

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 222/4319 din 03.03.2020

ÎN SCOPUL: construire imobil cu funcțiune mixtă – comerț, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime S+P+Mz+10E.

Ca urmare a Cererii adresate de [redacted] a [redacted] cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted], cod poștal [redacted], șos. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 1955 din 20.01.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], drumul Mănăstirea Govora nr. 8-12, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. 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 Extrasului de Carte funciară nr. [redacted], [redacted] deține imobilul (teren în suprafață de 4.000 mp - suprafața măsurată de 4.000,02 mp - număr cadastral [redacted] - număr cadastral vechi [redacted]) pentru care în act se folosește nr. 12 pe drumul Mănăstirea Govora. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] (reconstituire).

Imobilului în cauză, prin Certificatul de numerotare nr. [redacted] emis de P.M.B., i s-a atribuit adresa poștală drumul Mănăstirea Govora nr. 8-12 - din evidențe.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** teren în suprafață de 4.000 mp - suprafața măsurată 4.000,02 mp.

**Se solicită:** construire imobil cu funcțiune mixtă – comerț, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime S+P+Mz+10E.

**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 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. Coordonator Sector 6.

Terenul este situat în zonă cu interdicție de construire și 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.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică - zona 6. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 30,00 metri este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite construirea unui imobil cu funcțiune mixtă comerț, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime S+P+Mz+10E 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 bază 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%; 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.

C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

Realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care 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.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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

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

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, 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.

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- 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, corelat cu numărul poștal;
- 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

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate
- aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
- aviz Brigada Rutieră
- aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

*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):  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

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

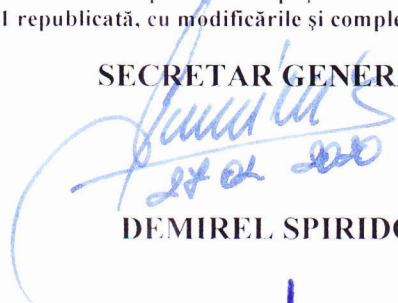
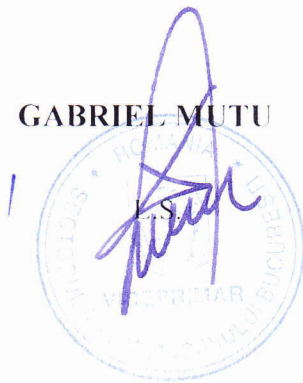
Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

GABRIEL MUTU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi

Întocmit 2 ex. – arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 45,00 lei, conform Chitanței nr. 71505 din 20.01.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 6.03.2020

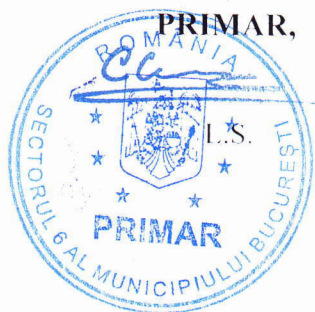
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 222/43 M din 03.03.2020

de la data de 03.03.2021 până la data de 02-03-2022

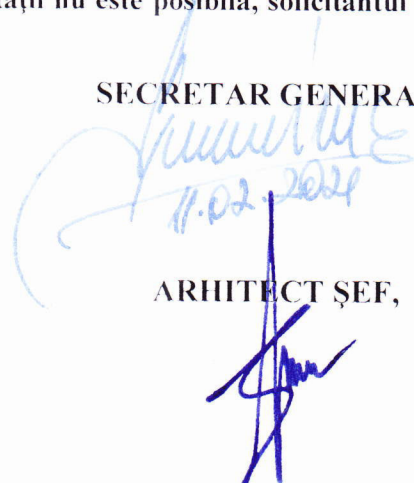
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.



PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,



Data prelungirii valabilității: 10.02.2021

Achitat taxa de 15,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 74472 din 09.02.2021

Transmis solicitantului la data de 31.03.2021 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 1955 din 20.01.2020

## MEMORIU

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL MĂNĂSTIREA GOVORA NR. 8-12, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

Beneficiar:

[REDACTAT]  
cu domiciliul în [REDACTAT]

Elaborator:

**BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA DOINA-EMILIA CONSTANTINESCU** cu sediul în București, str. Caraiman nr. 137, sector 1, înregistrat O.A.R. 431/27.02.2006, CIF 20179467 din 01.01.2007, telefon/fax: 021 665 32 06, mobil: 0722 784 025, e-mail: [deco.architecture@gmail.com](mailto:deco.architecture@gmail.com).

reprezentată prin: **arhitect Doina-Emilia Constantinescu**

Data elaborării: august - decembrie 2020 / revizia 2: noiembrie 2021

**Obiectul lucrării:** Reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare spațială și echipare edilitară a unei construcții cu funcțiune mixtă - comerț, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime 3S+P+Mz+10E+ET. **Prezenta documentație se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. 222 /42M din 03.03.2020 eliberat de Primăria Sectorului 6.**

### 2. INCADRAREA IN ZONA

#### CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Conform PUG, aprobat prin HCGMB nr. 269/2000, amplasamentul este afectat de lucrarea de utilitate publică „Penetrație Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești”.

Conform PUZ COORDONATOR SECTOR 6, aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, amplasamentul se află în subzona 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.

Regulamentul urmărește încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului, necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului, în cazul zonelor 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; activități manufacturiere; 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.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament:** retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi realizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distante de minim 4,50 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Direcția Generală Arhitect Șef a Primăriei Sector 6; în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5 metri; balcoanele sau bovindourile pot depăși cu maxim 0,90 m alinierea spre stradă; amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minim 2,00 m;

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcelă alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite condițiile: a) parcela alăturată este liberă de construcții; b) peretele realizat pe limita de proprietate, atunci când rămâne vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade; clădirile se vor retrage de la limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m.

**Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite și cu clădiri cu regim de înălțime diferit se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,00 m. dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe 25,00m. dacă strada are 2 fire de circulație.

#### **Indicatori Urbanistici:**

**POT maxim - 70 %** cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri de maxim 2 niveluri (8m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice.

**CUT maxim - 3 mp. ADC/mp. teren**

**CUT poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).**

### 3. SITUATIA EXISTENTA

**Accese auto și pietonale:** Parcela este accesibilă din Drumul Mănăstirea Govora, adiacentă limitei de proprietate pe latura de nord.

**Suprafața, limite, vecinătăți:** Suprafața parcelei este, conform Titlului de Proprietate nr. [ ] emis de Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor, de **4 000 mp.** și are următoarele vecinătăți:

- la Nord: Drumul Mănăstirea Govora;
- la Est: Drumul Mănăstirea Govora nr. 14-18 - Proprietate privată;
- la Sud: Proprietate publică a Municipiului București;
- la Vest: Proprietate privată.

**Suprafețe construite și suprafețe libere:** Imobilul, situat în intravilanul municipiului București, este alcătuit din teren liber de construcții.

**Caracterul zonei, aspectul arhitectural - urbanistic:** Din punct de vedere urbanistic zona este una cu caracter eterogen în curs de structurare. Dispunerea clădirilor este în regim de construire discontinuu. Zona se caracterizează totodată prin preponderența parcelelor cu suprafață mare și cu geometrie caracteristică parcelarului de tip agricol cu raportul laturilor disproporționat, libere de construcții.

**Destinația clădirilor:** sedii de societăți comerciale, servicii, locuințe individuale și colective.

**Tipul de proprietate:** Proprietatea asupra terenurilor în zonă este atât de tip privat, a persoanelor fizice și juridice, cât și proprietate publică a Municipiului București. Terenul ce face obiectul documentației este proprietate privată în baza Titlului de Proprietate [ ] emis de Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului De Proprietate Asupra Terenurilor (Proces Verbal Nr. [ ] emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor), intabulat în Cartea Funciară a Municipiului București [ ] nr. cadastral vechi [ ] cu Încheierea nr. [ ] (dobândit prin reconstituire).

**Analiza fondului construit existent:** Fondul construit existent din imediata vecinătate este alcătuit din clădiri P+1-2E cu funcțiunea de locuințe individuale și clădiri cu P+3-4E cu funcțiunea locuințe colective cu spații comerciale și de servicii situate la parter.

**Echipare existentă:** În zona studiată, pe Drumul Mănăstirea Govora, nu există rețele aparținând sistemului public de alimentare cu apă și canalizare al Municipiului București, aflate în exploatarea Apa Nova București SA.

Conform Avizului nr. [ ] emis de Apa Nova București S.A., există în exploatare prin concesiune, în zona studiată următoarele rețele:

- Pe strada Orșova și strada Boja o rețea publică de alimentare cu apă potabilă De 180mm PEID și o rețea publică de canalizare PAFSIN de 615 mm;
- Pe strada Uverturii, o rețea publică de alimentare cu apă potabilă Dn 100 mm fontă cu traseul până la intersecția cu Drumul Mănăstirea Sihăstria și o rețea publică de canalizare Dn 315 mm PVC cu traseul până la numărul poștal 163E de pe strada Uverturii.



Conform Avizului nr. [ ] eliberat de DISTRIGAZ SUD REȚELE, există o conductă publică de distribuție gaze naturale de presiune medie CD GN PE 125 RP situată pe strada Mănăstirea Strehăia și strada Mănăstirea Văratec.

Conform Avizului nr. [ ] eliberat de Compania Municipală TERMOENERGETICA, nu există Rețele de termoficare în zona studiată prin PUD.

Conform Avizului nr. [ ] eliberat de SC TELEKOM COMMUNICATIONS SA, PUD nu afectează instalațiile de telecomunicații existente.

Conform Avizului nr. [ ] eliberat de E-DISTRIBUTIE MUNTENIA SA, pe limita de sud a proprietății care a generat PUD sunt cabluri electrice subterane. Terenul este traversat la sud de LES-HT 110 KV existent, dinspre stația CET vest spre stația Cotroceni. Poziționarea cablului electric subteran 110 KV, care traversează imobilul IE 104402, a fost stabilită de EVCAD PROPERTY srl. și ing. Stan Doru ca reprezentant al E-DISTRIBUTIE MUNTENIA. Zona de siguranță este de 3m. stânga-dreapta, din axul cablului.

#### 4. REGLEMENTARI

**Obiective: PUZ COORDONATOR SECTOR 6, aprobat prin HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013**, amplasamentul este afectat de lucrarea de utilitate publică „ Penetrație Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești”. Din suprafața de teren de **4000 mp** sunt propuși pentru expropriere în prima etapă prin HCGMB nr. 292/2019, Anexa 1.36 și Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire sc. 1:1000 executat de SC GEO-TOPO SRL, **1330 mp**. În faza următoare de va expropria restul până la **2087 mp**. Suprafața rămasă, la care se aplică indicatorii urbanistici, este de **1913 mp**. Se modifică prin **PUZ COORDONATOR SECTOR 6** trama stradală, strada Orșova traversează partea de sud a amplasamentului, asigurând al doilea acces. Parcela cu nr. cadastral 204402, devine o parcelă de colț și beneficiază de un spor de CUT de 0,5 mp.ACD/mp.teren.

Se propune reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare spațială și echipare edilitară a unei construcții cu funcțiunea mixtă - comerț, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime 3S+P+Mz+10E+ET și parcaj subteran.

**Funcționalitate, conformare și amplasare:** Parcela ce face obiectul proiectului urmează a avea funcțiune mixtă - comerț, servicii și locuințe colective. Clădirea propusă va avea comerț și servicii la parter și mezanin și locuințe la etajele 1-10.

La nivelul parterului se asigură accesul la locuințe, accesul la spațiile comerciale și de servicii situate la pater și mezanin, pasaj de trecere pietonal, accesul la parcajul subteran și la locurile de parcare supraterane. La etajele 1-10 sunt apartamente cu un dormitor, două dormitoare și două dormitoare și birou. Apartamentele sunt prevăzute cu logii și balcoane, iar la etajele 8-10 sunt amenajate terase de etaj cu spațiu verde plantat pentru hobby, relaxare și ameliorarea microclimatului. Terasa superioară este de asemenea plantată și constituie un spațiu de relaxare pentru locatari.

În subteran sunt prevăzute:

- spațiile auxiliare necesare echipării tehnice a construcției;
- spații auxiliare locuințelor destinate serviciilor gospodărești și depozitării;
- adăpost ALA.
- spațiul pentru parcare autoturismelor distribuit pe două sau trei niveluri.

Pentru a asigura necesarul de locuri de garare în subteran se poate prevedea un spațiu echipat cu platforme liftante KLAUS – MULTIPARKER de tip Multibase 2072.

**Parcarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în incinta. Numărul exact al locurilor de parcare se va preciza la faza DATC în conformitate cu normele privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare aprobate prin HCGMB Nr.66/2006.**

**Suprafața construită desfășurată:** Construcția ce urmează a se realiza va avea o suprafață construită supraterană desfășurată de cca. **6.695,50 mp.** și o suprafață construită de **670,00 mp.**

**Regimul de înălțime:** **3S+P+M+10E+ET** (43m) cu înălțimea de nivel **4,5 m.** pentru parter și mezanin și **3,0 m.** pentru locuințe. Cota ±0.00 a clădirii se află la 0,20 m peste nivelul terenului.

**Distanțe față de limitele de proprietate:** principalii factori ce au determinat modul propus de utilizare a terenului sunt:

- retragerea față de aliniament și față de limitele de proprietate impuse prin Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal coordonator al Sectorului 6;
- asigurarea accesului auto și parcaj suprateran;
- asigurarea accesului auto în parcajul subteran;
- asigurarea circulației pietonale și amenajarea spațiului verde adiacent.

Prin urmare se vor adopta următoarele reguli de amplasare ale construcției:

- retragere de 10,00m de la aliniamentul stabilit prin PUZ Coordonator sector 6 la Nord-Vest;
- retragere de 5,00m de la aliniamentul stabilit prin PUZ Coordonator sector 6 la Sud;
- retragere de 10,00 m față de limita de proprietate Est;
- retragere de 5,00 m față de limita de proprietate Vest.

**Accesul auto și pietonal: Până la realizarea obiectivelor de utilitate publica prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6, accesul auto și pietonal se va realiza exclusiv prin Drumul Mânăstirea Govora pe traseele marcate pe plan.**

Accesul auto la nivel, cu dublu sens, se va realiza din artera de deservire locala aferenta Drumului Expres. Se asigură astfel accesul la parcajul situat adiacent limitei de proprietate est și accesul, cu o rampă cu dublu sens, la subsolul tehnic și parcajul subteran.

Accesul pietonal se face pe direcția NV-SE prin pasajul situat la nivelul parterului. Acesta asigură atât accesul la locuințe cât și la spațiile comerciale și de servicii situate la parter și mezanin.

**Spații verzi amenajate:** Spațiul perimetral este amenajat cu peluze verzi și terase pentru relaxare. La etajele 8-10 sunt amenajate terase de etaj cu spațiu verde plantat pentru hobby, relaxare și



ameliorarea microclimatului. Terasa superioară este de asemenea plantată și asigură un spațiu de relaxare pentru locatari. **Până la realizarea obiectivelor de utilitate publică prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6, suprafața de teren rezervată poate fi folosită ca spațiu verde și parcaj auto suprateran.**

**Asigurarea utilităților:** Având în vedere dezvoltarea tramei stradale prin PUZ Coordonator Sector 6, asigurarea utilităților se va realiza în concordanță cu dezvoltarea rețelelor de utilități prevăzute în documentația tehnică. Adaptarea la cazul particular va fi realizată prin proiecte tehnice de specialitate.

**Indici urbanistici și bilanț suprafețe:**

INDICI URBANISTICI	PUZ-S6	PUD
FUNCTIUNE	MIXTA - M2	LOCUINTE COLECTIVE COMERT, SERVICII
POT max.	70% (+75%-P+1)	35%
CUT max.	3.0+0,5*	3.5
H.max.	H = D (+2Er)	43 m
R.max.H	P+14E	3S+P+Mz+10E+ET
<b>BILANT SUPRAFETE</b>		
S. TOTALA TEREN		4000.00 mp
S. AFECTATA CIRCULATII		2087.00 mp
S. TEREN RAMAS**	100%	1913.00 mp
AC	35%	670.00 mp
ACD	350%	6695.50 mp
ACCES AUTO/ PARCARE	25%	478.00 mp
ALEI/TERASE PIETONALE	10%	191.00 mp
SPATII VERZI	30%	574.00 mp
<b>BILANT FUNCTIUNI</b>		
	estimare	
COMERT / SERVICII		1136.00 mp
LOCUINTE		4779.00 mp
CIRCULATII INTERIOARE		780.00 mp
UNITATI LOCATIVE	<100 mp/ap	48 ap
LOCURI PARCARE***	locuinte	58 loc
	comert / servicii	34 loc
	total	92 loc

\*CUT poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

\*\*Indicatorii urbanistici se aplică la S. TEREN RAMAS = 1913.00 mp (după expropriere).

**\*\*\*Parcarea autovehiculelor se va asigura exclusiv în incintă. Numărul exact al locurilor de parcare se va preciza la faza DTAC în conformitate cu Normele privind asigurarea numărului minim de parcare aprobate prin HCGMB nr. 66/2006.**

5. **Concluzii:** prin realizarea construcției propuse prin prezenta documentație se urmărește satisfacerea intențiilor investiționale ale beneficiarului în respectul reglementărilor urbanistice ale zonei stabilite prin documentațiile de urbanism de rang superior - PUZ Coordonator Sector 6.

Elaborator,

Arh. Urb. Doina Emilia Constantinescu

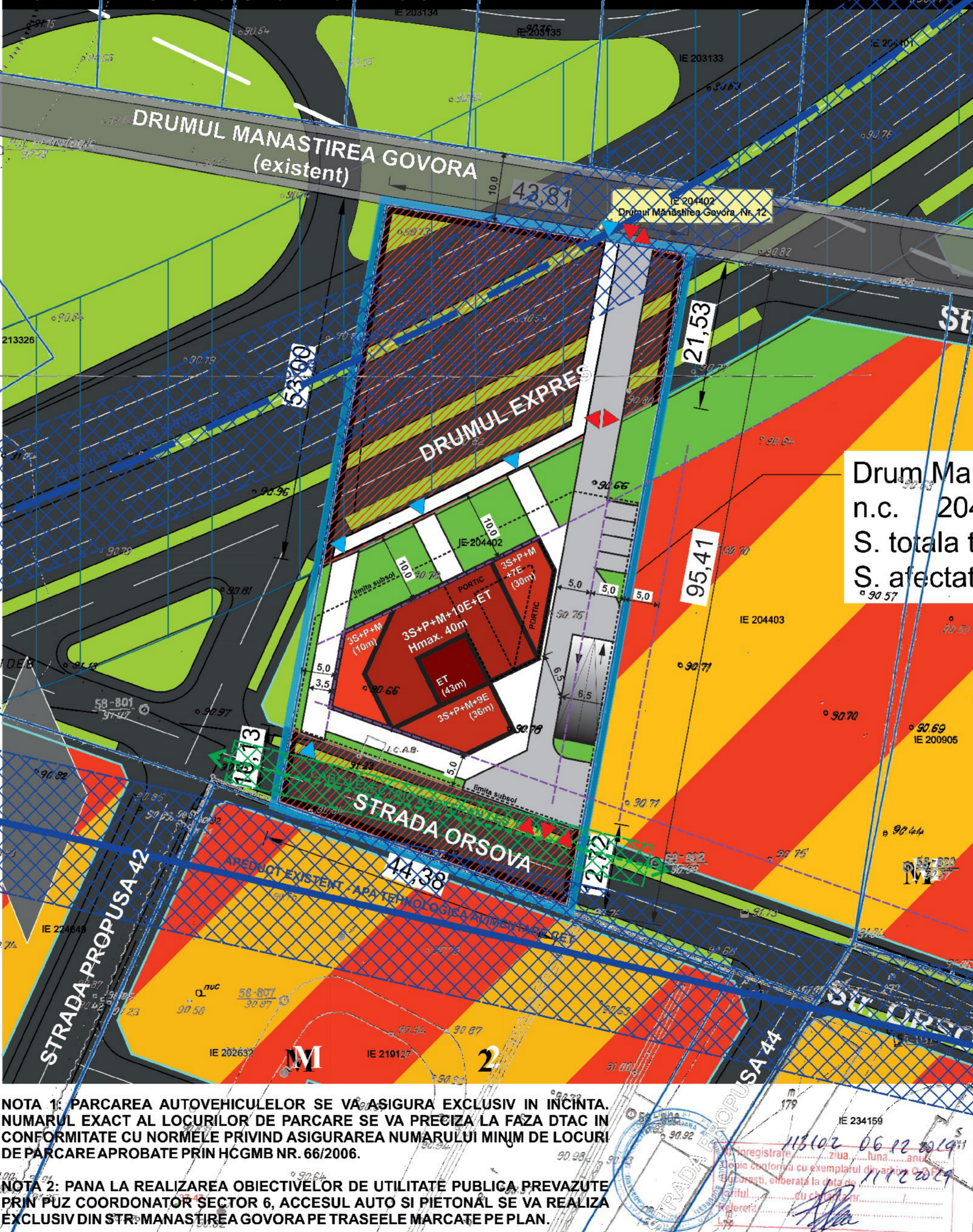
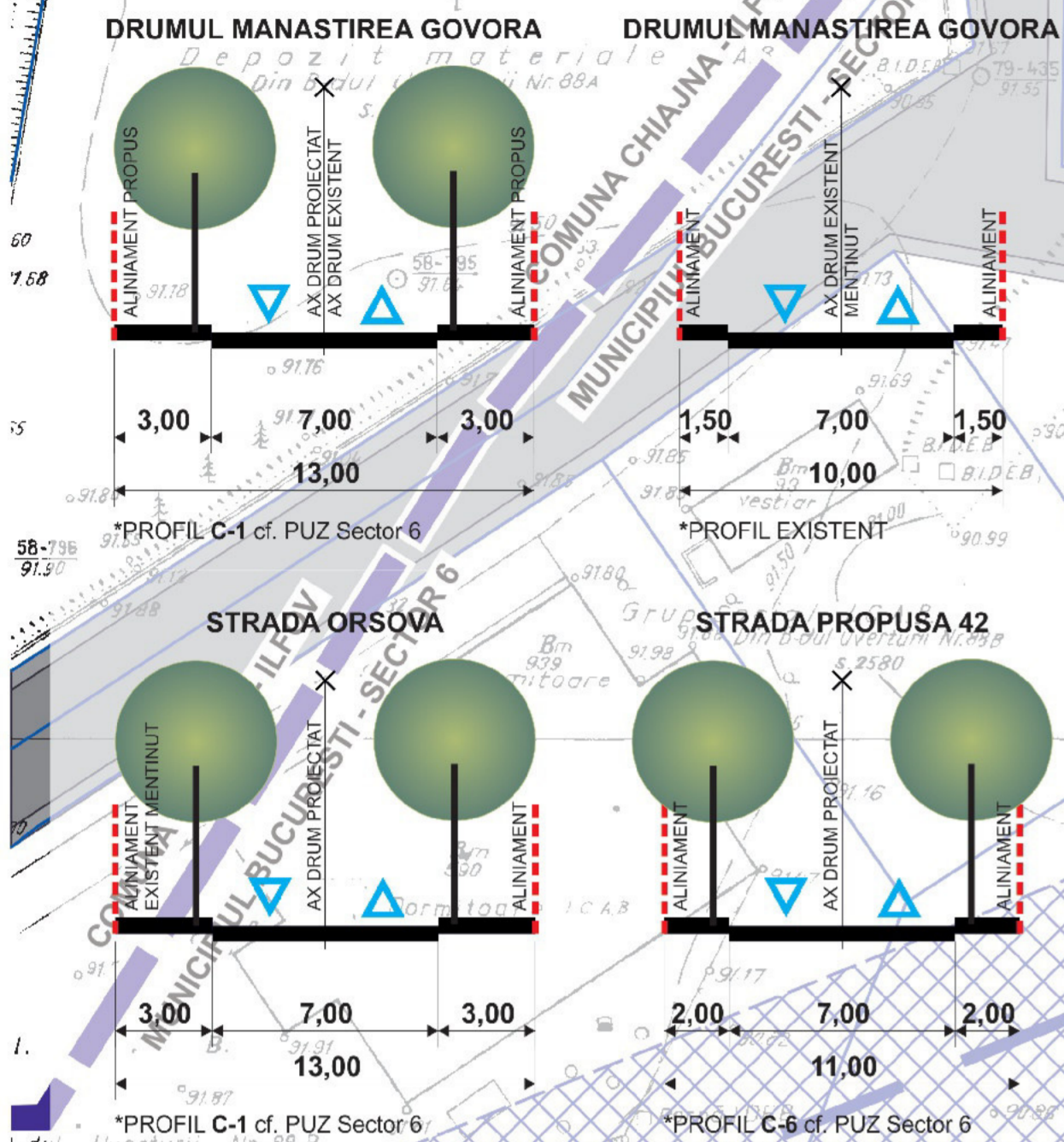




# PUD - DRUMUL MANASTIREA GOVORA NR. 8-12, SECTOR 6

CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNE MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE S+P+Mz+10E

ÎNGADRARE P.U.Z. SECTOR 6 APROBAT 2013



Drum Man n.c. 204  
S. totala t  
S. afectat

INDICI URBANISTICI	PUZ-S6	PUD
FUNCTIUNE	MIXTA - M2	LOCUINTE COLECTIVE COMERT, SERVICII
POT max.	70% (+75%-P+1)	35%
CUT max.	3.0+0,5*	3.5
H.max.	H = D (+2Er)	43 m
R.max.H	P+14E	3S+P+Mz+10E+ET

BILANT SUPRAFETE	
S. TOTALA TEREN	4000.00 mp
S. AFECTATA CIRCULATII	2087.00 mp
S. TEREN RAMAS**	100% 1913.00 mp
AC	35% 670.00 mp
ACD	350% 6695.50 mp
ACCES AUTO/ PARCARE	25% 478.00 mp
ALEI/TERASE PIETONALE	10% 191.00 mp
SPATII VERZI	30% 574.00 mp

BILANT FUNCTIUNI	
COMERT / SERVICII	1136.00 mp
LOCUINTE	4779.00 mp
CIRCULATII INTERIOARE	780.00 mp
UNITATI LOCATIVE	<100 mp/ap 48 ap
LOCURI PARCARE***	locuinte 58 loc
	comert / servicii 34 loc
	total 92 loc

\* CUT poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).  
\*\* Indicatorii urbanistici se aplică la S. teren ramăs după expropriere = 1913.00 mp.

NOTA 1: PARCAREA AUTOVEHICULELOR SE VA ASIGURA EXCLUSIV IN INCINTA. NUMARUL EXACT AL LOCURILOR DE PARCARE SE VA PRECIZA LA FAZA DTAC IN CONFORMITATE CU NORMELE PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE APROBATE PRIN HGMB NR. 66/2006.

NOTA 2: PANA LA REALIZAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA PREVAZUTE PRIN PUZ COORDONATOR SECTOR 6, ACCESUL AUTO SI PIETONAL SE VA REALIZA EXCLUSIV DIN STR. MANASTIREA GOVORA PE TRASEE MARCATE PE PLAN.

### LEGENDA

**LIMITE**

- LIMITA PARCELEI REGLEMENTATE
- CADASTRU OCPI - PARCELE
- CADASTRU OCPI - CLADIRI
- LIMITA UAT MUNICIPIU BUCURESTI

**REGLEMENTARI CONFORM PUZ S6**

- ALINIAMENT APROBAT
- SUPRAFATA SUPUSA EXPROPRIERII
- M2 - SUBZONA MIXTA MAX. P+14
- SPATII VERZI IN DOMENIUL PUBLIC

**CIRCULATII PROPUSE CF. PUZ S6**

- CIRCULATII PUBLICE PIETONALE
- CIRCULATII PUBLICE AUTO
- PLANTATII ALINIAMENT

**RETELE PUBLICE / RESTRICTII**

- APEDUCT CET COTROCENI
- APEDUCT PROPUȘ / DEVIERE
- ZONA PROTECTIE APEDUCT
- CABLU ELECTRIC SUBTERAN LES
- ZONA PROTECTIE LES 100KV

**REGLEMENTARI PUD**

- EDIFICABIL COMERT / LOCUINTE
- ACCES SI PARCARE AUTO PRIVATA
- CIRCULATII PIETONALE
- RAMPA ACCES GARAJ SUBTERAN
- SPATII VERZI INCINTE PRIVATE
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- COTE RETRAGERI

BIRoul INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SI URBANISM  
**DOINA EMILIA CONSTANTINESCU**

BENEFICIAR:	
COORDONARE	Arh. Urb. D. E. CONSTANTINESCU
INTOCMIT	Arh. ALEXANDRU CONSTANTINESCU
VERIFICAT	Arh. Urb. S. A. CONSTANTINESCU
PROIECT NR. U/ 24/ 2020	FAZA
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	PUD
DR. MANASTIREA GOVORA NR. 8-12	
SECTOR 6 - BUCURESTI	
REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSANR.
ALINIERI, RETRAGERI, CIRCULATII	2.1
SCARA 1/ 500	MARTIE 2022