

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

- Limita teren reglementat prin PUD
- Carosabil
- Trotuar
- Spatiu verde
- Aliniament existent pastrat
- L1a- subzona locuintelor individuale si colective mici

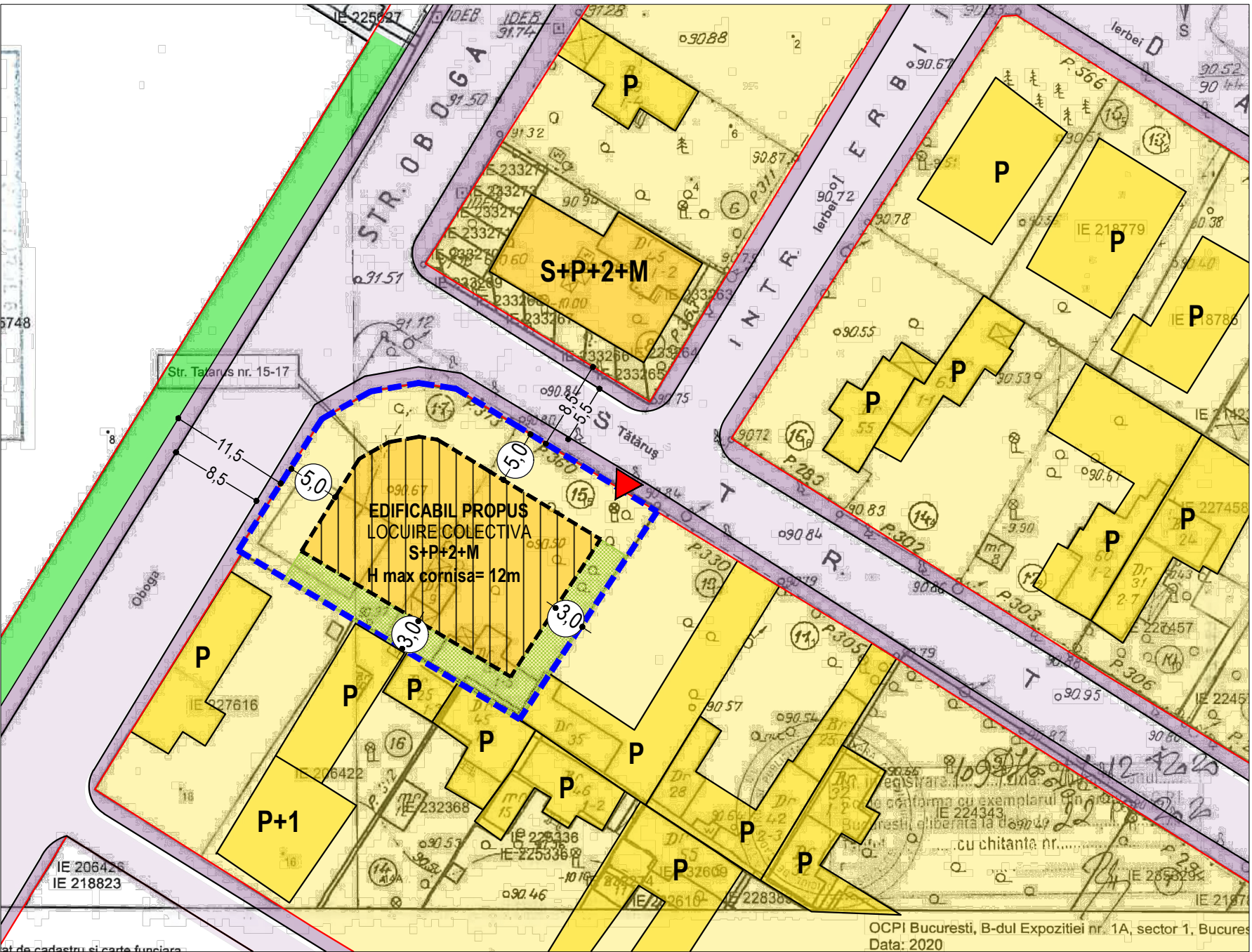
Reglementari propuse prin PUD

- Arie edificabila propusă constructie S+P+2+M
Subsolul va putea ocupa maxim 80% din S teren
- Ordin de marime in metri a retragerii minime obligatorii a edificabilului fata de limitele de proprietate și aliniament propus prin PUZ
Coordonator Sector 6 aprobat
- Acces auto pe teren reglementat prin PUD
- Suprafata spatiu verde minim 20% ≈ 129 mp. Modul de amenajare a spatiului verde pe parcela va fi detaliat la faza DTAC, cu respectarea procentului de spatiu verde reglementat prin PUZ Coordonator Sector 6 si PUD aprobat.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

- S teren = 645 mp
- POT propus = 45%
- CUT propus = 1,6 mp ADC/ S teren
- RH propus = S+P+2+M
- H maxim la cornisa = 12 m
- UTILIZARE FUNCTIONALA: locuire colectiva
- Suprafață spațiu verde (20%) ≈ 129 mp

Locurile de parcare se vor amenaja conform prevederilor din HCGMB nr. 66/2006, in functie de capacitatea si de destinatia constructiei.
Toate locurile de parcare necesare vor fi amenajate in incinta imobilului.



BILANT TERITORIAL

INDICATORI	Conform P.U.Z. Sector 6			EXISTENT			PROPOS PRIN P.U.D.		
	Suprafata	Pondere		Suprafata	Pondere		Suprafata	Pondere	
S totala teren	645.00	mp	100%	645	mp	100%	645	mp	100%
REGIM INALTIME	S+P+2+M/E3retras			-			S+P+2+M		
H maxim cornisa/atic	18 m			-			12 m		
Arie construita la sol	290	mp	45%	-	mp	-	290	mp	45%
Arie Desfasurata Construita	1032	mp	1,6 ADC/S teren	-	mp	-	1032	mp	1,6 ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	225.75	mp	35%	-	mp	-	226	mp	35%
Spatiu verde 20% pe teren natural	129	mp	20%	-	mp	-	129	mp	20%

P.U.D.- str. Tătăruși nr.15-17, sector 6, Bucuresti
Teren cu nr. cad. 238968

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU				
ADRESA: Str. Tătăruși nr.15-17, sector 6, Bucuresti Teren cu nr. cadastral 238968				
BENEFICIAR : SC CÎMPANU RESIDENCE SRL și SC PRTOFINO RESIDENCE SRL				
PROIECTANT: SC LIGMA LANDEFORM CONCEPT SRL				
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE				
Nr. Proiect 08/2021		Data 2021	Scara 1/500	Nr. plansa U04

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 24/25 din 18.01 2021

ÎN SCOPUL: desființare construcție existentă, construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+M și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted] municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted] cod poștal [redacted] drumul [redacted] lot [redacted], bloc [redacted] - , scara [redacted] - , etaj [redacted] - , ap. [redacted] - , telefon / fax [redacted] - , e-mail [redacted] - , înregistrată la nr. [redacted] din [redacted]

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul [redacted] sectorul [redacted] cod poștal [redacted] - , intrarea [redacted] nr. [redacted] 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 și H.C.G.M.B. nr. 336/2020.

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 Extrasului de Carte funciară nr. [redacted] [redacted] dețin imobilul (teren în suprafață de [redacted] - suprafața măsurată de [redacted] număr cadastral [redacted] situat în strada [redacted] Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] Încheierile nr. [redacted] (notare îndreptare eroare materială).

Atenție: în Anexa nr. I a Extrasului de Carte funciară nr. [redacted] la capitolul "Date referitoare la construcții" este menționată construcția anexă - garaj, în suprafață de [redacted] număr cadastral [redacted] ca fiind deținută [redacted]

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcție și teren în suprafață de 645 mp - suprafața măsurată de 692 mp.

Se solicită: desființare construcție existentă, construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+M 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+2+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+1 = 0,9 mp A.D.C./mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi P+2 = 1,3 mp A.D.C./mp teren; **C.U.T.** maxim pentru înălțimi de peste P+2 = 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".

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 prealabilă a situației existente se permite desființarea construcției existente cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Se permite autorizarea directă pentru solicitările care respectă întocmai prevederile prezentului regulament de urbanism se vor emite certificate de urbanism în vederea întocmirii documentației tehnice pentru autorizația de construire (D.T.A.C.), fără a fi necesară elaborarea unei documentații de urbanism de palier P.U.D. sau P.U.Z.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective, care va avea următorul regulament de construire:
- spre nord-est și nord-vest la 3,00 m față de viitoarele limite de proprietate stabilite conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B.;

- spre sud-est la o distanță nu mai mică de 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- spre sud-vest la o distanță nu mai mică de 1/3 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Racordarea alinierilor la intersecțiile străzilor se va realiza prin proiectul D.T.A.C. de către proiectantul lotului de colț după cum urmează: se trasează bisectoarea unghiului format de aliniamente, se trasează perpendiculara pe bisectoare care să aibă lungimea egală cu 1/4 din distanța dintre alinierele străzii cu profilul cel mai mic. Dacă 1/4 din distanța dintre alinieri < 3,00 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 3,00 m, dacă 1/4 din distanța dintre alinieri > 12,00 m, atunci perpendiculara pe bisectoare = 12,00 m. Printr-o documentație de urbanism de palier P.U.D. se pot stabili alte modalități de racordare decât cele menționate anterior.

Nr. înreg. **36308** din **16.11.2020**

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.

Prin documentația urbanistică de tip P.U.D. se vor studia suplimentar și următoarele aspecte:

- aspectul clădirilor – volumetrie;
- cromatica noilor clădiri;
- modalitatea de acoperire a clădirilor.

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

Imobilele cu funcțiunea de locuințe colective vor avea un număr **maxim de 4 unități locative/nivel** pentru terenuri cu suprafața între 400,00 mp și 1.000,00 mp.

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

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

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor **nu se permite nici o construcție** cu excepția: a) împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament; b) garajelor, cu lățime maximă de 4,00 m și înălțime maximă egală cu 2,50 m, doar pe străzile existente la momentul aprobării prezentei documentații P.U.Z. Se recomandă ca în cazul în care pe lotul alăturat există un garaj să se alipească la acel garaj.

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 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.

Proiecția cornișelor poate depăși alinierea la stradă cu maxim 1,50 m.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere printr-una din proprietățile învecinate, constituit conform legislației în vigoare și notat în cartea funciară. Drumurile de acces trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și să respecte prevederile conform cadrului legislativ în vigoare.

Numărul și configurația accesurilor se supun avizului eliberat de Brigada Rutieră.

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. 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.

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.

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 250,00 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 recomandă ca modul de conformare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe compacte, dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior construirea unor parcaje supraetajate.

Se vor asigura **spații destinate parcării bicicletelor** conform funcțiunii 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**.

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2+M/Et. 3 retras. Suprafața nivelului mansardei/etajului retras va fi de maxim 60% din aria construită.

Se admite un nivel curent suplimentar la construcțiile de colț. În acest caz înălțimea maximă nu poate să depășească 18,00 m.

Pentru parcelele de colț, înălțimea maximă permisă este de 3 ori distanța dintre punctul format de intersecția alinierilor și punctul format de intersecția axelor drumurilor la care se raportează imobilul.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volume și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale arhitecturii, este interzisă. Se încurajează refuncționalizarea și regenerarea urbană a zonelor industriale și a zonelor neurbanizate, prin inserția de clădiri moderne, care să încurajeze dezvoltarea economică și socială a Sectorului 6.

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor noi de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile lotului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate, cu excepția intervențiilor de regenerare urbană și urbanizare.

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.

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 permite 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%.

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.

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.

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

P.O.T. maxim = 45%; C.U.T. maxim pentru înălțimi de peste P+2 = 1,6 mp A.D.C./mp teren.

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

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

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

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

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

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraterrane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcărilor, 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. Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, se vor respecta următoarele condiții: construcțiile/nivelurile destinate parcărilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect omogen și o proporție a raportului plin/gol de maxim 40%; locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

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 Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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.

Nr. înreg. **36308** din **16.11.2020**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☒ D.T.A.D.

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

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

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

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. (pentru înălțimi > de 12,00 m)

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

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendii

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare (dacă este cazul); ☒ studiu geotehnic; ☒ studiu de însorire; ☒ 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 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,

CIPRIAN CIUCU



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi
Întocmit 2 ex. – cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 10,00 lei, conform Chitanței nr. 73875 din 27.11.2020
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 19.01.2021

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 _____ 2021

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,

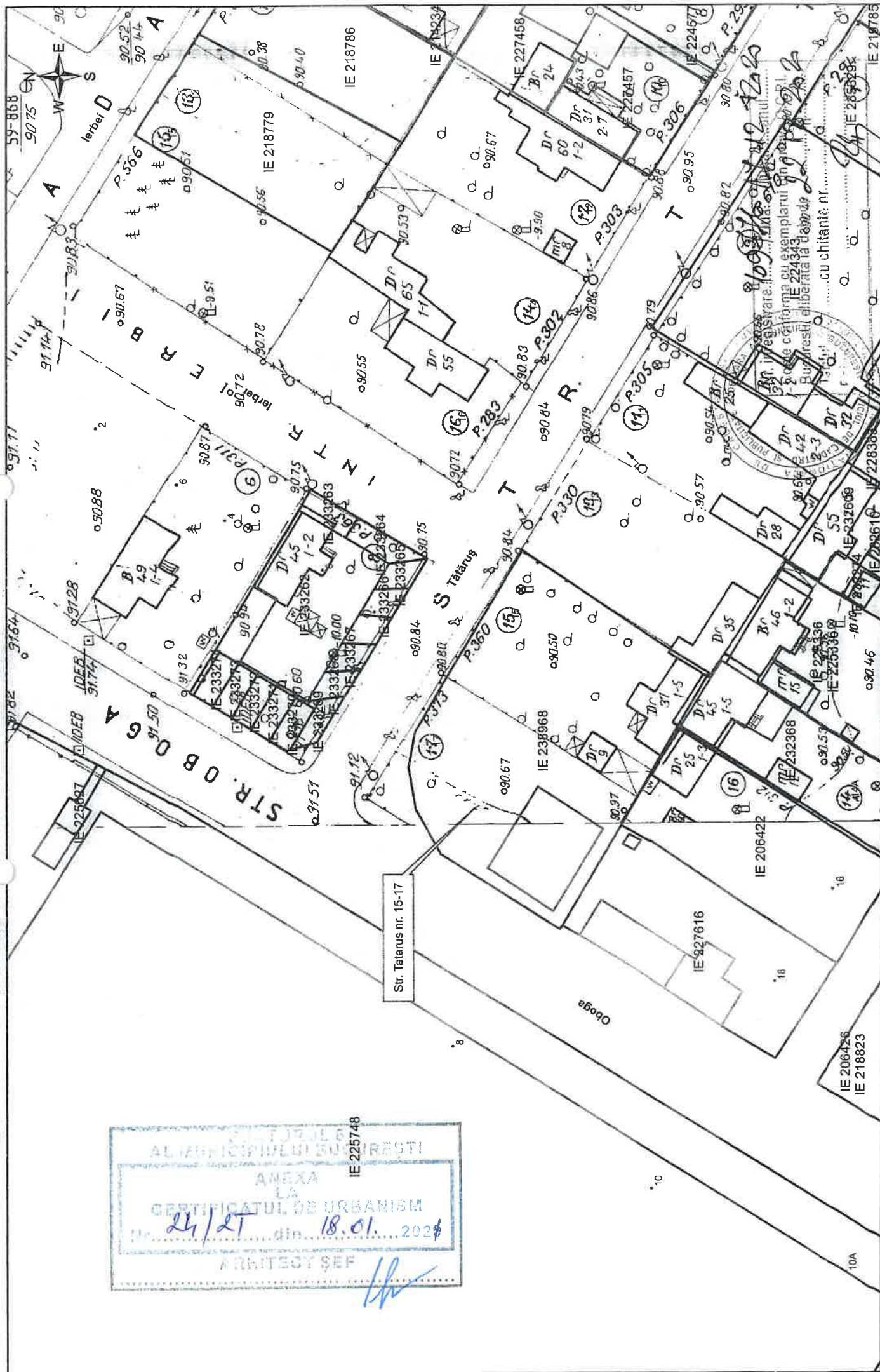
L.S.

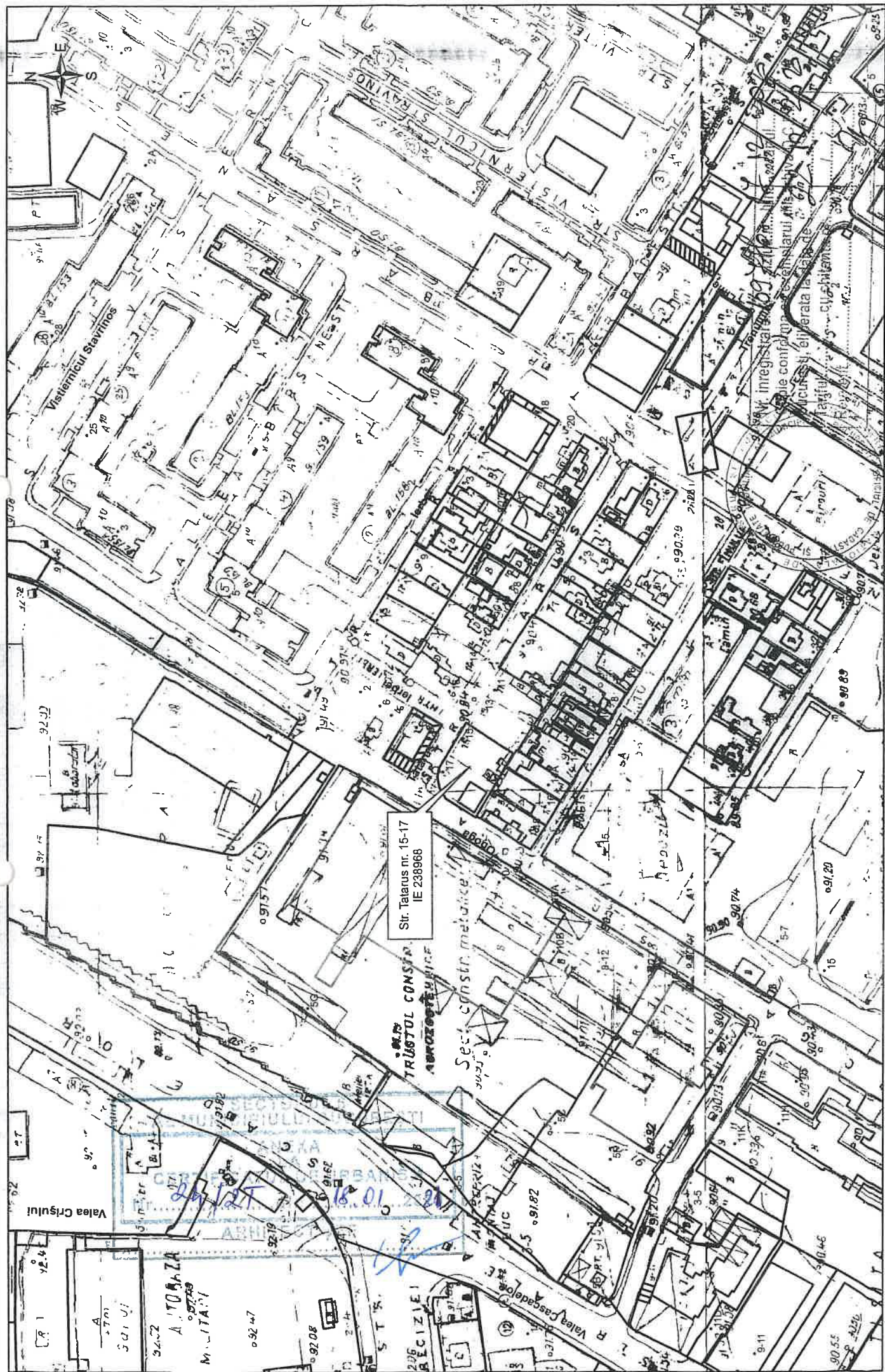
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 36308 din 16.11.2020

1/2





Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M"

Adresă amplasament:

Str. Tătăruși nr.15-17

Sector 6, Municipiul București

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

PROIECTANT:

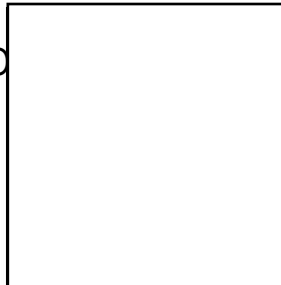
SC UGMA LANDFORM CO

NUMĂR CONTRACT:

8/2021

DATA:

2021



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 8/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
S+P+2E+M"**

Str. Tătăruși nr.15-17

Sector 6, Municipiul București

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL
Proiect nr. 8/2021
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
S+P+2E+M"
Str. Tătăruși nr.15-17
Sector 6, Municipiul București

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare în zonă	SC. 1:2000
U02. Plan de încadrare în PUZ Coordonator Sector 6	SC. 1:2000
U03. Situație existentă	SC. 1: 500
U04. Reglementari urbanistice	SC. 1: 500
U05. Situația juridică a terenurilor	SC. 1: 500

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL
Proiect nr. 8/2021
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME
S+P+2E+M"
Str. Tătăruși nr.15-17
Sector 6, Municipiul București

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. - "Construire imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+M", Str. Tătăruși nr.15-17, Sector 6, Municipiul București (teren cu nr. cad. 238968)**

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar:

--	--	--	--	--

Data: **2021**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentatiei P.U.D. în vederea stabilirii ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate ale parcelei, procentul și modul de ocupare al terenului, accesele auto și pietonale în raport cu reglementările urbanistice ale zonei.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale terenului
- PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 și HCGMB nr. 336/2020

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Terenul ce a generat documentația PUD este situat în Sectorul 6 al Municipiului București - zona centrului comercial KAUF LAND și LIDL – situat la intersecția str. Preciziei cu str. Valea Cascadelor.

Terenul ce se reglementează prin PUD, este situat chiar în spatele centrului comercial Kaufland, fiind situat la intersecția str. Oboga cu str. Tătăruși.

Zona studiată prin PUD, cuprinde imobilul cu nr. cadastral 238968 și imobilele din imediata vecinătate.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

Terenul este reglementat prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 și HCGMB nr. 336/2020 – fiind situat în zona L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M/Et.3 retras, situate în afara zonelor protejate pe parțelar tradițional/spontan.

3. SITUAȚIA EXISTENTA

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul studiat, fiind un teren de colț are în prezent accesul carosabil din str. Oboga și accesul pietonal din str. Tătăruși.

Accesul din str. Oboga este amenajat cu bordură teșită.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul reglementat prin PUD are o formă neregulată, datorită zonei teșite ca rezultat al racordării la intersecția celor două străzi.

Terenul are o suprafață de 645 mp (692 mp conform măsurători).

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la Nord-Vest : str. Oboga, domeniu public
- la Nord-Est: str. Tătăruși, domeniu public
- la Sud-Vest:

imobil cu nr. cad. teren cu construcție Parter - locuință individuală

imobil cu nr. cad. teren cu construcție P+1 – locuință individuală

imobil cu nr. cad. teren cu construcție Parter – locuință individuală

- la Sud-Est : imobil, teren și construcție parter - locuință individuală, fără geometrie înscrisă în baza de date eTerra

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe terenul reglementat prin prezenta documentație există o construcție care va fi demolată.

Terenurile din zona studiată au construcții Parter, P+1 sau P+2+M. Toate construcțiile parter sunt în stare rea sau foarte rea. Construcțiile P+1 - P+2+M, sunt construcții conșt în stare bună.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

La nivelul zonei studiate se observă o tendință de înlocuire a fondului construit aflat în stare rea, fapt care va duce la reabilitarea zonei atât din perspectiva fondului construit care va oferi o calitate mult mai bună a spațiilor de locuit, dar și la nivel de imagine urbană.

- **Destinația clădirilor**

Clădirile existente de pe terenurile învecinate direct cu terenul reglementat prin P.U.D., sunt clădiri destinate locuirii individuale.

Vis-a-vis de terenul reglementat, pe frontul opus al str. Tătăruși – construcția existentă este destinată locuirii colective mici.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Imobilul (teren în suprafață de 645 mp / 692 mp conform măsurători) reglementat prin prezenta documentație, cu nr. Cadastral 238968 este proprietate privată a persoane juridică.

Imobilele învecinate altele decât str. Oboga și str. Tătăruși, sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

- **Echiparea existentă**

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente în zonă – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații.

4. REGLEMENTĂRI

- **Prevederi urbanistice reglementate**

Conform Certificatului de urbanism nr. 24/2T din 18.01.2021, terenul este reglementat prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 și HCGMB nr.336/2020 – fiind situat 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.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **POT maxim = 45%**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **CUT maxim = 1,6 ADC / mp teren pentru înălțimi de peste P+2**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, **RH maxim = P+2+M/etaj 3 retras**

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Se propune construirea imobil cu funcțiune mixtă regim de înălțime înălțime S+P+2E+M

- **Descrierea soluției de organizare prin PUD**

Modul de organizare a teritoriului a avut în vedere următoarele principii :

- crearea unor obiecte de arhitectură prin care să se utilizeze cât mai eficient terenul și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare specificate prin Certificatul de Urbanism nr. 24/2T din 18.01.2021.
- obiectele de arhitectură propuse să nu stânjenească construcțiile învecinate
- dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu reglementările în vigoare din PUZ Coordonator Sector 6
- Propunerea a avut în vedere integrarea noii construcții în raport cu construcțiile existente

- **Utilizare funcțională**

- Locuințe colective

- **Regim de înălțime**

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din P.U.Z. Coordonator Sector 6

RH maxim = S+P+2+M

H maxim la cornișă = 12,0 m

- **Regim de aliniere, retrageri**

- La Nord-Vest: Față de aliniament la str. Oboga = 5,0 m
- La Nord – Est: Față de aliniament la str. Tătăruși = 5,0 m
- La Sud- Est: Față de limita de proprietate = 3,0 m
- La Sud –Vest: Față de față de limita de proprietate = 3,0 m

- **Mod de utilizare a terenului**

Se respectă reglementările din PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020.

- **POT propus = 45% ;**
- **CUT propus = 1,6 ADC/mp teren**

- **Funcțiuni admisibile**

- Locuințe colective

- **Organizarea circulației carosabile și pietonale**

Accesul auto pe teren se va face din str. Tătăruși – stradă de importanță locală, mai puțin circulată decât str. Oboga.

Numarul necesar de locuri de parcare se va asigura in incinta terenului reglementat prin PUD în parcare subterană.

Numărul de locuri de parcare se va calcula și amenaja în raport cu HCG MB nr. 66/2006.

- **Spații plantate**

Se propune ca spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare să fie înierbate și plantate.

Minim 20% din suprafata terenului va fi amenajat cu spatiu verde. Se va amenaja o suprafața de circa 129 mp spațiu verde pe teren natural.

- **Asigurarea utilităților**

Toate utilitățile se vor asigura din rețelele publice existente pe str. Oboga sau str. Tătăruși – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie.

Soluția de racordare se va stabili la faza DTAC.

În incinta imobilului la faza DTAC, se va propune modul concret de amenajare a spațiului pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

- **Bilanț teritorial**

INDICATORI	Conform P.U.Z. Sector 6			EXISTENT			PROPUS PRIN P.U.D.		
	Suprafata		Pondere	Suprafata		Pondere	Suprafata		Pondere
S totala teren	645.00	mp	100%	645	mp	100%	645	mp	100%
REGIM INALTIME	S+P+2+M/E3retras			-			S+P+2+M		
H maxim cornisa/atic	18 m			-			12 m		
Arie construita la sol	290	mp	45%	-	mp	-	290	mp	45%
Arie Desfasurata Construita	1032	mp	1,6 ADC/S teren	-	mp	-	1032	mp	1,6 ADC/S teren
Accese, platforme pietonale/ parcare	225.75	mp	35%	-	mp	-	226	mp	35%
Spatiu verde 20% pe teren natural	129	mp	20%	-	mp	-	129	mp	20%

- **Protecția mediului**

Proiectul prezentat în cadrul acestei documentații se referă la realizarea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective.

Poluarea specifică obiectului analizat, este manifestată pe durata execuției lucrărilor de construcție.

Acest tip de poluare are caracter temporar. Impactul în perioada de execuție se exercită ca urmare a funcționării organizării de șantier prin:

- Traficul periodic desfășurat în cadrul șantierului (mașini de transport marfă, utilaje, etc.)
- Funcționarea utilajelor și echipamentelor în zona de lucru.

Protecția calității apelor

Principală sursă de apă care trebuie protejată din zona studiată prin documentația PUD este apa subterană.

Pentru lucrările de construcție nu se vor folosi tehnologii ce pot produce poluarea apelor.

Pentru apele uzate care vor rezulta de la organizarea de șantier se va impune respectarea concentrațiilor maxime admisibile în conformitate cu normativele în vigoare.

Cantitățile de poluanți care vor ajunge în mod obișnuit, în perioada de execuție și în perioada de operare, în cursurile de apă, nu vor afecta ecosistemele acvatice.

Măsuri de protecție a calității apelor:

În perioada de execuție a lucrărilor propuse, cele mai importante măsuri de protecție a apelor, sunt cele legate de organizarea de șantier, de modul de organizare al activităților pe amplasamentul proiectului.

Constructorul va avea în vedere următoarele măsuri pentru colectarea apelor uzate în perioada de execuție:

- prevederea unui sistem de colectare a apelor menajere
- prevederea de toalete ecologice în organizarea de șantier. Apele menajere provenite de la organizarea de șantier vor fi colectate în toalete ecologice asigurate de către antreprenorul lucrării. Aceste toalete vor fi vidanjate periodic sau ori de câte ori este necesar, de către firma care le va pune la dispoziție.

În perioada de operare a obiectivului, apele uzate vor fi colectate prin racordare la rețeaua de canalizare publică a municipiului București.

Apele pluviale de pe platformele pietonale și carosabile vor fi colectate prin rigole amenajate conform normelor în vigoare, și deversate în sistemul de canalizare a municipiului București.

Protecția aerului

Emisiile din timpul desfășurării perioadei de execuție a proiectului sunt asociate în principal cu mișcarea deșeurilor și pământului, cu manevrarea materialelor de construcție.

Poluantul specific operațiilor de construcții prezentate anterior este constituit de particule în suspensie cu un spectru dimensional larg, incluzând și particule cu dimensiuni aerodinamice echivalente mai mari de 10 μm (pulberi inhalabile).

Emisiile de praf variază adesea de la o zi la alta, în funcție de nivelul activităților.

Emisiile descrise anterior au un caracter temporar.

În timpul execuției lucrărilor se vor lua următoarele măsuri pentru protecția calității aerului și a climei:

- se vor lua măsuri pentru prevenirea degajării prafului, după caz, prin stropirea cu apă a prafului rezultat, protejarea echipamentelor din zona de desfacere, prin acoperire, instalare barieră de protecție, etc;
- deșeurile identificate și colectate selectiv vor fi valorificate sau eliminate, conform prevederilor legale;
- restricționarea lucrului la lucrări de terasament când bate vântul spre zonele învecinate locuite.

În concluzie, realizarea lucrărilor de construire și a activității ulterioare, nu vor genera un impact negativ asupra factorului de mediu aer.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În perioada de execuție vor apărea surse de zgomot reprezentate de utilajele în funcțiune și de traficul auto de lucru, manevrele de încărcare/ descărcare materiale, deseuri. Sursele de zgomot specifice care se manifestă în timpul execuției lucrării vor dispărea odată cu închiderea șantierului. Se vor lua toate măsurile necesare astfel încât pe durata desfășurării lucrărilor proiectate, poluarea fonică să fie cât mai redusă.

În timpul execuției lucrărilor se vor lua următoarele măsuri pentru reducerea zgomotelor și a vibrațiilor în vecinătatea zonelor sensibile la zgomot (locuințe, spații publice);

- restricționarea programului de lucru cu utilaje de demolare și a mijloacelor de transport materiale în perioada de timp 7⁰⁰-20⁰⁰ de comun acord cu comunitatea învecinată;

Prezentul proiect nu va avea un impact negativ în ceea ce privește poluarea fonică în zona analizată, nici în perioada de execuție, nici în perioada de exploatare.

Protecția împotriva radiațiilor

În structura lucrărilor nu se introduc elemente care produc radiații, materialele utilizate la lucrări vor fi conform standardelor sau vor avea agremente tehnice valabile.

Protecția solului și a subsolului

Forme de impact posibile asupra solului pe durata execuției lucrărilor:

- degradarea fizică superficială a solului pe arii foarte restrânse în zonele de parcare și de lucru a utilajelor - se apreciază o perioadă scurtă de reversibilitate după terminarea lucrărilor și refacerea acestor arii;
- deversări accidentale de produse petroliere la nivelul zonelor de lucru - posibilitate relativ redusă în condițiile respectării măsurilor pentru protecția mediului, posibilități de remediere imediată;

În perioada de execuție se vor face verificări periodice și ori de câte ori se consideră necesar, al utilajelor utilizate.

Ansamblul de lucrări proiectate nu afectează negativ solul și subsolul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Zonele de protecție sanitară a apeductelor ce traversează terenul reglementat se va amenaja și exploata în conformitate cu avizul administratorului rețelei și legislației în vigoare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deseurile produse în procesul de execuție vor fi neutre din punct de vedere chimic și organic și vor fi evacuate și reciclate (depozitate) de către constructor cu mijloace specifice, conforme cu normele în vigoare.

Deseurile menajere din organizarea de șantier, precum și cele inerente rezultate din tehnologiile de execuție, se vor depozita în spații special amenajate, urmând a fi transportate prin intermediul serviciilor specializate la cele mai apropiate platforme de deseuri.

Deseurile rezultate din activitatea de execuție vor fi colectate corespunzător în puștele, iar acestea vor fi preluate de o societate autorizată, pe baza de contract.

Întreținerea și micile reparații ale utilajelor care deservește șantierul nu se vor face pe șantier, ci se vor executa în parcul auto propriu al detinatorului, iar reparațiile capitale numai în unități specializate.

Din punct de vedere al managementului deșeurilor se va realiza inventarierea deșeurilor ce pot fi valorificate și a celor rezultate și eliminate pe amplasament.

Deșeurile rezultate din activitatea de locuire, vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat din interiorul imobilului și evacuate pe bază de contract cu o firmă special autorizată pentru colectarea și evacuarea deșeurilor menajere.

Din punct de vedere al managementului deșeurilor se va realiza inventarierea deșeurilor ce pot fi valorificate și a celor rezultate și eliminate pe amplasament.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Impactul activitatilor de constructie asupra factorilor de mediu potential cei mai sensibili (aer, zgomot) pentru construirea ansamblului va fi nesemnificativ și utilizarea utilajelor cu risc de poluare a acestor factori va fi monitorizată.

5. CONCLUZII

Realizarea obiectivului propus prin prezenta documentație PUD, răspunde prevederilor PUZ aprobat conform legislației în vigoare.



