000 |
| U. 02 | PLAN INCADRARE PUZ SECTOR 6 | sc.1:2000 |
| U. 03 | PLAN SITUATIA EXISTENTA | sc.1:500 |
| U. 04 | PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | sc.1:500 |
| U. 04.1 | PLAN ILUSTRARE TEMA | - |
| U. 05 | REGIM JURIDIC | sc.1:500 |
| U.06 | RETELE EDILITARE PUBLICE | sc.1:500 |



PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU
REGIM DE INALTIME S+P+5E+E7 RETRAS,
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 administrativă a sectorului 6 | 7 |
| 2.2. Elemente ale cadrului natural | 7 |
| 2.3. Circulația rutieră și pietonală | 7 |
| 2.4. Probleme de mediu (evidențierea 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 |



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE, COMERT SI SERVICII, CU

REGIM DE INALTIME S+P+5E+E6-7 RETRASE,

BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

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

Listă semnături



MEMORIU PUD

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **PUD VALEA CASCADELOR, NR. 5H, SECTOR 6**
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINTE COLECTIVE,
COMERT SI SERVICII, CU REGIM DE INALTIME S+P+5E+E6-7 RETRASE,
BRANSAMENTE/ RACORDURI LA UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN

Suprafata teren: **1.317 mp**

Beneficiar:

Proiectant: **S.C. 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: **iulie 2021**

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 1.317 mp** (1.317,00 mp conform acte de proprietate) – teren și construcții.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de O.C.P.I. București, Sector 6 și a planului topografic/cadastral aferent anexă scara 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 sub nr. - intabulat în Cartea funciara (provenita din conversia de pe hartie a C.F. nr. deține imobilul (construcții: C1 - birouri - numar cadastral birouri - numar cadastral - dispensar medical - numarul cadastral magazine - numar cadastral - și teren în suprafața de - numar



cadastral [] - numar cadastral vechi [] din imobilul pentru care se foloseste [] pe strada []

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

1.4. Regimul tehnico-economic:

Destinația: Conform PUZ "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat prin Aviz nr. 85 din 2019.12.15 și HCL nr. 68 din 13.02.2020 + HCL nr. 69 din 26.02.2021 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 mp ADC/mp teren.

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: P.U.Z. "Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat prin Aviz nr. 85 din 2019.12.15 și HCL nr. 68 din 13.02.2020 + HCL nr. 69 din 26.02.2021, Plan Urbanistic General Municipiul Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 296/2000 (prelungire valabilitate), Plan P.U.Z. Zone Construite Protejate aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 279/2001, 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, alimentatie publica, comert, depozitare.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- la N, acces strada într. Valea Cascadelor;
- la E, terenuri proprietate privata, documentatie PUD aprobata - Construire imobile locuinte colective;
- la V, terenuri proprietate privata, imobile locuinte colective cu RH:S+P+8,9E;
- la S, terenuri proprietate privata, zona depozitare, servicii, comert;

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

Conform CU [] 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 lichida 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 minimumul 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/I-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 nordică. Strada intr. Valea Cascadelor, este o artera de circulație de categoria III și are în dreptul terenului studiat un profil de 10,00 metri compus din carosabil de 7,00 metri (o banda pe sens) și trotuare de 1,50 metri fiecare.

2.4. Probleme de mediu:

Conform P.U.Z. "**Modificare și Actualizare PUZ Coordonator Sector 6**":

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

Conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6" 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, **POT maxim = 70%**, **CUT maxim = 3 mp ADC/mp teren.**

+ spor de CUT echivalent cu suprafață rezervată parcarilor supraterane

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

Beneficiarul a solicitat, prin tema de proiectare mai multe funcțiuni: **locuire colectivă, comerț și servicii.**

Funcțiunile dorite sunt în raport cu prevederile din 29.07.2020 emis de Primăria Sectorului 6 și cu prevederile pentru subzona M2 aferentă P.U.Z. "Modificare și actualizare 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 PROPUSI:

- **Suprafața TEREN = 1.317 mp;**
- **POT propus = 50%;**
- Suprafața maximă construită la sol, SC = 659 mp;
- **CUT propus = 3,00 mp ADC/mp;**
- **+0,14 mp ADC/mp SDC parcare supraterane conf. art. 23 alin. (1).**

Notă: În CUT astfel calculat nu sunt incluse suprafețele funcțiunilor tehnice și a garajelor amplasate în subteran.

- Suprafața maximă desfășurată, SDC = 4.136 mp;

- **Regimul de înălțime maxim propus: S+P+5E+E6-7 RETRASE**
- **H maxim - 27,50 m fata de cota terenului**

RETRAGERILE MINIME DE CONSTRUIRE:

Regimul de aliniere (amplasare fata de aliniamentul existent):

Corp 1: minim **5,00 metri** față față de aliniamentul sudic, fata de limita trotuarului intrării Valea Cascadelor; minim 3,60 metri pentru limita etaj in consola/balcoane;

Retragerea față de limita laterală vestică:

- **Corp 1:** minim **7,50 metri** pentru limita parter; minim **6,00 metri** pentru limita etaj in consola/balcoane;
- **Corp 2:** minim **4,00 metri** pentru limita parter; minim **2,50 metri** pentru limita etaj in consola/balcoane

Retragerea fata de limita laterala sudica: Corp 2:

- minim **4,00 metri** pentru limita parter si limita etaj în consolă/balcoane;

Retragerea fata de limita laterala estica:

- Corp 1, Corp 2: minim **4,00 metri** limita parter; minim **2,50 metri** pentru limita etaj in consola/balcoane;

BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA TEREN = **1.317 mp (100%)**

SUPRAFATA CONSTRUITA = **659 mp (50%)**

SUPRAFATA SPATIU VERDE PE TEREN NATURAL = **263 mp (20%)**

SUPRAFATA ALEI/RAMPE/PARCARI = **395 mp (30%)**

Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri (înălțimea împrejmuirii se va racorda la împrejmuirea loturilor alăturate), vor avea un soclu opac de 0,20 metri până la 0,60 metri, 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 metri liniari din toată lungimea gardului, la un loc sau divizați în două porțiuni în scopul amplasării de firide 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 P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6" strada intr. Valea Cascadelor își va păstra profilul existent, respectiv 10,00 metri: carosabil 7,00 metri și trotuare de 1,50 metri 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 invecinat, 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 parcarilor 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 brânșamente 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 10,00 metri de ferestrele locuințelor**, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevazute cu sistem de spalare și sifon de



scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut covoare;

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

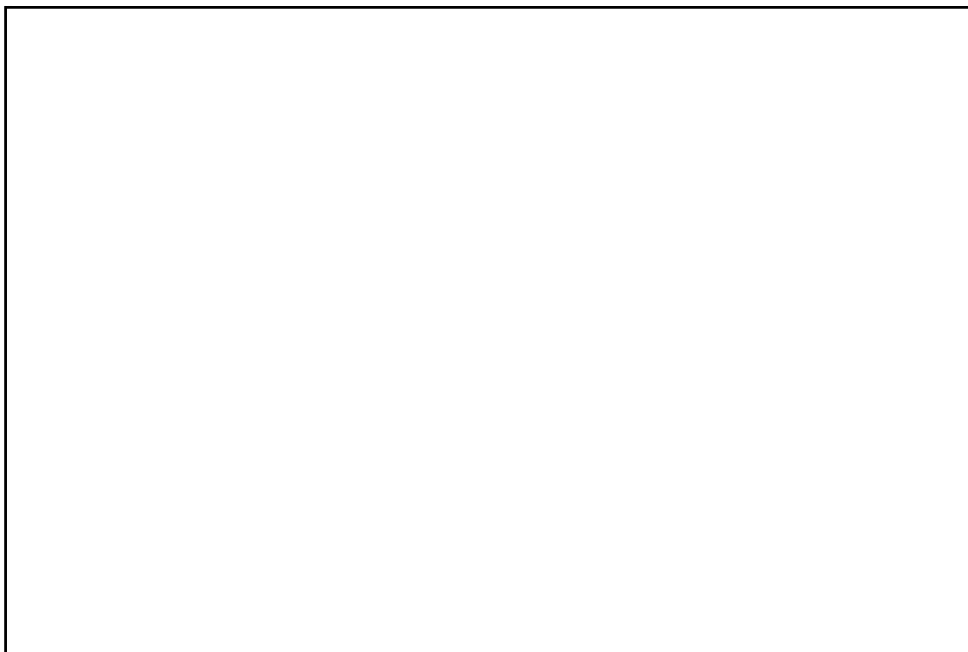
(c) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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 republicată, cu modificările și completările ulterioare.



ANEXĂ 1 : DEFINIȚII TERMENI UTILIZAȚI ÎN CADRUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

INDICATORI URBANISTICI instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

PROCENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)-raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construibilă la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise se include în suprafața construită.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor plașeelor) și suprafața parcelei.

Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:

- suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m;
- suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile;
- suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, terase și copertine necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil de incinta, scarile exterioare, trotuarele de protecție;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimată în metri și număr de niveluri convenționale, reprezintă înălțimea admisă în planul fațadei, măsurată între teren (situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

SUBSOL = nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției conform P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.

ANEXĂ 2 : BAZA LEGALĂ:

- ✓ Metodologie 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
- ✓ Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- ✓ Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și urbanismului;
- ✓ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Hotărârea nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Codul civil cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.):
 - Secțiunea I- Căi de comunicație: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004);
 - Secțiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997;
 - Secțiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000;
 - Secțiunea IV- Rețeaua de localități: Legea nr. 351/ 2001;
 - Secțiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001;
- ✓ Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ✓ Hotărârea nr. 1519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;
- ✓ Ordinului comun MFP 1013/6.06.2001 si MLPAT 874/12.06.2001 privind aprobarea Documentației standard pentru elaborarea și prezentarea ofertei pentru achiziții publice de servicii, Anexa I-sectiunea III, completat cu Anexa 1 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 578/23V din 20.05.2020

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

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. CONVEST S.A., cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal _____, strada _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, birou _____ telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 14397 din 25.05.2020, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, strada _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ 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 Actului de dezmembrare autenticat de notarul public Meda Enache sub nr. _____ - intabulat în Carte funciara nr. _____ provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. _____ încheierea nr. _____ 3 (dezmembrare) S.C. CONVEST S.A. deține imobilul (construcții: C1 - birouri - număr cadastral _____, C2 - birouri - număr cadastral _____ - dispensar medical - număr cadastral _____, C3 - magazie - număr cadastral _____ și teren în suprafață de 1.317 mp - număr cadastral _____ număr cadastral vechi _____ din imobilul pentru care se folosește nr. 3-5 pe strada Valea Cascadelor.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 1.317 mp.

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

Destinația: conform P.U.Z. "Modificare și actualizare 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, cu densitate mare P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+6E în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) aprobat conform legislației în vigoare, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

Retragerea de la stradă va fi de 5,00 m față de viitoarea limită de proprietate,

Retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi de 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Linia fațadei se poate retrage începând de la etajul 2, pentru a se corela înălțimea cu retragerea impusă.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate. Imobilele pot avea ieșiri în consolă doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

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

P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

Imobilele cu funcțiunea de locuințe colective se vor înscrie în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului. Restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior doar în cazul 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.

Consolele la nivelurile 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.

Accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire.

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.

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii: funcțiuni de locuire (locuințe colective): 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 la două unități locative; funcțiuni administrative și/sau birouri 1 loc la 50,00 mp din suprafața destinată publicului și/sau funcțiuni, funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu accesibil publicului.

Autorizarea de construcții noi pe suprafețe 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 de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

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

Construcția 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%.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului vor respecta prevederile NP 120-2013.

Posibilități de mărire C.U.T. - dezvoltare parcări, dezvoltare durabilă și unitară:

- în cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraterrane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate exclusiv parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcări și/sau 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 elemente aferent înălțimii suplimentate. Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, locurile de parcare construite vor fi utilizate de fapt 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.

- 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.

Se permite împrejmuirea 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 posterioare 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 posterioare 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;

- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Se interzic culori stridente sau discordante;

- împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zone afectată de circulațiile prevăzute prin prezentul P.U.Z., atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

- împrejmuirile care se autorizează pe terenuri ce urmează a fi expropriate ca urmare a realizării proiectelor de infrastructură se pot realiza din plasă sau alte materiale ușoare, cu soluții demontabile.

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

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 prevederilor 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/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin (1) lit. b):

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborare documentație de urbanism (P.U.D.), obținerea autorizației de desființare și a autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE 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 vederea satisfacerii cerințelor cu privire la 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/DESFÎNȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

- alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
- canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
- alimentare cu energie termică – C.M. Termoenergetica S.A.
- gaze naturale - S.C. Engie România S.A.
- telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
- salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
- aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- aviz Brigada Rutieră
- aviz S.T.S.
- acord vecini pentru săpături adânci (dacă este cazul)

- 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. – Direcția Patrimoniu – Serviciul Cadastru că nu este cazul;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; 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 desființare, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 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,

GABRIEL MUTU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: Victoria Ionela Hododi
Întocmit 2 ex. – Viorel Ghiță

Achitat taxa de 19,00 lei, conform Chitanței nr. 72331 din 25.05.2020
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE 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,

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. 14397 din 25.05.2020

PUD
STRADA VALEA CASCADELOR, NR. 5H, NR. CAD. 210667,
SECTOR 6, MUN. BUCUREȘTI
CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE,
CONVERT SI SERVICII CU REGIM DE ÎNALȚIME S+P+5E+EG+7R
SI REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- LEGENDA:**
- Limita zona studiată
 - Limita teren S. Teren = 1.317 mp
 - Limita proprietății conform cadastru OCPI Sector 6
 - Limita documentații aprobate sau în curs de aprobare
 - Limita construcții propuse prin documentații aprobate sau în curs de aprobare (cu caracter orientativ)
 - Limita UTR (zona) conform PUZ Sector 6
 - Aliniere clădirii conform PUZ Sector 6
 - Limita curții portor
 - Limită etaj în consiliu sau rețeauă/bucanare

- Acces propus:
 ▲ Acces auto
 ▲ Acces pietonal
- Funcțiuni propuse:
- Imobil locuințe colective RI maxim = S+P+5E+EG+7R (27,5 etaje)
 - Spațiu verde
 - Circulații entorsabile
 - Spații verzi acroșie calori de circulație pe trotuar (UTR V5)

- Funcțiuni reglementate prin PUZ Sector 6:
- UTR (subzona) CBI - Pol servicii publice
 - UTR (subzona) M3 - Zona mixtă
 - UTR (subzona) L1a - Zona locuințe medii-înalte și colective mici
 - UTR (subzona) V5 - Spații verzi acroșie calori de circulație pe trotuar

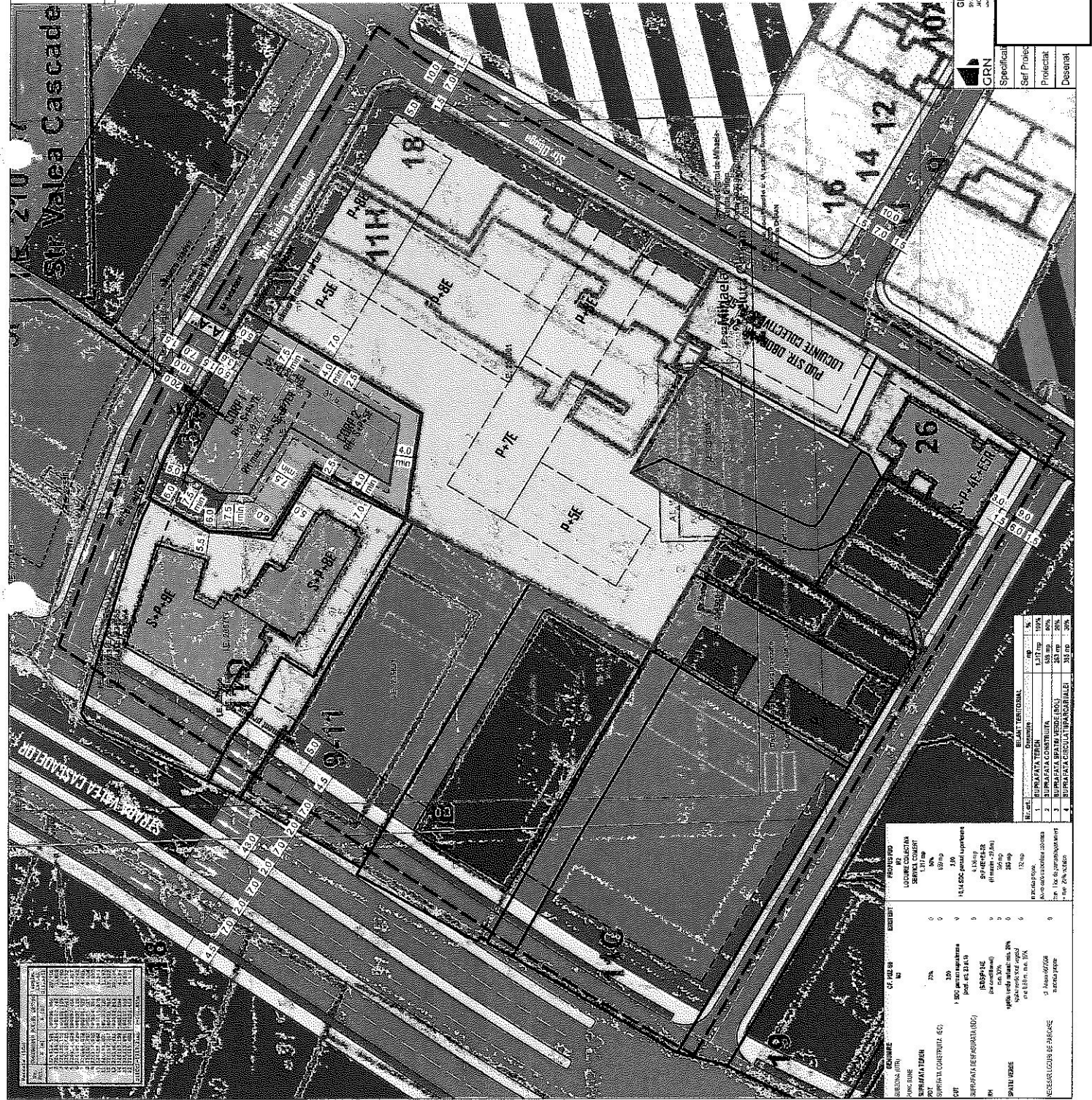
- Funcțiuni existente:
- Servicii publice, comerț, depozitare mic-gros
 - Locuințe colective
- Circulații reglementate prin PUZ Sector 6:
- Circulații entorsabile publice
 - Circulații pietonale publice
 - Spații verzi adiacent circulațiilor

Notă:

- Parcarea și garajul autoturajelor vor respecta prevederile Anexei nr.1 la H.C.G.M.B. Nr. 66/2006 art. 5: "parcarea și garajul autoturajelor se subsumează în materialul parterului, în afara circulațiilor publice, asigurându-se în de locuri de parcare în funcție de suprafața construită deservită și în funcție de tipul de locuințe (colectivă/individuală) + suplimentare cu minim 20% din total locuințe de parcare/garajare pentru vizitatori."
- Se vor realiza spații destinate parării bicicletelor conform funcțiilor de locuințe (locuințe colective), se va organiza un sistem destinaat depozitării bicicletelor în interiorul clădirii principale sau adiacent acesteia, cu o capacitate minimă de 1 bicicletă la unitate locativă.
- Conținutul în apă caldă și aer condiționat în afara parterului în afara adiacenței este obligatoriu și se va realiza în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.



| | | | |
|--------------------------|--|---|--|
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | | S.C. CONSTRUCT VISION & CONCEPTS S.R.L. | |
| Proiect | | Beneficiar | |
| Planșă | | Villu | |
| Nr. Proiect 320/2020 | | Data 07.2021 | |
| P.U.D. | | Scara 1:500 | |
| P.U.D. | | Nr. Planșă U-04 | |



| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |

| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |

| PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT | PROIECTANT |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |
| GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. | GRN STUDIO DESIGN S.R.L. |

