

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.
STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8
J03/1154/2004
CUI: RO 16564170

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR. 93,
SECTOR 6, BUCURESTI**

PROIECTANT:

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL

SEF PROIECT:

--

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI

I. PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE URBANISM

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Scopul si obiectivele lucrarii
3. Prezentare generala
4. Incadrare
5. Surse documentare
6. Analiza situatiei existente si disfunctionalitati
 - 6.1. Regim economic si functional
 - 6.2. Starea fondului construit
 - 6.3. Circulatii
 - 6.4. Regim de inaltime si relatii spatial-configurative
 - 6.5. Regim juridic
 - 6.6. Echipare edilitara
 - 6.7. Disfunctionalitati / potential

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

7. Propuneri – Reglementari

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. INCADRARE IN LOCALITATE | SCARA 1/100000 |
| 2. INCADRARE IN PUG Municipiul Bucuresti | SCARA 1/20000 |
| 3. INCADRAREA IN PUZ COORDONATOR SECTOR6 | SCARA 1/10000 |
| 4. INCADRARE IN ZONA | SCARA 1/2000 |
| 5. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE | SCARA 1/500 |
| 6. REGIMUL JURIDIC | SCARA 1/500 |
| 7. REELE EDILITARE | SCARA 1/500 |
| 8. PROPUNERI SI REGLEMENTARI URBANISTICE | SCARA 1/500 |

MEMORIU DE URBANISM

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU: Construire imobile cu functiunea de locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime S+P+4E, S+P+3E+4Er, imprejmuire teren si organizare executare lucrari.

Funciunea: Zona mixta - locuinte colective si spatii comerciale.

Regimul de inaltime: S+P+4E, S+P+3E+4Er ;

Adresa: Drumul Valea Doftanei, nr. 93, Sector 6, Bucuresti

BENEFICIARI:

--	--

PROIECTAN:

S. C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI: Aprilie 2021

2. SCOPUL SI OBIECTIVELE LUCRARII

Scop :

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea locuinta colectiva.

Obiective :

Structurarea formal – volumetrica a zonei si integrarea acesteia intr-un complex de factura urbana adaptata cerintelor zonei rezidentiale individuale si colective.

3. PREZENTARE GENERALA

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU studiaza o zona amplasata in vest-ul Municipiului Bucuresti, in proximitatea Prelungirii Ghencea, beneficiind de apropierea de accesibilitatea oferita de aceasta.

Zona studiata face parte dintr-o zona de locuinte individuale mici realizate pe baza unei lotizari ulterioare.

4. INCADRARE

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 4:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 2500 mp si este amplasat in vestul intravilanului Municipiului Bucuresti, pe Str. Valea Doftanei

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati:

- la Est – proprietati private,
- la Sud – proprietate privata
- la Vest – proprietati private
- la Nord – domeniul public – Drumul Valea Doftanei

Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Bucuresti - vezi plansa nr. 2 :

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z “Modificare si actualizare PUZ Coordonator Sector 6”, terenul este incadrat in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regimul de construire continuu sau discontinuu.**

Modul de ocupare admis prin P.U.Z Coordonator Sector 6 este :

POT maxim = 60%

CUT maxim = 2,5 ADC/mp. teren

RH maxim = P+4E (16 metri) - admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;

Pentru imobilul de pe Valea Doftanei, nr. 93 s-a emis **Certificatul de Urbanism nr. 957/104V** din 19.11.2020, prin care se instiinteaza ca se solicita realizarea unei documentatii de urbanism, care va fi conforma **PUZ Coordonator sector 6.**

5. SURSE DOCUMENTARE

- DATELE CONTINUTE IN PIESELE SCRISE SI DESENATE ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/2000 AL ZONEI, ACTUALIZAT DE CATRE PROIECTANT
- PLANUL TOPOGRAFIC SCARA 1/ 500, ACTUALIZAT DE CATRE PROIECTANT
- DATE CONTINUTE IN NORMATIVE DE SPECIALITATE (norme romanesti si europene) PRIVIND STRUCTIURA ZONELOR DE LOCUIT
- ANEXA LA HCGMB NR.66 DIN 06.04.2006

6. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI - vezi plansa nr. 5:

6.1. FUNCTIUNI

Zona prezinta o dominanta a locuintelor individuale pe lot, in regim izolat.

Se remarca o lipsa a serviciilor destinate locuirii.

Functiunea solicitata de beneficiar - este aceea de locuinta colectiva, este **compatibila** cu functiunile existente in zona.

6.2. STAREA FONDULUI CONSTRUIT

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit **în stare buna**, majoritatea construcțiilor reprezentând locuințe noi.

Pe teren nu există construcții, el prezentându-se în prezent ca un teren viran.

6.3. CIRCULAȚII

Str. Valea Doftanei – este o arteră de circulație care are un prospect de 13 metri – cu trotuare de 2 m și spațiu verde de 1m.

6.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ȘI RELATII SPATIAL - CONFIGURATIVE

Regimul de înălțime al construcțiilor existente în zona parcelarului este în majoritatea sa **P+1**, respectiv un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime **P+3E /P+4E**.

Prezentul PUD propune crearea unui regim de înălțime S+P+4E în zona ce se încadrează în regimul de înălțime al zonei de locuințe individuale.

Vegetația are un rol important în dezvoltarea zonei, având rolul de a crea un ambiant plăcut, favorabil zonei rezidențiale.

6.5. REGIM JURIDIC - vezi planșa nr. 6 :

Terenul care a generat studiul are suprafața de 2500 mp din acte și este:

- proprietate privată a persoanelor fizice – Dobre Emilias - conform contract de vânzare-cumpărare cu încheierea de autentificare nr. 1113/18.09.2000.

6.6. ECHIPARE EDILITARĂ - vezi planșa nr. 7 :

Amplasarea noilor construcții se va realiza ținând cont de avizele de la detinatorii de utilități din zonă.

6.7. DISFUNCTIONALITĂȚI / POTENTIAL

În ansamblu, **disfuncționalitatea** majoră sesizată în zona studiată este reprezentată de terenurile virane insalubre din imediată vecinătate.

Zona prezintă, prin apropierea de Prelungirea Ghencea, **un potențial** crescut de dezvoltare a funcțiilor mixte specifice zonei.

7. PROPUNERI – REGLEMENTARI - vezi planșa nr. 8 :

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune Consiliului Local al Primăriei Sector 6, aprobarea realizării unor construcții cu caracter definitiv având un regim de înălțime S+P+4E respectiv S+P+3E+4Er în imobilul din Drumul Valea Doftanei, nr. 93, sector 6, București.

Reglementarile pentru zona analizata in PUD- ul prezent, cuprinse in plansa nr. 8, au fost facute respectand Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ "Modificare si actualizare PUZ Coordonator Sector 6, Bucuresti"

7.1. FUNCTIUNI PROPUSE – imobil de locuinte colective

Pentru zona studiata se propune utilizarea indicatorilor urbanistici din PUZ Coordonator Sector 6 privind utilizarile admise pentru zona **M3**: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regimul de construire continuu sau discontinuu, cu indicatorii urbanistici propusi, respectiv $POT = 38\%$, $CUT = 1.8$, $H_{max} = S+P+4E/ S+P+3E+4Er$.

Conform dorintei beneficiarilor, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unor cladiri cu regim de inaltime **S+P+4E/ S+P+3E+4Er**. cu functiunea **locuinte colective si spatii comerciale**.

7.2. RETRAGERI SI ALINIERI

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUZ "Modificare si actualizare PUZ Coordonator Sector 6" pentru zona **M3**.

- fata de limita EST a proprietatii - **minim 4 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita NORD a proprietatii - **minim 5.0 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita SUD a proprietatii – **minim 5.0 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita VEST (stanga) a proprietatii - **minim 3 m** de la limita proprietatii.

7.3. CIRCULATII SI PARCAJE

Accesul carosabil si pietonal se va realiza din drumul de incinta, proprietate privata.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in incinta proprietatii.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.

7.4. REGIM DE INALTIME

Inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi. Media de inaltime a zonei variaza de la $S+P+2E$ pana la $P+3E/ P+4E$.

In cazul terenului ce a generat PUD se propune realizarea unor constructii cu regim de inaltime **S+P+4E/ S+P+3E+4Er**. Mentionam faptul ca subsolurile noilor constructii vor fi exclusiv tehnice.

7.5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADRILOR

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei. Toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superoara.

7.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile din zona vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

S.C. PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN S.R.L.

STR. POPA SAPCA, BL. P8, SC. B, AP. 8

J03/1154/2004

CUI: RO 16564170

Utilitatile se vor rezolva prin racodarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii.

7.7. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 38 %**;
- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT max = 1.8 ACD/mp teren**,
- regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = S+P+4E/ S+P+3E+4Er**.

Intocmit

--

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR. 93,

SECTOR 6, BUCURESTI

REGLEMENTARI URBANISTICE

SC. 1/500

LIMITE

--- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD-UL

FUNCTIUNI EXISTENTE

- LOCUINTE INDIVIDUALE PE LOT
- LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA DE DEPOZITARE
- GOSPODARIE - STATIE POMPARE APA
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI
- PLANTATII DE ALINIAMENT

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL PROPUIS - CONSTRUCTIE S+P+4E, S+P+3E+4Er
ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE
- CONSOLE LA NIVELURILE DE DEASUPRA PARTERULUI IN AFARA ALINIERII POT FI AUTORIZATE CU CONDITIA PASTRARII UNEI DISTANTE DE MINIM 4.5m FATA DE NIVELUL DE SOL.
- SPATIU DESTINAT DEPOZITARII BICICLETELOR
- ALINIERE
- RETRAGERI (m)
- CIRCULATIE DE INCINTA
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE LOT
- ACCES PIETONAL

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE

P.O.T. max propus = 38%

C.U.T. max propus = 1.8 mp ADC/mp teren

RH - H cornisa/ atic = S+P+4E/S+P+3E+4Er = 15,70m

M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regimul de construire continuu sau discontinuu;

M3

PARCARILE VOR FI ASIGURATE IN INCINTA, IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE H.C.G.M.B. 66/2006

PROFILUL STRAZII DRUMUL VALEA DOFTANEI ARE CARACTER ORINTATIV, URMAND CA ACESTA SA FIE REGLEMENTAT PRIN DOCUMENTATIE PUZ

BILANT TERITORIAL

	mp	%
SUPRAFATA TEREN	2339,00	100,00
SUPRAF. CONSTRUITA existenta	0,00	0,00
SUPRAF. CONSTRUITA propusa	889,00	38,00
SUPRAF. CONSTRUITA desf.	4445,00	-
SUPRAF. CIRCULATII	702,00	30,00
SUPRAF. SPATII VERZI	748,00	32,00

PROJECT TEAM ARCHITECTURE
AND DESIGN :
R.C.03/1156/30.06.2004

TITLUL PROIECTULUI:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DRUMUL VALEA DOFTANEI, NR.93,
SECTOR 6, BUCURESTI

PROIECT
nr.
01/2021

TITLUL PLANSEI:
REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA
1/500

APRILIE 2021

PLANSĂ
nr.8



PROFIL PROPUIS - DRUMUL VALEA DOFTANEI

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 957/104 V din 19.11. 2020

ÎN SCOPUL: construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime S+P+4E, împrejmuire teren 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 postal [redacted], șos. [redacted] bloc [redacted] - [redacted], scara [redacted] - [redacted], etaj [redacted] ap. [redacted], telefon / fax [redacted] - [redacted], e-mail [redacted] - [redacted], înregistrată la nr. [redacted] din [redacted] pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul [redacted] sectorul 6, cod postal [redacted] arhivul [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted] - [redacted], scara [redacted] - [redacted], etaj [redacted] - [redacted], ap. [redacted] - [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", aprobat 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 Actului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted], [redacted] deține imobilul (teren în suprafață de 2.500 mp - număr cadastral [redacted] - număr cadastral vechi [redacted] situat în drumul [redacted] [redacted] Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] cu încheierile nr. [redacted] (cumpărare), nr. [redacted] (notare repoziționare imobil) și nr. [redacted] (notare actualizare informații tehnice asupra imobilului cu privire la modificarea suprafeței ca fiind de [redacted] mp).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 2.500 mp - suprafața măsurată de 2.428 mp.

Se solicită: construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale cu regim de înălțime S+P+4E, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", imobilul se află situat în zona M3: subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu. P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin 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. 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 mai sus 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.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, cu regim de înălțime S+P+4E, în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

Amplasarea clădirilor se va face respectând următorul regulament:

- spre nord și sud la 5,00 m față de viitoarele limite de proprietate stabilite prin avizul Comisiei Tehnice de Circulații - P.M.B.;
- spre est și vest la o distanță nu mai mică de 1/4 din înălțimea clădirii;
- clădirile vor respecta între ele distanța de minim 1/3 din înălțimea clădirii celei mai înalte. În cazul în care fațadele învecinate prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit (dormitor sau cameră de zi - care necesită lumină naturală), alte încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală sau nu au deloc ferestre sau balcoane, distanța între clădiri poate fi de 4,00 m.

Nr. înreg. 30476 din 01.10.2020

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.

Linia fațadei se poate retrage începând de la etajul 2, pentru a se corela înălțimea cu retragerea impusă conform fiecărei U.T.R. Construirea pentru toate categoriile de locuințe definite conform Legii nr. 114/1996 privind locuințele, republicată, în clădiri individuale sau colective se va face 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 alte funcțiuni, 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.

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

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

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 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 bobîndou-urile pe fațada dinapre 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 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 prevăzute mai sus 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. 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:

- 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 accesibil publicului;

- funcțiuni de alimentație publică: 1 loc la 16 scaune.

Pentru toate zonele funcționale se recomandă o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte. Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

P.O.T. maxim = 60%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parări la nivelurile supraterrane 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 parări, 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:

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

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

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

Nr. înreg. 30476 din 01.10.2020

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.

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.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal de minim 0,60 m astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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.

Amplasarea de spații verzi pe terase va respecta următoarele reguli:

- a) va avea o grosime a solului vegetal de minim 0,60 m;
- b) va avea asigurate soluții de irigare și drenare;
- c) terasa va avea o acoperire cu spații verzi de maxim 70% din suprafața terasei.

Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să 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.

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.

Obținerea unei autorizații pentru orice funcțiune pe un teren mai mare de 2.000,00 mp este condiționată de crearea unor spații verzi compacte de minim 150,00 mp, în suprafață însumată de minim 10% din suprafața terenului destinat folosinței în comun.

În cazul proiectelor realizate în etape, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de maxim 2,50 m (înălțimea împrejurii 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 frîde necesare bransamentelor;
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioară pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80 și 2,50 m;
- împrejuririle 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;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc. (dacă este cazul);
- aspectul împrejuririlor 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 zona afectată de circulațiile prevăzute prin prezentul P.U.Z., atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiela beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă;
- împrejuririle 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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- ☒ D.T.A.C. ☒ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*
- | | |
|---|---|
| ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Engie România S.A.
☒ telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban | <u>Alte avize / acorduri:</u>
☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră
☒ aviz S.T.S. |
|---|---|
- d.2. avize și acorduri privind:*
- | | | |
|---|--|--|
| ☒ securitatea la incendiu | ☒ protecția civilă | ☒ sănătatea populației |
|---|--|--|
- d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):* ☒ certificat de atestare fiscală;
- d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):* ☒ studiu geotehnic; ☒ calculul coeficientului de transfer termic G;
- ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 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.: Raluca-Ana Țivriu

Achitat taxa de 30,00 lei, conform Chitanței nr. 73447 din 01.10.2020
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 23.11.2020

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr. _____ din _____ 2020

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

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. 30476 din 01.10.2020







