

Se propune desființarea corpurilor existente (C1+C2) și edificarea unei construcții cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiune mixtă: la nivelul parterului - spațiu comercial iar la nivelul etajului 1 - locuință unifamilială. Etajul 1 va ieși în consolă către limita de est cu 90 cm, înălțimea față de nivelul terenului fiind de min.4,50 m. Regimul maxim de înălțime a construcției propuse va fi de "P+1E", cu H /max = 8,95 m. Aceasta va fi amplasată pe limita de proprietate de la Nord și la 5,00 m față de limita de Est a terenului studiat, respectiv față de punctul cadastral nr. "2".

Pe latura de vest, construcția propusă va avea regim de înălțime PARTER, cu H /max = 5,87 m. Prin proiectul propus se va ține cont de locuința amplasată la nr. cadastral 214294 pentru optimizarea cât mai mult a umbrelor și umbrirea acesteia cât mai puțin a geamurilor din spațiile de locuit, conform studiului de însorire.

Scurgerea apelor pluviale și organizarea lucrărilor se vor realiza în incintă.

Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.N.B. nr. 66/2006.

Pentru alipirea construcției propuse la limita de proprietate (nord), s-a întocmit un acord notarial pe bază de declarație din partea beneficiarilor de la Nr. Cadastral 214294 prin care aceștia își prezintă acordul edificării construcției pe limita de proprietate dintre cele două imobile.

Deasemenea, se propune refacerea împrejuririi existente perimetrului terenului studiat cu gard opac, din panouri prefabricate din beton, montate pe stâlpi prefabricați pe limitele laterale (vest) și pe limita posterioară (nord). La frontul stradal (sud și est) se propune o împrejurire alcătuită din stâlpi din beton armat, cu soclu din zidărie 60 cm panouri și porți de acces metalice transparente. Lungime totală împrejurire propusă - 126,75 ml.

Spălierii se vor funda la adâncimea minimă de îngheț de -0,90 m de la suprafața solului.

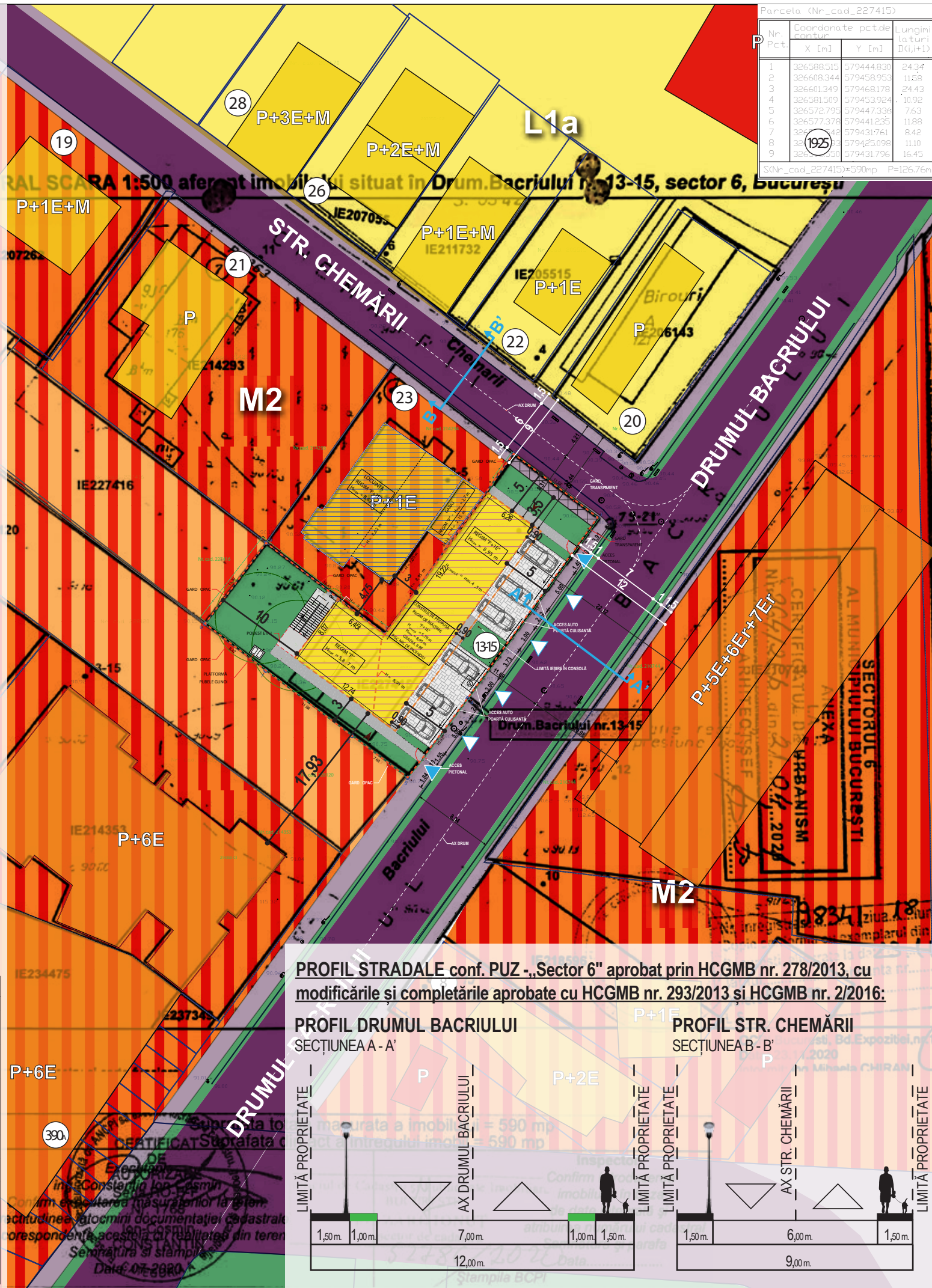
Clasa de importanță III (conform P100 / 2013)

Categoria de importanță C (conform HG 766/1997)

Gradul de rezistență la foc II (conform P118 / 1999)

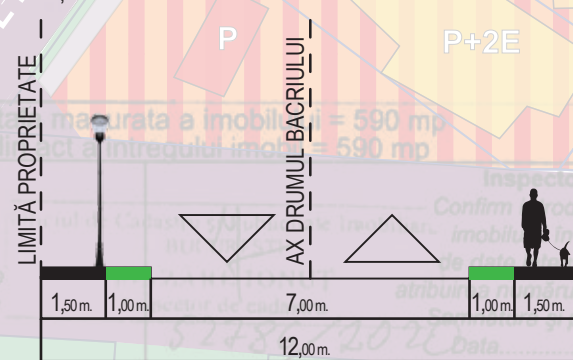
BILANȚ TERITORIAL

CRT.	EXISTENT		PROPOS	
	m²	%	m²	%
S. TEREN	590	-	590	100
S. CONSTRUITĂ	116	19,66	222,02	37,63
S. DESFĂȘURATĂ	116	-	417,42	-
S. scară acces et.	-	-	19,20	3,25
P.O.T.	19,66	-	40,88	-
C.U.T.	0,20	-	0,71	-
Rh. max.	P	-	P+1E	-
H max.	-	-	8,95 m.	-
SPAȚII VERZI AMENAJATE	413,00	70	191,65	32,48
ACCESURI, ALEI, PARCĂRI	61,00	10,34	157,13	26,64

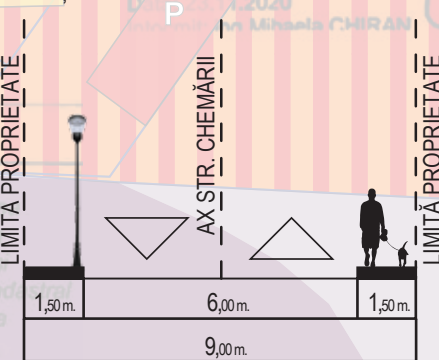


PROFIL STRADALE conf. PUZ - „Sector 6” aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016:

PROFIL DRUMUL BACRIULUI
SECȚIUNEA A - A'



PROFIL STR. CHEMĂRII
SECȚIUNEA B - B'



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SPAȚIU DE SERVICII, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

DRUMUL BACRIULUI, NR. 13-15 SECT. 6, MUN. BUCUREȘTI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SCARA 1:500

LEGENDĂ

LIMITE

— LIMITĂ LOT CE A GENERAT P.U.D.

— LIMITĂ PARCELE

FUNCȚIUNI

— LOCUINȚE INDIVIDUALE

— LOCUINȚE COLECTIVE

— SERVICII/ COMERȚ

CIRCUAȚII

— CIRCULAȚII CAROSABILE

— CIRCULAȚII PIETONALE

— TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚII

ACCESURI

— ACCES CAROSABIL

— ACCES PIETONAL

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

conform PUZ - „Sector 6” aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016

— M2 - SUBZONĂ MIXTĂ ÎNAFARA ZONELOR PROTEJATE

— L1A - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU P+2 SITUATE ÎN AFARA PERIM. DE PROTECȚIE

REGLEMENTĂRI

— EDIFICABIL PROPOS

— CONSOLĂ PESTE PARTER

— SPAȚII VERZI

— PLATFORME/ PARCĂRI

NOTĂ: Parcarea și gararea se vor realiza conform H.C.G.M.B. 66/2006

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. = 40,88%; Rh = P+1E;

C.U.T. = 0,71; H max. = 8,95 m.

Se propune desființarea corpurilor existente (C1+C2) și edificarea unei construcții cu funcțiune mixtă: la nivelul parterului - spațiu comercial, iar la nivelul etajului 1 - locuință unifamilială.

Imobilul se regăsește în subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte* - M2, conform PUZ - „Sector 6” aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016.

INDICATORI URBANISTICI - UTR M2

conf. PUZ - „Sector 6” aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016:

P.O.T. max. = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m.) pentru activități comerciale; sali de spectacole, garaje etc.; C.U.T. max. = 3,00 ADC/mp.; Spații verzi min. = 20%; H max. = 45,00 m.; Rh max. = P+14E;

forum 105 arhitectura

Daniel M. JITARU
arhitect
DE

FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L.
BUCUREȘTI - ROMANIA

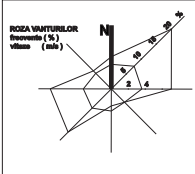
S.C. FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L. CUI:22566885 J40/19211/2007 Cont IBAN: RO94BTRL04301202G92648XX		PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU DRUMUL BACRIULUI, NR. 13-15 SECT. 6, MUN. BUCUREȘTI BENEFICIAR: S.C. AUTOXCUSTOMS PRO S.R.L.		CONTRACT MAI 2021 FAZA P.U.D.	
INTOCMIT	Arh. Catalin Andrei	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SCARA 1/500	U06	
SEF PROIECT	Arh. Catalin Andrei				
COORDONATOR	Arh. Daniel Jitaru				
PREZENTA PLANSĂ CONSTITUIE PROPRIETATEA INTELECTUALĂ A S.C. FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L. UTILIZAREA EI LA ALTA LUCRARE DECAT CEA PENTRU CARE A FOST EMISA CONSTITUE O INCALCARE A LEGII DREPTURILOR DE AUTOR. REPRODUCEREA ESTE INTERZISĂ!					

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI
SPAȚIU DE SERVICII, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

DRUMUL BACRIULUI, NR. 13-15
SECT. 6, MUN. BUCUREȘTI

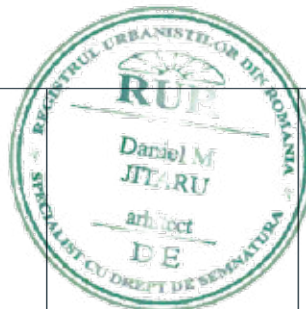
ILUSTRARE 3D



Suprafață teren = 590 mp.;

Suprafață construită existentă = 116mp.;
Suprafață desfășurată existentă = 116mp.;
POT existent = 19,66%;
CUT existent = 0,20 ADC/mp.;
Rh. existent = Parter;

Suprafață construită propusă = 222,02 mp.;
Suprafață desfășurată propusă = 417,42 mp.;
POT propus = 40,88%;
CUT propus = 0,71 ADC/mp.;
Rh. propus = P+1E;



S.C. FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L.
CUI:22566885 J40/19211/2007
Cont IBAN: RO94BTRL04301202G92648XX

PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DRUMUL BACRIULUI, NR. 13-15
SECT. 6, MUN. BUCUREȘTI
BENEFICIAR: S.C. AUTOXCUSTOMS PRO S.R.L.

CONTRACT

MAI 2021

FAZA P.U.D.

INTOCMIT Arh. Catalin Andrei
SEF PROIECT Arh. Catalin Andrei
COORDONATOR Arh. Daniel Jitaru

ILUSTRARE 3D

SCARA

U09

PREZENTA PLANSA CONSTITUIE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A S.C. FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L. UTILIZAREA EI LA ALTA LUCRARE DECAT CEA PENTRU CARE A FOST EMISA CONSTITUE O INCALCARE A LEGII DREPTURILOR DE AUTOR. REPRODUCEREA ESTE INTERZISA!

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 264/253 din 21.04. 2021

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente, construire imobil cu funcțiune mixtă, locuință individuală și spațiu de servicii, cu regim de înălțime P+IE și împrejmuire teren.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. AUTOXCUSTOMS PRO S.R.L. prin S.C. JON ARCHITECTS & TEAM S.R.L., cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna _____, satul / sectorul _____, cod poștal _____, șos. _____ nr. _____, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, cam. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. _____ 41839 din 31.12.2020, cu completările înregistrate la nr. _____ 4359 din 03.02.2021,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, drumul _____ Bacriului nr. _____ 13-15, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autenticat de notarul public Ciuhan Tudor-Lucian sub nr. _____ S.C. AUTOXCUSTOMS PRO S.R.L. deține construcție - anexă garaj - număr cadastral _____ construcția C2, fără acte, anexă șopron - număr cadastral _____ și teren în suprafață de 590 mp - număr cadastral _____ din imobilul pentru care se folosește nr. 13-15 pe drumul Bacriului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. _____ cu încheierea nr. _____ (convenție, notare interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, comodat, dezmembrare, comasare, restructurare, amenajare, construire și demolare în favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A.).

Cu încheierea nr. _____ se intabulează un drept de ipotecă în favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existență: construcții și teren în suprafață de 590 mp.

Se solicită: desființare construcții existente, construire imobil cu funcțiune mixtă, locuință individuală și spațiu de servicii, cu regim de înălțime P+IE și împrejmuire teren.

Destinația: conform 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 și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală II.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile 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. După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, locuință individuală și spațiu de servicii, cu regim de înălțime P+IE, 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, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la alinament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.; împrejuririle limitelor laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

Nr. înreg. 41839 din 31.12.2020

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, 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.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri; în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

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, preluate pentru transportul materialelor de construcții sau deșuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public și privat.

Notă:

- Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- Art. 8, alin. (4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.

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

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, încaadrarea/neîncaadrarea 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 adevărate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității autorizarea executării

luarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării publice competente cu privire la menținerea cererii pentru de construcții.

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

culării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Nr. înreg. 41839 din 31.12.2020

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOTITĂ 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. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

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

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

Alte avize / acorduri:

☒ aviz de conformitate

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

☒ aviz Brigada Rutieră

☒ acord deținător drept de ipotecă

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 numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu geotehnic; ☒ calculul coeficientului de transfer termic G; ☒ studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, înlocuit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex.: arh. Dlmirle Mitache

Achitat taxă de 10,00 lei, conform O.P. nr. 603/ETRZ.203140051 din 09.11.2020

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

Nr. înreg. 41839 din 31.12.2020

**PUD – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI
SPAȚIU DE SERVICII, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
Drumul Bacriului, nr. 13-15, Sector 6, Municipiul București

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

• Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic de Detaliu – „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SPAȚIU DE SERVICII, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”– <i>Drumul Bacriului, nr. 13-15, Sector 6, Municipiul București</i>
• Proiectant:	S.C. FORUM 105 ARHITECTURA S.R.L.
• Beneficiar:	S.C. AUTOXCUSTOMS PRO S.R.L.
• Data elaborării:	MAI 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **”CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ, LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SPAȚIU DE SERVICII, REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** pe Drumul Bacriului, nr. 13-15, Sector 6, Municipiul București. Această intervenție este urmarea solicitării beneficiarului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR SAU CONCOMITENT PUD:

- **PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/21.12.2000 și prelungit
- **PUZ SECTOR 6, BUCUREȘTI**, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016

2. OBIECTIV

Prezenta documentație la nivel de PUD își propune:

- determinarea modului de utilizare a terenului;
- determinarea condițiilor de acces - circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare ale orașului, existente în zonă;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunii propuse.

Documentația de PUD își propune stabilirea condițiilor generale de amplasare la nivel de REGULAMENT inclusiv la nivel de PUD a unui imobil cu funcțiune mixtă, a nivelului parterului - spațiu comercial, iar la nivelul etajului 1 - locuință unifamilială.

2.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1.1. Localizarea în oraș și în documentații de urbanism aprobate în zonă

Imobilul este situat în intravilanul subdiviziunii administrativ-teritoriale Sectorul 6 al Municipiului București.

Terenul se învecinează după cum urmează:

- la NORD-EST, pe o distanță de 11,58 m. – Str. Chemării, respectiv pe o distanță de 16,45 m. – proprietate privată;
- la SUD-EST, pe o distanță de 35,35 m. – Drumul Bacriului;
- la SUD-VEST, pe o distanță de 27,93 m. – proprietate privată;
- la NORD-VEST – pe o distanță de 11,10 m., respectiv 24,34 m. – proprietăți private;

2.1.2. Funcțiuni

Potrivit reglementărilor PUZ „Sector 2” în vigoare, situl studiat se încadrează în subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte* - M2.

**in care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban - în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului - în teritoriile destructurate.*

UTILIZĂRI ADMISE: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra municipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; activități manufacturiere; toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcelă în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul general și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și post utilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

UTILIZĂRI INTERZISE: activități productive poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en gros; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitari de materiale

refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; curățatorii chimice; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice - altele decât stațiile de alimentare cu carburanți; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; se interzice realizarea unor mansarde false. INDICATORI URBANISTICI: **POT max. = 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m.) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; **CUT max. = 3,00 ADC/ mp.**, **H max. = 45,00 m.**; **Rh max. = P+14E**; **Spatii verzi min. = 20%**;

2.1.3. Circulații și accesuri

Pentru imobilul studiat, identificat cu , accesul carosabil și pietonal se realizează din Drumul Bacriului.

Staționarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice; Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.N.B. nr. 66/2006.

2.1.4. Regim juridic

Terenul în suprafață de 590 mp., cu nr. cadastral constituie proprietate privată persoană fizică.

2.1.5. Rețele tehnico-edilitare

Imobilul se va bransa la rețelele existente în zona, pe Drumul Bacriului și/ sau din Str. Chemării.

2.2. REGLEMENTĂRI PROPUSE

2.2.1. Funcțiuni propuse

Precum am menționat anterior, potrivit PUZ – "Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, **terenul se află în UTR M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.**

Se propune realizarea unei construcții cu funcțiune mixtă: la nivelul parterului - spațiu comercial, iar la nivelul etajului 1 - locuință unifamilială, funcțiune compatibilă cu U.T.R.-ul în care se încadrează imobilul.

Etajul 1 va ieși în consolă către limita de est cu 90 cm, înălțimea față de nivelul terenului fiind de min.4,50 m. Regimul maxim de înălțime a construcției propuse va fi de "P+1E", cu H max. = 8,95 m. Aceasta va fi amplasată pe limita de proprietate de la Nord și la 5,00 m față de limita de Est a terenului studiat, respectiv față de punctul cadastral nr. "2". Pe latura de vest, construcția propusă va avea regim de înălțime PARTER, cu H max. = 5,87 m.

Prin proiectul propus se va ține cont de locuința amplasată la nr. cadastral pentru optimizarea cât mai mult a umbrelor și umbrirea acestora cât mai puțin a

geamurilor din spațiile de locuit, conform studiului de însorire. Scurgerea apelor pluviale și organizarea lucrărilor se vor realiza în incintă.

Pentru alipirea construcției propuse la limita de proprietate (nord), s-a întocmit un acord notarial pe bază de declarație din partea beneficiarilor de la Nr. Cadastral prin care aceștia își prezintă acordul edificării construcției pe limita de proprietate dintre cele două imobile.

2.2.2. Regim juridic propus

Regimul juridic rămâne neschimbat.

2.2.3. Circulații și accesuri propuse

Circulația în zonă rămâne subordonată reglementărilor PUZ – "Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016.

Accesul carosabil și pietonal se realizează din Drumul Bacriului.

2.2.4. Modul de utilizare al terenului propus

Se propune utilizarea terenului după cum urmează:

Suprafață teren = 590 mp.;

Suprafață construită existentă = 116mp.;

Suprafață desfășurată existentă = 116mp.;

POT existent = 19,66%;

CUT existent = 0,20 ADC/mp.;

Rh. existent = Parter;

Suprafață construită propusă = 222,02 mp.;

Suprafață desfășurată propusă = 417,42 mp.;

Suprafață scară acces = 19,20 mp.;

POT propus = 40,88%;

CUT propus = 0,71 ADC/mp.;

Rh. propus = P+1E;

H max.= 8,95,00 m.;

2.2.5. Retrageri propuse față de aliniament și limite perimetrale

Se propun următoarele retrageri față de aliniament și față de limitele laterale și cea posterioară:

- Retrageri față de aliniamentul existent (Drumul Bacriului – Sud-Est): 5,00 m. față de limita parterului (conform Planșă Reglementări Urbanistice – U06);
- Retrageri față de aliniamentul existent (Str. Chemării – Nord-Est): 5,00 m. (conform Planșă Reglementări Urbanistice – U06);

- Retragere față de limita laterală stânga (latură Sud-Vest): 3,00 m. (conform Planșă Reglementări Urbanistice – U06);
- Retragere față de limita posterioară (latura Nord-Vest): 10,00 m., respectiv pe limita de proprietate (conform Planșă Reglementări Urbanistice – U06);

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFEȚE PROPUSE	
		mp.	%
1	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	222,02	37,63%
2	SPAȚII VERZI	191,65	32,48%
3	ZONA CIRCULAȚII/ PLATFORME/ PARCĂRI	157,13	26,64%
TOTAL SUPRAFAȚĂ IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.		590	100%

2.2.6. Împrejmuiri

Se propune refacerea împrejmuirii existente perimetrare terenului studiat cu gard opac, din panouri prefabricate din beton, montate pe stâlpi prefabricați pe limitele laterale (vest) și pe limita posterioară (nord). La frontul stradal (sud și est) se propune o împrejmuire alcătuită din stâlpi din beton armat, cu soclu din zidărie 60 cm panouri și porți de acces metalice transparente. Lungime totală împrejmuire propusă - 126,75 ml. Șpalierii se vor funda la adâncimea minimă de îngheț de -0,90 m de la suprafața solului.

Coordonator,
Arh. Daniel Jitaru



Întocmit,
Arh. Cătălin Andrei

