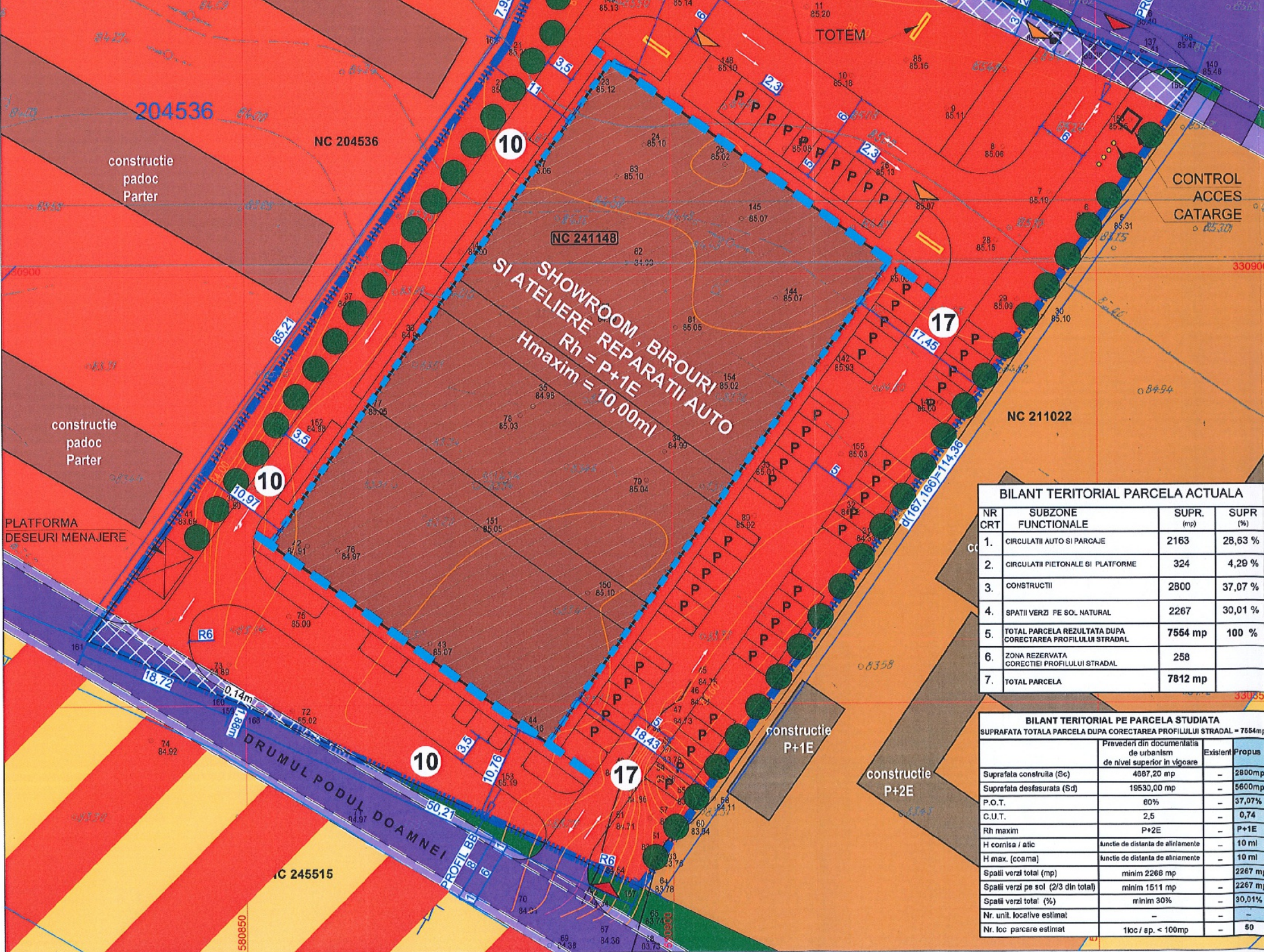


Suprafata corpului de proprietate_NC 241148

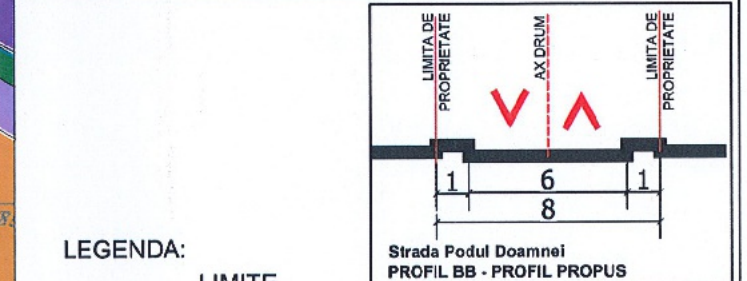
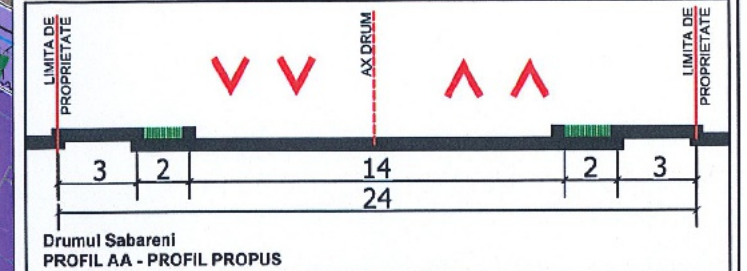
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
159	330850.441	580848.774	0.14
160	330850.496	580848.642	18.72
161	330857.709	580831.367	85.21
162	330926.891	580881.111	7.93
163	330934.178	580884.246	18.30
164	330949.210	580894.690	19.96
165	330942.052	580913.322	52.08
166	330922.408	580961.551	114.36
167	330828.648	580896.078	50.21
168	330849.718	580850.506	1.88

S(1)=7812mp P=368.79m
SISTEM DE PROIECTIE: STEREOGRAFIC 1970
PLAN DE REFERINTA : MARCA NCAGRA 1975



P.U.D. - SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE PENTRU REPARATII AUTO
Drumul SABARENI , Nr. 53-65 si 67

U-07



- LEGENDA:**
- LIMITE**
 - LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ
 - CIRCULATII SI ACCESE
 - CIRCULATIE PIETONALA
 - CIRCULATIE CAROSABILA
 - ZONIFICARI FUNCTIONALE**
 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE M3 - SERVICII, COMERT, LOCUIRE
 - ZONA SERVICII
 - ZONA SERVICIUI SOCIALE - CENTRUL PLASAMENT ACASA
 - CONSTRUCTII UTILITATI - POST TRANSFORMARE
 - ZONA INDUSTRIE
 - ZONA LOCUIRE INDIVIDUALA
 - ZONA VERDE DE PROTECTIE
 - REGLEMENTARI**
 - ALINIERE LA ALINIAMENT
 - RETRAGERE FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA
 - EDIFICABIL PROPU
 - RETRAGERI MINIME PROPUSE
 - ACCES PIETONAL
 - ACCES AUTO
 - PARCAJ IN INCINTA LA NIVELUL SOLULUI
 - TEREN AFECTAT DE CORECTAREA PROFILULUI STRADAL
 - SEMNALISTICA - TOTEM / CATARGE
 - PERDELE VERZI DE PROTECTIE

BILANT TERITORIAL PARCELA ACTUALA

NR CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR (%)
1.	CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	2163	28,63 %
2.	CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME	324	4,29 %
3.	CONSTRUCTII	2800	37,07 %
4.	SPATII VERZI PE SOL NATURAL	2267	30,01 %
5.	TOTAL PARCELA REZULTATA DUPA CORECTAREA PROFILULUI STRADAL	7564 mp	100 %
6.	ZONA REZERVATA CORECTIEI PROFILULUI STRADAL	258	
7.	TOTAL PARCELA	7812 mp	

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA
SUPRAFATA TOTALA PARCELA DUPA CORECTAREA PROFILULUI STRADAL = 7564mp

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existenti	Propus
Suprafata construita (Sc)	4687,20 mp	-	2800mp
Suprafata desfasurata (Sd)	19530,00 mp	-	5600mp
P.O.T.	60%	-	37,07%
C.U.T.	2,5	-	0,74
Rh maxim	P+2E	-	P+1E
H cornisa / atic	functie de distanta de aliniamente	-	10 ml
H max. (ccama)	functie de distanta de aliniamente	-	10 ml
Spatii verzi total (mp)	minim 2266 mp	-	2267 mp
Spatii verzi pe sol (2/3 din total)	minim 1511 mp	-	2267 mp
Spatii verzi total (%)	minim 30%	-	30,01%
Nr. unit. locale estimat	-	-	-
Nr. loc parcare estimat	1loc / sp. < 100mp	-	50

raum proiect alr. Vileoznei, nr. 6A, Bucuresti, sector 1
tel. 0723-133.843, tel/fax 021-3171148
Nr. Reg. Com. J40/330/2003
cod fiscal R15127453

RAUM PROIECT SRL
SOCIETATE COMERCIALA
CURCULESTI - TOMNA

RUR
Mircea Radu M. SAVU
arhitect
DE
REGISTRUL UNIVERSITATII DE ARHITECTURA SI SPECIALIST CU DRIPP DE SPECIALITATE

Desenat: arh. M. Savu
Proiectat: arh. M. Savu
Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar: S.C. ASKO INTERNATIONAL S.R.L.
Cod: U 337 / 2023
Contract: 620 / 2023

Proiect: SHOWROOM , BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO
Drumul SABARENI, Nr. 53-65 si 67, Sector 6, Bucuresti
Faza: P.U.D.
Data: 02. 2024

Plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
Scara: 1 : 500
Plansa nr. U-07

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D. – SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO

Bucuresti, Sector 6, Drumul Sabareni, Nr. 53-65 si 67

Beneficiar:

SC ASKO INTERNATIONAL SRL

Bucuresti, Sector 6, Calea Giulesti nr. 121D

Denumire investiție:

SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

Strada Viisoarei, Nr. 6A, Sector 1, Bucuresti

arh. M. Savu



mai 2024

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **7812mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Drumul Sabareni nr. 53-56 si 67** . Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza construirea unui imobil care sa contina **Showroom, birouri si ateliere reparatii auto**, pentru aceasta Primaria Sectorului 6 solicitand elaborarea unui P.U.D. care sa stabileasca, din punct de vedere urbanistic, regulamentul de construire pentru parcela. Prezenta documentatie vine sa raspunda acestei solicitari a Primariei Sectorului 6 si este elaborata cu respectarea "Metodologiei de elaborare si a continutului cadru pentru „Planul Urbanistic de Detaliu” precizate in Ordinul MLPAT nr. 37N/2000. De asemenea, lucrarea raspunde temei formulate de beneficiar si se incadreaza in prevederile Legii nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului si Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

1.1.2. Scop și necesitate

Lucrarea este necesară reglementării acceselor și circulațiilor auto și pietonale și a regimului de construire pe parcelă. Ea oferă beneficiarului, după parcurgerea pașilor procedurali, baza legală din punct de vedere al utilizării terenului în scopul exploatării parcelei. Art. 49, al. 3 al Legii nr. 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precizează că, după aprobare, Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism Aferent sunt opozabile în justiție. Din momentul aprobării, acesta deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (autorizare, execuție etc.).

1.1.3. Conținutul documentației PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Prezentul memoriu justificativ prezintă **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO** . Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic a parcelei.

Prezentul memoriu este însoțit de de următoarele piese desenate:

U-01 – INCADRARE IN PUG BUCURESTI	scara 1/5000
U-02 – INCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6	scara 1/5000
U-03 – SUPORT TOPOGRAFIC	scara 1 / 500
U-04 – SITUATIE EXISTENTA – IMAGINE SATELIT	scara 1 / 1000
U-05 – SITUATIE EXISTENTA – ANALIZA FUNCTIONALA	scara 1 / 500
U-06 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-07 – REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1 / 500
U-08 – PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	scara 1 / 500

1.1.4. Elemente de identificare

1.1.4.a. Localizare / Identificare cadastrală

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului **Bucuresti, Sector 6, Drumul Sabareni nr. 53-56 si 67**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. 241148** si, din punct de vedere juridic, se afla in cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice.

1.1.4.b. Vecinătăți

Parcela pentru care se elaborează documentația **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO** urmatoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- N-E: Drumul Sabareni	- NC 240732
- S-E: proprietate privata	- NC 211022
- N-V: proprietate privata	- NC 204536
- S-V: Drumul Podul Doamnei	

Suprafața astfel delimitată acoperă **7812mp** și reprezintă **SUPRAFAȚA DE REGULAMENT**.

2. DATE DE TEMĂ, PREMISE ȘI INTENȚII

2.1. DATE DE TEMĂ

2.1.1. Elemente de tema-program / Elemente specifice

Potrivit Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu (GM 009-2000), PUD reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și proximitățile imediate. Planul Urbanistic de Detaliu, potrivit Art. 48 al Legii nr. 350 din 6 iulie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cuprinde reglementări cu privire la: asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor. Planul Urbanistic de Detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General sau din Planul Urbanistic Zonal, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism.

Elementele specifice rezultă din tema de proiectare a beneficiarului; Se vor reglementa:

- modul de organizare la nivelul structurii funcționale (inter/intra-funcțională, organizarea accesului, retrageri),
- modul de organizare la nivelul structurii formal-volumetrică
- permisivități și constrângeri urbanistice (delimitare edificabil, zone non-aedificandi etc.)
- posibilități de racordare la rețelele și echipamentele edilitare,
- modul de ocupare al terenului (indici și indicatori urbanistici: POT, CUT, înalțimi, nr. niveluri, elemente ce tin de coeficientul de urbanitate etc.).

2.1.2. Caracterizare zona studiată (funcțional și morfotipologic)

Conform PUZ Coordonator Sector 6 cat si PUG Bucuresti, imobilul este situat in zona **M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu si discontinuu**. Din punct de vedere funcțional zona poate fi caracterizată ca fiind omogena. Funcțiunea majora este de servicii. Din perspectiva morfotipologică zona se caracterizează printr-o anume incoerență a structurării cadrului construit. Zona este destul de destructurata , interventiile cu constructii noi fiind necesare.

Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: **U-05 – Analiza situație existentă**.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO** este situată în intravilanul Municipiului Bucuresti, adiacent Drumului Sabareni. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE IN PUG si 02 – ÎNCADRARE IN ZONA / PUZ SECTOR 6**. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de Drumul Sabareni, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat.

3.2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.2.1. Aspecte generale

Din punct de vedere al încadrării în organismul urban, se poate aprecia că zona este marcată de tendințele de urbanizare ca urmare a contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **7812mp**. Parcela din punct de vedere juridic se află în cadrul proprietatilor private a persoanelor fizice si juridice. În zonă există dotări / amenajări infrastructura.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Relieful dominant este cel de campie, întreg teritoriul administrativ al localitatii Bucuresti facand parte din intinsa Campie a Bucurestiului, subunitate a Campiei Vlasiei. Suprafata terenului este relativ plana.

Clima: Teritoriu apartine climei temperat-continentale cu nuante excesive. Vara insumeaza in medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se inregistreaza de regula temperaturi de -10°C/-20°C cu alternate variabile in cele trei luni, uneori inregistrandu-se zapezi abundente si viscole. In regimul vanturilor, pe teritoriul localitatii Bucuresti, dominante sunt cele din directiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Directiei nord-est ii revine si cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmata de directia est 3.2-3.3 m/sec.).

Surse de poluare: Pe amplasamentul studiat nu există surse de poluare care să influențeze manifest topobiocenoză. Sursele de poluare care își pot face simțită prezența în zonă sunt gazele degajate de traficul rutier.

Confort urban: Efectele antropice din proximitățile habitatului anvizajat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de servicii – showroom, birouri si ateliere reparatii auto, cu respectarea legislației actuale privitoare la protecția factorilor de mediu, nu poate aduce prejudicii sau disconfort zonei studiate. Colectarea apelor pluviale se va face, în sistem divizor, prin intermediul unor rigole ce vor deversa în sistemul public de colectare a apelor meteorice.

3.3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ

Zona studiată este ocupată preponderent de servicii și industrie. Rezultă că funcțiunea de servicii este compatibilă cu celelalte funcțiuni existente aici, precum și cu studiile de urbanism aprobate până în prezent. Analiza funcțională este ilustrată grafic în planșa **U05 – Analiza situație existentă**.

3.4. DISFUNCȚIONALITATI - ANALIZA ȘI DIAGNOSTICARE

Principalele disfuncționalități sunt: existența unor potențiale surse de poluare (fonică) în proximitatea zonei studiate. Clasificarea disfuncțiilor și problemelor cu care se confruntă zona după o serie de criterii se prezintă după cum urmează: analiza morfotipologică - perspective nesustținute (imagine urbană necontrolată); sociologie - criză de identitate a zonei.

4. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.1. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

4.1.1. Elemente temă

Obiectivul general al Planului Urbanistic de Detaliu este de a asigura condițiile necesare executării a unui imobil de SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO. În acest scop, beneficiarul va susține integral finanțarea lucrărilor necesare pentru realizarea acceselor carosabile, echiparea cu rețelele tehnico-edilitare necesare. Prezenta documentație va asigura, cadrul juridic necesar edificării construcției. Regulamentul de construcție va fi elaborat la nivelul parcelei cu precizarea clară a principalelor alinieri, retrageri, a regimului de înălțime precum și a funcțiunilor permise cu condiții sau interzise. De asemenea vor fi precizați principalii indici și indicatori urbanistici.

4.2. PROPUNERE SCHEMA DE ORGANIZARE URBANISTICA

4.2.1. Propunere profil funcțional, zonificare și bilanț teritorial

4.2.1.a. Profil funcțional

Agregând datele furnizate de diferitele analize și studii de fundamentare preliminară s-a cristalizat o soluție apreciată de proiectant și beneficiar ca fiind locul comun al scenariilor de evoluție anticipate. Conform acestei soluții intervențiile urbanistice în zonă vizează: retragerile față de limite, sistematizarea verticală a terenului, conturarea unei anvelopante care să valorifice compozițional-estetic potențialul amplasamentului, precizarea unor elemente privind volumetria și plastica fațadei care să ofere o imagine urbană aptă va conferi personalitate construcției și care să fie și reprezentativă pentru zona.

Astfel, construcția se va înscrie într-un edificabil regulat și paralel cu latura terenului studiat. Edificabilul va fi amplasat la **minim 21,00m față de limita la Drumul Sabareni**, retras **minim 5m de limita la Drumul Podul Doamnei**, se va amplasa retras **minim 10,00m față de limita laterala nord-vest**, se va amplasa retras **minim 17,00m față de limita laterala sud – est** , . Retragerile minime astfel descrise sunt conform planșei de Reglementări Urbanistice U07.

4.2.1.b. Zonificare funcțională

În zona studiată mixitatea funcțională există și este permisă. În urma consultării prevederilor Planurilor Urbanistice, a temei de proiectare, Certificatului de Urbanism și a Studiilor de Fundamentare se propune următoarea zonificare funcțională a amplasamentului: **SUBZONA SHOWROOM, BIROURI SI ATELIERE REPARATII AUTO / SUBZONA CIRCULATII / SUBZONA SPATII VERZI**.

4.2.1.c. Organizare funcțională

Organizarea funcțională a parcelei va urmări încadrarea principalilor indici și indicatori urbanistici în valorile acceptate. Astfel, din punct de vedere al modului de ocupare al terenului, indicatorii urbanistici zonei sunt:

POT: maxim 60 %

CUT: maxim 2,5

Indicatorii urbanistici propusi prin PUD sunt:

POT propus : 37,07 %

CUT propus : 0,74

Indicatorii urbanistici sunt raportati la urmatorul scenariu :

- Aria măsurată a parcelei: 7812 mp
- Zona rezervată corectiei profilului stradal 258mp

- Total parcela rezultata dupa corectarea profilului stradal, suprafata folosita la calculul POT si CUT
Suprafata teren rezultat : 7554 mp
- Suprafata construita: propus max. 2800 mp;
- Suprafata desfasurata: propus max. 5600mp;

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, in suprafata de **7812 mp** , a fost împărțita în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PARCAJE	2163	28,63
SUBZONA CIRCULATII PIETONALE / PLATFORME	324	4,29
SUBZONA CONSTRUCTIE PROPUSA	2800	37,07
SUBZONA SPATII PLANTATE	2267	30,01
TOTAL PARCELA REZULTATA DUPA CORECTAREA PROFILULUI STRADAL	7554	100
SUBZONA REZERVATA CORECTIEI PROFILULUI STRADAL	258	
TOTAL PARCELA	7812	

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată are acces din Drumul Sabareni in partea de nord-est si acces din Drumul Podul Doamnei in partea de sud-vest, Drumul Sabareni reprezentaand principala artera în zona amplasamentului. **Parcarea autovehiculelor se va realiza in cadrul parcelei studiate .**

Totalul numarului de parcaje: 50 locuri

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică

4.2.3.a. Regimul de construcție

Regimul de construcție este: **IZOLAT**

Regimul de înălțime : **Rh = P+1E (Hmax = 10,00ml)**

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile fata de limite vor fi urmatoarele:

- N-E: Drumul Sabareni - NC 240732 – *retras minim 21m*
- S-E: proprietate privata - NC 211022 – *retras minim 17m*
- N-V: proprietate privata - NC 204536 – *retras minim 10m*
- S-V: Drumul Podul Doamnei – *retras minim 10m*

4.2.3.c. Modul de utilizare al terenului

Se vor pastra indicatorii urbanistici sub limitele valorilor admise prin regulamentul local de urbanism

POT propus: 37,07% ; CUT propus: 0,74

4.2.3.d. Sistemizare verticală

Terenul are o pantă foarte lină, fiind aproape plat, care cade de la nord est catre sud vest, facilitand evacuarea naturală a apelor pluviale. Se vor efectua lucrări de sistemizare verticală care să asigure pante de 1,5÷2%, iar prin regulament vor fi interzise orice tip de amenajare care poate conduce la instalarea fenomenului de băltire.

4.2.4. Propunere configurare cultural-semnificativa

Descriere soluție din punct de vedere compozițional-estetic: Configurare spațial-volumetrică: marcarea intrare, subliniere axe compoziționale, susținere perspective de pe Drumul Sabareni.

4.2.5. Regim juridic

Parcela studiata este proprietate privata SC ASKO INTERNATIONAL SRL . Amplasamentul este in deplina proprietate, nefiind grevata de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-06 – REGIM JURIDIC**,

4.2.6. Propunere operațiuni și intervenții

La nivelul amplasamentului studiat reorganizarea urbanistică constă în următoarele operațiuni și intervenții: organizare circulații - rezolvare accese, circulații staționare și active, pietonale; organizare spațială a construcțiilor-impuneri retrageri pe inaltime, alinieri și retrageri în plan.

4.2.7. Propunere echipare tehnico-edilitara

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat in intravilanul localitatii **Bucuresti, Sector 6, Drumul Sabareni nr. 53-56 si 67** si beneficiaza de toate echipamentele tehnico-edilitare existente in zona. Zona este in prezent echipata edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltarile urbanistice ulterioare. In prezent, in lungul Drumului Sabareni exista toata gama de retele tehnico edilitare necesare racordarii unor cladiri cu functiunea de showroom, birouri si ateliere pentru reparatii auto, respectiv: retea alimentare cu apa / retea canalizare ; retea energie electrica de joasa tensiune ; retea telefonie ; retea alimentare cu gaze

Odata cu aceasta dezvoltare a zonei, noul imobil se va racorda la utilitatile existente in proximitate, cu respectarea conditiilor legale impuse prin avizele de specialitate.

Datele din prezentul memoriu sunt prezentate in planșele U-01 si U-08.

Intocmit - arh. Mircea Savu

S.C. RAUM PROIECT S.R.L.



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1340/495 din 21.12 2023

ÎN SCOPUL: construire show-room auto, birouri și ateliere de reparații auto, amenajări exterioare, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. ASKO INTERNATIONAL S.R.L. reprezentată de Savu Mircea Radu, cu domiciliul / sediul în județul - -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal - -, calea Giulești nr. 121D, bloc - -, scara - -, etaj - -, ap. - -, telefon / fax - -, e-mail - -, înregistrată la nr. 56988 din 27.11.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal - -, drumul Săbăreni nr. 53-65, 67, 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-cumpărare autentificat de notarul public Ileana Paveliu sub nr. 3927/22.11.2022, S.C. ASKO INTERNATIONAL S.R.L. deține teren în suprafață de 7.812 mp, număr cadastral 241148, pentru care se folosește nr. 53-65, 67 pe drumul Săbăreni. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 241148 cu Încheierile nr. 39704/09.04.2021 (alipire, notare îndreptare eroare materială, notare actualizare informații tehnice cu privire la re poziționare imobil și modificare suprafață, notare referat admitere alipire, notare actualizare coordonate puncte de contur) și nr. 129832/23.11.2022 (convenție).

Cu Încheierea nr. 129832/23.11.2022 se intabulează un drept de ipotecă legală în favoarea lui Petre Ilinca.

Cu Încheierea nr. 130762/25.11.2022 se notează îndreptare eroare materială.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 7.812 mp.

Se solicită: construire show-room auto, birouri și ateliere de reparații auto, amenajări exterioare, împrejmuire teren și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform 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 și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală D.

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. Terenul se află situat parțial în zonă cu risc de inundabilitate de 0,01%, conform Avizului de gospodărire al apelor nr. 159/B din 21.11.2012. În vederea autorizării este necesară declarația pe propria răspundere a beneficiarului că își asumă riscurile în caz de inundații.

Se permite construirea unui show-room auto, a unor birouri și ateliere de reparații auto, 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.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc; C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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

Nr. înreg. 56988 din 27.11.2023

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.

Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp 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 care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

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 aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc; împrejuririle spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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 a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către beneficiar, pe cheltuielă proprie și fără a cere despăgubiri materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate.

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: Conform Legii nr. 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/DESFINȚARE 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 competentă pentru protecția mediului pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor care necesită evaluarea impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, este în competența administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a certificatului de urbanism, administrația publică competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul de consultare a publicului și formulării unor sugestii și recomandări publice.

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 _____ 2023

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.

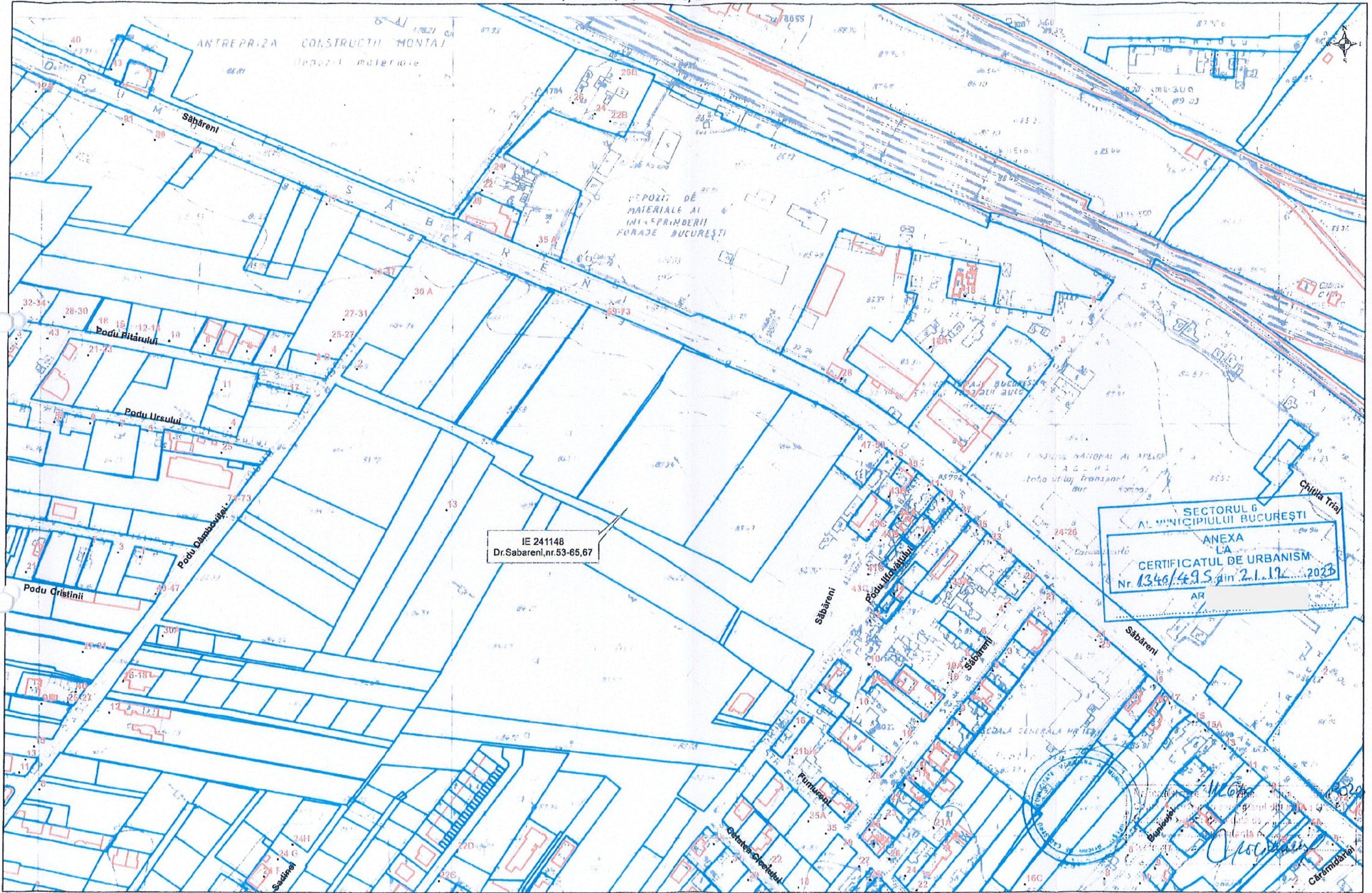
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din

_____ Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 56988 din 27.11.2023

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Dr.Sabareni,nr.53-65,67, sector 6, Bucuresti

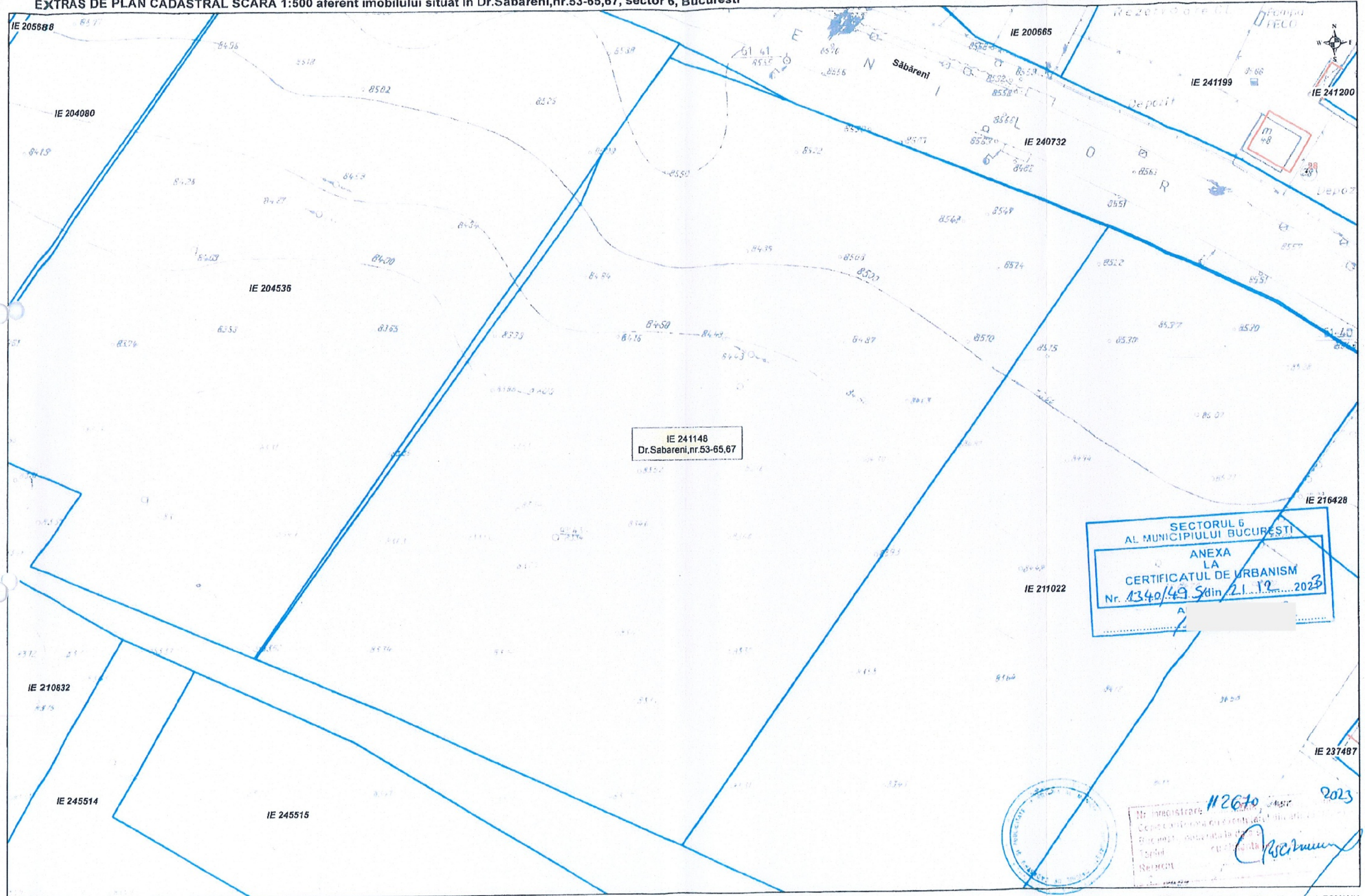


SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1346/495 din 21.11.2023
AR

Documentatii cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd Expoziției, nr 1A, sector 1, ROMANIA
Data 21.11.2023
Intocmit: Gabriela Craciunescu

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Dr.Sabareni,nr.53-65,67, sector 6, Bucuresti



Documentatii cadastrale avizate
Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, Bd Expozitiei, nr 1A, sector 1, ROMANIA
Data: 21.11.2023
Inlocmit: Gabriela Craciunescu