

PUD DRUMUL VALEA LARGĂ NR. 84
SECTOR 6, BUCURESTI, NC 247802

05. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
- LIMITE CADASTRALE
- CONTUR CLĂDIRI EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII P+3-4
- M3 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ P+4
- M2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ P+14

CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE

- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- SPAȚII VERZI AFERENTE CIRCULAȚIILOR PUBLICE
- CIRCULAȚII CAROSABILE INTERIOARE
- CIRCULAȚII PIETONALE INTERIOARE
- PARCĂRI

REGLEMENTARI URBANISTICE

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- ALINIAREA CLĂDIRILOR
- CONTUR CLĂDIRI PROPUSE
- CONTUR BALCOANE
- CONTUR SUBSOL
- ACCES AUTO PE TEREN
- ACCES ÎN CLĂDIRI PROPUSE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE SOL
- SPAȚII VERZI AMENAJATE PESTE PLACĂ
- LOC DE JOACĂ
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN ÎN PROPRIETATE AFECTATĂ DE CIRCULAȚII (S = 146 mp)

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	PUZ SECTOR 6 UTR M2	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață totală teren (mp)	8786 mp	8786 mp	8786 mp	8786 mp
Suprafață circulații teren cedat (mp)	-	146 mp	146 mp	146 mp
Suprafață teren rămas (mp)	-	8640 mp	8640 mp	8640 mp
P.O.T. (teren inițial)	-	-	31%	31%
C.U.T. (teren inițial)	-	-	2.95	2.95
Suprafață construită (Sc)	-	0	2750 mp	2750 mp
Suprafață desfășurată (Sd)	-	0	25900 mp	25900 mp
P.O.T. (teren rămas)	70%	-	32%	32%
C.U.T. (teren rămas)	3.0	-	3.00	3.00
Rh maxim	P+14E	-	25th+P+11E	25th+P+11E
H cornișă (m)	-	-	38 m	38 m
H max (m)	45 m	-	39 m	39 m
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	1728 mp	1728 mp
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30%	30%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	2592 mp	2592 mp
Număr unități locative estimate	-	-	250	250
Număr locuri de parcare estimate	-	-	340	340

NOTE:

1. Indicatorii urbanistici: procent spațiu verde minim pe teren și necesar locuri de parcare sunt raportați la suprafața parcelei rezultate după excluderea suprafețelor necesare pentru extinderea/realizarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ. Coordonator Sector 6 aprobat 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;

2. Parcare și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr.1 la H.C.G.M.B. Nr. 66/2006 art.5: "parcare și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se nr. de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire (colectivă) + suplimentare cu minim 20% din totalul locuinților de parcare/garare pentru vizitatori".

3. Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I., anexa la certificatul de urbanism și a imaginilor satelit google earth;

4. Suprafața terenului conform extras de carte funciar: a = 8786 mp; NC 247802.

PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - APROBAT



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.
Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București
J40 / 9626 / 13.06.2008
www.grnstudio.ro

Titlu
Proiect

ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII
COMERCIALE, ÎN REGIM DE ÎNALȚIME 2S+P+11E
București, sector 6, Drumul Valea Largă nr. 84, NC 247802

IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L.
București, sector 1, strada Berzei nr. 62, corp A, parter, cam. 1
J40/12889/05.11.2014 / CUI 33771583

REGLEMENTARI URBANISTICE

Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	Titlu Plansa
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu			
Proiectat	urb. Adrian Neagu			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu			
Nr. Proiect	520/2024	Data	11.2024	Faza P.U.D.
Scara	1/500	Nr. Plansa	U - 05	



 GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335 www.grnstudio.ro office@grnstudio.ro			Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, IN REGIM DE INALTIME 2S+P+11E Bucuresti, sector 6, Drumul Valea Larga nr. 84, NC 247802			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	Titlu Plansa	IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L. Bucuresti, sector 1, strada Berzei nr. 62, corp A, parter, cam. 1 J40/12889/05.11.2014 CUI 33771583			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu				ILUSTRARE DE TEMĂ 3D			
Proiectat	urb. Adrian Neagu							
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect 520/2024	Data 11.2024	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06	



GRN
Obiectiv:

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

PUD DRUMUL VALEA LARGĂ NR. 84, NC 247802, SECTOR 6, MUN. BUCUREȘTI

Operațiuni notariale - Alipire terenuri

Construire imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe

colective cu regim de înălțime 2S+P+11E

amenajări exterioare, circulații, accese pe teren, post trafa, împrejmuire teren și

organizare executare lucrări construire

Adresa: **SECTOR 6, DRUMUL VALEA LARGĂ NR. 84, NC 247802**

Beneficiar: **S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L.**

mun. București, sector 1, str. Berzei nr. 62, corp A, parter, camera 1

J40/7736/2015, CUI 34696471

BORDEROU COMPLETĂRI

ACTE/ DOCUMENTE

AVIZE/STUDII

PIESE SCRISE

MEMORIU	1 exemplar
---------	------------

PIESE DESENATE

U-03	SITUAȚIA EXISTENTĂ: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	sc. 1:500
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE pe SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500
U-05	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500
U-07	REGIM JURIDIC	sc. 1:500

LISTĂ SEMNĂTURI:

Șef proiect:	Urb. Marius V. Găbureanu	
Proiectat:	Urb. Adrian Neagu Urb. Ruxandra Nedelcu	

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	PUD DRUMUL VALEA LARGĂ NR. 84, NC 247802, SECTOR 6 OPERAȚIUNI NOTARIALE - ALIPIRE TERENURI CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII, ACCESE PE TEREN, POST TRAFO, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXUCUTARE LUCRĂRI
1.2. Amplasament:	SECTOR 6, DRUMUL VALEA LARGĂ NR. 84, NC 247802
1.3. Suprafață teren:	8.786 mp (conform măsurători cadastrale)
1.4. Beneficiar:	S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L. mun. București, sector 1, str. Berzei nr. 62, corp A, parter, camera 1 J40/7736/2015, CUI 34696471
1.5. Proiectant:	SC GRN STUDIO DESIGN SRL, Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 2, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	noiembrie 2024
1.7. Faza de proiectare:	PUD
1.8. Proiect nr.	520/2024

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajări exterioare, circulații, accese pe teren, post trafo, împrejmuire teren și organizare exucutare lucrări, pe terenul în suprafață de 8.786 mp amplasat pe Drumul Valea Largă nr. 84, sector 6, mun. București.

Prin prezenta documentație PUD se propun 2 corpuri în regim de construire izolat, cu funcțiuni predominante: locuire colectivă și comerț (parter comercial):

- CORP C1, funcțiune propusă locuire colectivă și parter comercial 2S+P+11E;
- CORP C2, funcțiune propusă locuire colectivă 2S+P+11E;

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, sector 6, Drumul Valea Largă nr. 84, NC 247802, categoria de folosință - curți/construcții reprezintă proprietate privată persoane juridice, respectiv S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER conform Extrasului de Carte Funciară și conform Contractului de Vânzare Cumpărare.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Destinația terenului conform **PUZ** "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B.

nr. 2/2016 este: **M2 - subzonă mixtă** situată în afara limitelor zonei protejate, 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;**
- **RH maxim = P+14E**, cu accente înalte;

Imobilul se află în zona fiscală B.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică.

2.4. Vecinătățile terenului:

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la **SUD**, allee acces auto și teren domeniu public (parc);
- la **NORD**, terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice;
- la **VEST**, teren domeniu public;
- la **EST**, allee acces auto;

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul situat în intravilanul municipiului București, teren în suprafață măsurată de 8.786 mp se află localizat în partea sud - vestică a limitei administrative a Sectorului 6.

Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt locuirea colectivă, serviciile, comerț, alimentație publică.

Pe terenul în suprafață de 8.786 mp nu există construcții executate.

- Suprafață totală teren inițial (mp) = 8 786 mp;
- Suprafață circulației teren cedat (mp) = 146 mp;
- Suprafață teren rămas (mp) = 8 640 mp;
- Suprafață construită (mp) = 0 mp;
- P.O.T. existent = 0%;
- Suprafață desfășurată (mp) = 0 mp ;
- C.U.T. existent = 0 mp ADC/ mp teren;
- RH maxim = 0;
- H maxim (m) = 0;

Circulații și accese:

Terenul este încadrat între Drumul Valea Largă la vest și allee acces auto la est.

În prezent terenul are acces auto direct din Drumul Valea Largă conform Adresă nr. 13679 din 23.07.2024 emisă de Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6.

Terenul este afectat de circulația auto existentă pe limita estică a terenului, respectiv o suprafață de 146 mp.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în construirea unor imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime maximă 2S+P+11E, alei carosabile și alei pietonale, parcuri în subsol (2 niveluri) și parcaje la sol, spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii, platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor menajere, împrejmuire teren:

- CORP C1, funcțiune propusă locuire colectivă și parter comercial 2S+P+11E;
- CORP C2, funcțiune propusă locuire colectivă 2S+P+11E;

Circulații și accese:

Conform situației existente Drumul Valea Largă are un profil de 33,00 metri.

Conform PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, pentru etapa de viitor, Drumul Valea Largă va avea un profil propus de 44,00 metri.

Terenul nu este afectat de propunerea PUZ "Coordonator Sector 6" privind modificarea profilului existent al Drumului Valea Largă.

Terenul este afectat de circulația auto existentă pe limita estică a terenului, respectiv o suprafață de 146 mp.

Accesul auto și pietonal pe teren se face din Drumul Valea Largă conform Adresă nr. 13679 din 23.07.2024 emisă de Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6, prin racordare simplă cu rază minimă 6,00 metri.

În interiorul incintei sunt propuse alei carosabile și pietonale, precum și parări amenajate la sol. Accesurile pietonale sunt conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Parcarea și gararea autovehiculelor se realizează în incinta proprie, la sol și în subsol - 2 niveluri și respectă prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art. 5, „în funcție de funcțiunea propusă și de suprafața construită desfășurată + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori. Din totalul locurilor de parcare 4% se vor asigura pentru persoanele cu dizabilități.” Sunt asigurate 340 locuri de parcare în subsol (2 niveluri) și la sol.

Prevederi PUD:

- **UTR M2, subzonă mixtă: locuire și servicii;**
- **Regim de construire: izolat;**
- **Funcțiuni predominante: locuire colectivă, servicii, spații comerciale ;**
- **Retrageri minime:**
 - **Spre NORD: la minim 12,00 metri;**
 - **Spre SUD și EST: la minim 3,00 metri;**
 - **Spre VEST: se va alinia cu imobilul existent din Timișoara 101H;**

BILANT TERITORIAL:

Denumire	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus
	UTR M2		
Suprafață totală teren inițial (mp)	8786 mp	8 786 mp	8 786 mp
Suprafață circulații teren cedat (mp)	-	146 mp	146 mp
Suprafață teren rămas (mp)	-	8 640 mp	8 640 mp
Suprafață construită (mp)	-	-	2 750 mp
Suprafață desfășurată (mp)	-	-	25 900 mp
P.O.T. (teren inițial)	-	-	31%
C.U.T. (teren inițial)	-	-	2.95
P.O.T. (teren rămas)	70%	-	32%
C.U.T. (teren rămas)	3.00	-	3.00
RH maxim	P+14	-	2Sth+P+11E
H cornișă (metri)	-	-	38 m
H maxim (metri)	45 m	-	39 m
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	1 728 mp
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	2 592 mp
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30%
Număr unități locative estimate	-	-	250
Număr locuri de parcare estimate	-	-	340

2.7. Utilitățile urbane:

Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc;

Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă;

Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona, pe baza avizelor.

2.8. Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se asigură o suprafață de **minim 30%** din suprafața terenului rămas, respectiv **2 592 mp** destinată exclusiv amenajării spațiilor verzi, din care cel puțin 2/3 este la sol, **min. 20% , respectiv 1 728 mp.**

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semiîngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Prezentul memoriu s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în **certificatului de urbanism nr. 601/63T din 20.06.2024 (valabilitate 24 luni)** emis de Primăria Sectorului 6.

2.9. Studiu de însorire - Concluzii

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 art.3 pct.(1), "*amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele*", construcțiile propuse afectează clădirile învecinate într-o măsură acceptabilă din punctul de vedere al umbririi, deoarece se asigură minimul de 1 ½ ore însorire a încăperilor de locuit, la solstițiul de iarnă.

Fațadele clădirilor propuse au asigurată minim 1 ½h însorire pentru încăperile de locuit, cu excepția fațadelor de nord care sunt complet în umbră proprie, însă, încăperile de locuit cu ferestre pe latura nord vor avea dublă orientare – nord + est respectiv nord+vest, însorirea asigurându-se prin ferestrele orientate est respectiv vest.

Întocmit:
urb. Marius V. Găbureanu, **noiembrie 2024**

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 601/837 din 20.06 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective, cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajări exterioare, circulații, accese pe teren, post transformare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. reprezentată de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin Găbureanu Marius-Vasile**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 1, cod poștal , str. Berzei nr. 62, corp A, bloc , scara , etaj parter, ap. , cam. 1, telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 21254 din 21.03.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , b-dul Timișoara nr. 101J și 101K, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 10535/05.02.2024, Pandelea George (cota de 3/4) și Pandelea Marius (cota de 1/4) dețin imobilul (teren în suprafață de 5.102 mp - suprafața măsurată de 5.089 mp, număr cadastral 204193 - număr cadastral vechi 7892) situat în b-dul Timișoara nr. 101J. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 204193 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 63424) cu Încheierile nr. 701161/31.01.2007 (reconstituire) și nr. 98645/19.11.2020 (succesiune).

Adresa poștală - b-dul Timișoara nr. 101J - a fost stabilită în baza Certificatului de numerotare nr. 593040/2007 emis de P.M.B., precizându-se faptul că imobilul **nu are acces direct din b-dul Timișoara** - din evidențe.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 10539/05.02.2024, Munteanu Ruxandra Elena și Pană Ștefan-Romulus dețin imobilul (teren în suprafață de 3.697 mp, număr cadastral 212285 - număr cadastral vechi 8792) situat în b-dul Timișoara nr. 101K. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212285 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76452) cu Încheierea nr. 379717/20.08.2008 (reconstituire).

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 10539/05.02.2024 la capitolul „Date referitoare la teren” este menționată categoria de folosință a terenului ca fiind neproductiv.

Atenție: Imobilul identificat cu numărul cadastral 212285 nu au acces direct din calea publică.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață totală de 8.799 mp - suprafața măsurată totală de 8.786 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective, cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajări exterioare, circulații, accese pe teren, post transformare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

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.

Se permite realizarea operațiunilor notariale de alipire a terenurilor cu numerele cadastrale 204193 și 212285, cu respectarea legislației în vigoare.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică, în vederea autorizării construcțiilor se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, **parcela este construibilă** dacă are asigurat un **acces carosabil de minim 4,00 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, când lățimea accesului este mai mică de **4,00 metri**, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București - Ilfov.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective, amenajări exterioare, accese circulații pe teren, 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.

Nr. înreg. **21254** din **21.03.2024**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

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 a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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

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.

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

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

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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care 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 împrejurimilor; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

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: operațiuni notariale - alipire terenuri; elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor 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;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

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

☐ alimentare cu energie termică

☒ aviz Brigada Rutieră

☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

☒ acord vecini pentru săpături adânci

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

☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

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 numerotare (atribuire număr poștal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ studiu de însorire; ☒ studiu geotehnic; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ 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 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 ȘEF,

ARH. MARCE

ENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 100,00 lei, conform O.P. nr. - din 20.03.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 20.06.2024

Nr. înreg. **21254** din **21.03.2024**

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 _____ 2024

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. **21254** din **21.03.2024**

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 601/631 din 20.06.2024

ARHITECT 7

IE 204193
Bd.Timisoara,nr.101J

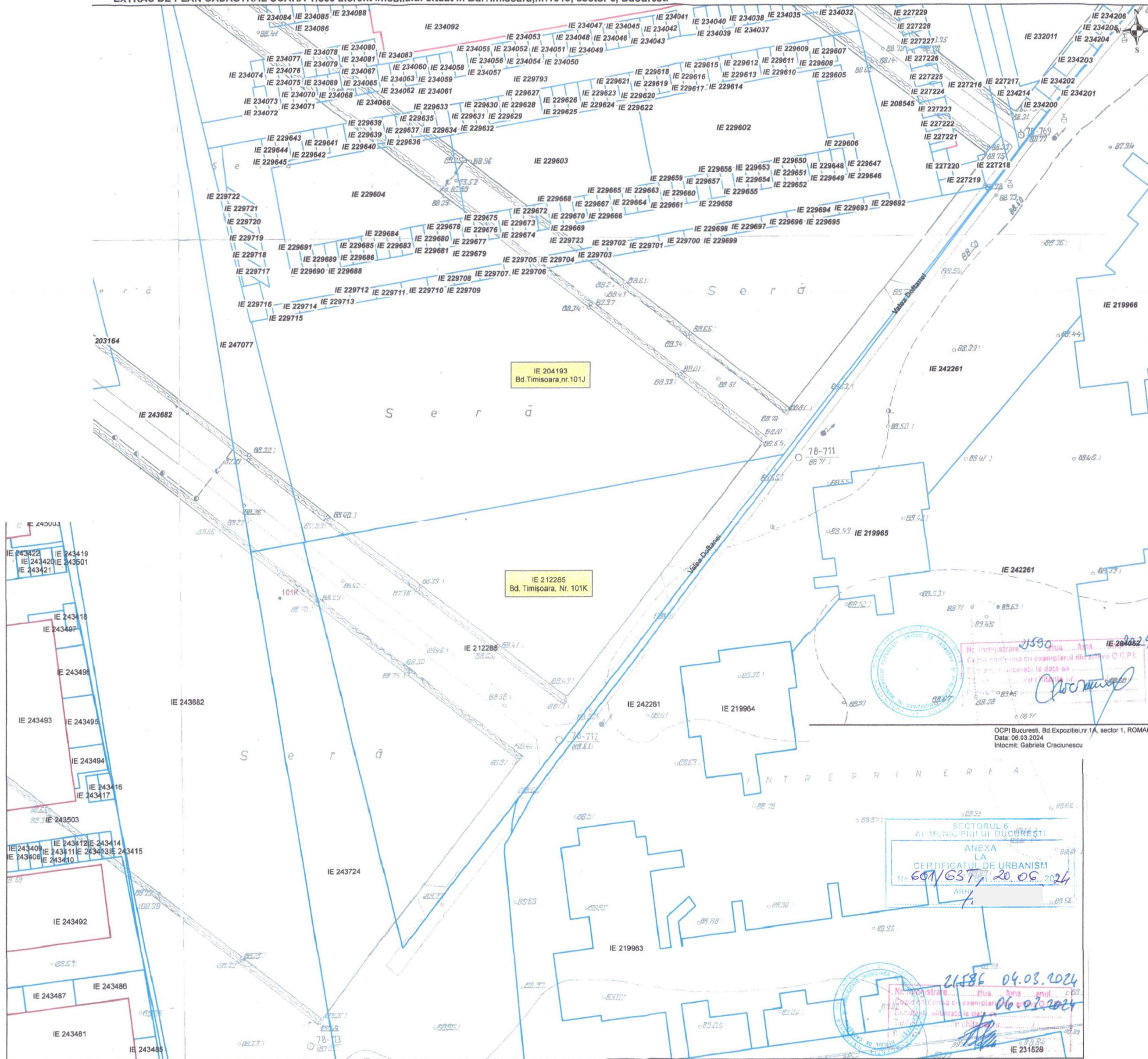
IE 212285
Bd. Timișoara, Nr. 101K

21590 2024
Nr. înregistrare
Copia certificatului de înregistrare în arhivă
Exempluliberat în
Timpul
Pentru
[Signature]

81586 04032024
06032024

☐ Documentații cadastrale avizate
☐ Construcții înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 06.03.2024
Întocmit: Adrian Păun



21590
Nr. înregistrare...
Data: 06.03.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI DE BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 601/637/20.05.2024
ARHITECT

21586 04.03.2024
Nr. înregistrare...
Data: 06.03.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu