

PUD - CONSTRUIRE HALE METALICE SERVICII SI DEPOZITARE MIC GROS STRADA PRECIZIEI, Nr. 13D, SECTOR 6

U-06



Parcela (NC200998)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
X [m]	Y [m]	
1	325962.315	578208.325
2	325961.576	578202.464
3	325961.368	578202.345
4	325960.515	578192.838
5	325954.992	578193.745
6	325941.630	578110.132
7	325962.480	578106.383
8	325962.610	578106.974
9	325972.353	578105.215
10	325972.235	578104.634
11	326004.522	578098.963
12	326010.233	578141.974
13	326011.190	578149.366
14	326018.006	578201.299
15	325993.037	578204.277
16	325982.744	578205.508
17	325972.806	578206.673
18	325972.844	578206.962

S (NC200998) = 6258mp P = 330.67m

LEGENDA: LIMITE

- LIMITA SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT PUZ CIRCULATII SI ACCESE
- CIRCULATIE PIETONALA
- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE CAROSABILA / PARCAJE LA NIVEL DE PARCELA
- CIRCULATIE PIETONALA / PLATFORME LA NIVEL DE PARCELA
- ZONIFICARI FUNCTIONALE
- ZONA FUNCTIUNI MIXTE M2 - SERVICII, COMERT, LOCUIRE
- ZONA FUNCTIUNI MIXTE M3 - SERVICII, COMERT, LOCUIRE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE LA NIVEL DE PARCELA
- REGLEMENTARI
- ALINIERE LA ALINIAMENT
- RETRAGERE FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARA
- EDIFICABIL PROPU
- RETRAGERI MINIME PROPUSE
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO EXISTENT SI MENTINUT
- PARCAI IN INCINTA LA NIVELUL SOLULUI
- TEREN AFECTAT DE CORECTAREA PROFILULUI STRADAL
- PERDELE VERZI DE PROTECTIE



Desenat: arh. M. Savu

Proiectat: arh. M. Savu

Sef proiect: arh. M. Savu

Beneficiar:
S.C. DRUPO GRUP S.R.L.

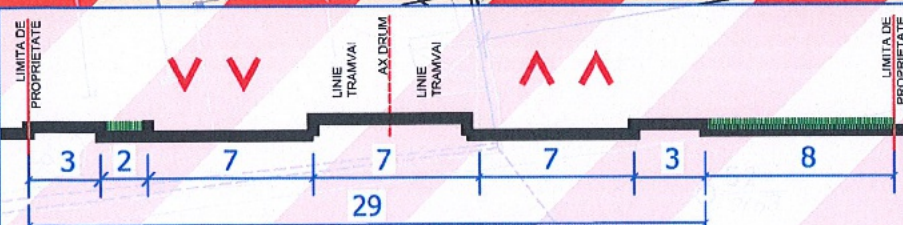
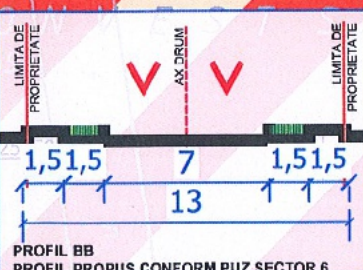
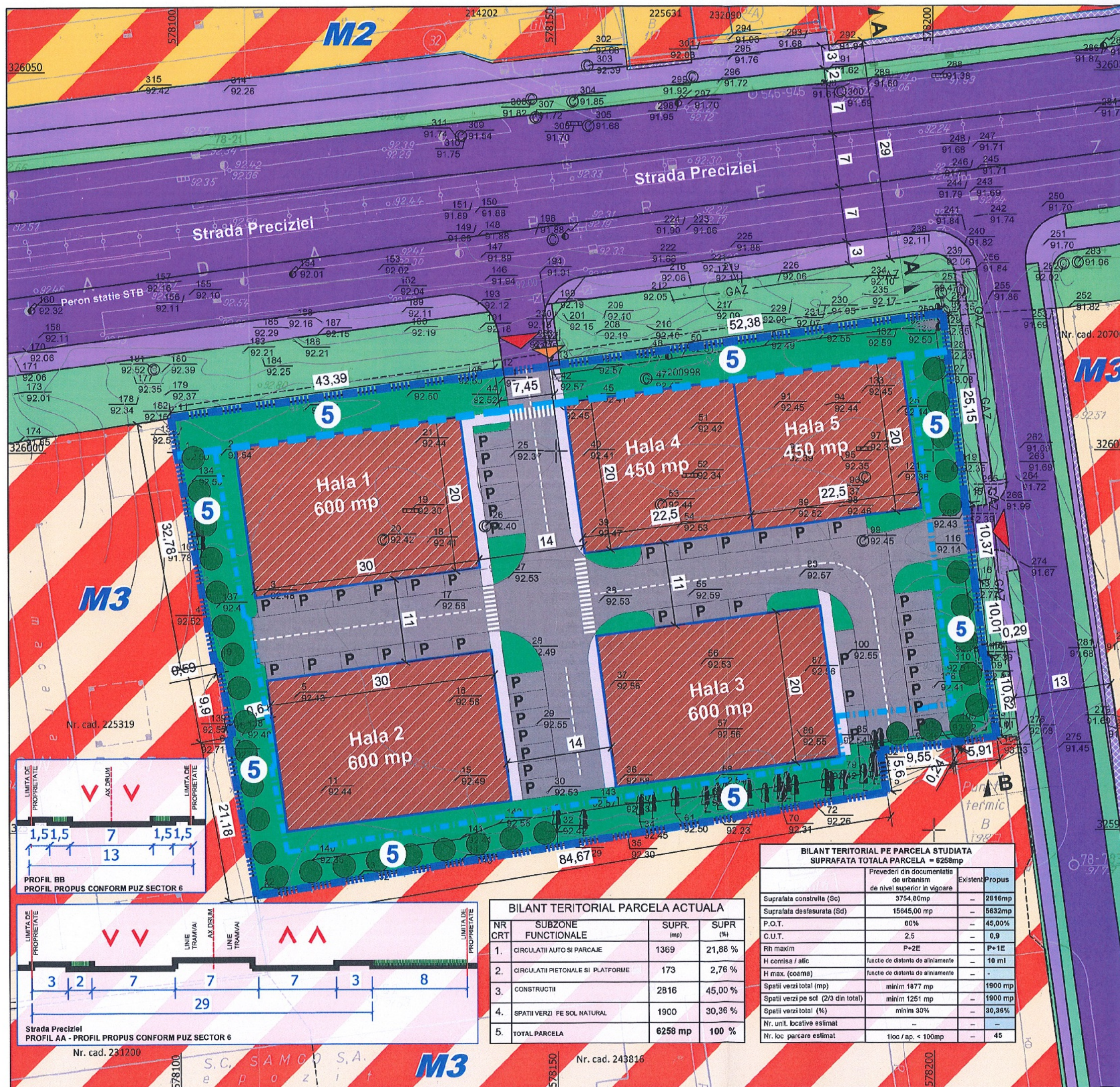
Proiect: Construire HALE METALICE
SERVICII SI DEPOZITARE MIC GROS
Strada PRECIZIEI, Nr. 13D, Sector 6, Bucuresti

Planșă:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Cod: U 358 / 2024
Contract: 1472/2024

Faza: P.U.D.
Data: 10. 2024

Scara: 1 : 500
Planșă nr. U-06



NR CRT	SUBZONE FUNCTIONALE	SUPR. (mp)	SUPR. (%)
1.	CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	1369	21,88 %
2.	CIRCULATII PIETONALE SI PLATFORME	173	2,76 %
3.	CONSTRUCTII	2816	45,00 %
4.	SPATII VERZI PE SOL NATURAL	1900	30,36 %
5.	TOTAL PARCELA	6258 mp	100 %

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA SUPRAFATA TOTALA PARCELA = 6258mp		
	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent/Propus
Suprafata construita (Sc)	3754,80mp	- 2816mp
Suprafata desfasurata (Sd)	15645,00 mp	- 5632mp
P.O.T.	60%	- 45,00%
C.U.T.	2,5	- 0,9
Rh maxim	P+2E	- P+1E
H comisa / alic	functie de distanta de aliniament	- 10 ml
H max. (coama)	functie de distanta de aliniament	-
Spatii verzi total (mp)	minim 1877 mp	- 1900 mp
Spatii verzi pe sol (2/3 din total)	minim 1251 mp	- 1900 mp
Spatii verzi total (%)	minim 30%	- 30,36%
Nr. unit. locative estimat	-	-
Nr. loc parcare estimat	1loc / ap. < 100mp	- 45

MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE HALE METALICE P/P+1E
PENTRU DEPOZITARE SI MIC GROS**

Bucuresti, Sector 6, Strada Preciziei, Nr. 13D

Beneficiar:

SC DRUPO GRUP SRL

Bucuresti, Sector 6, Lujerului, nr. 2D

Denumire investiție:

HALE METALICE P/P+1E PENTRU DEPOZITARE SI MIC GROS

Proiectant:

SC RAUM PROIECT SRL

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

arh. M. Savu



octombrie 2024

1. INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

1.1.1. Obiect lucrare

Terenul care a generat prezenta documentatie are o suprafata de **6258 mp** si este situat in **Bucuresti, Sector 6, Strada Preciziei, Nr. 13D** . Pe teren nu exista la momentul actual constructii. Se intentioneaza construirea unor cladiri care sa contina spatii destinate depozitarii, activitatii de mic gros sau serviciilor, 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 – CONSTRUIRE HALE METALICE P/P+1E PENTRU DEPOZITARE SI MIC GROS**. Documentația va urmări identificarea și diagnosticarea disfuncționalităților, formularea recomandărilor și prescripțiilor în scopul stabilirii modului de organizare arhitectural-urbanistic al parcelei.

Prezentul memoriu este însoțit 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 – ANALIZA FUNCTIONALA	scara 1 / 500
U-05 – REGIM JURIDIC	scara 1 / 500
U-06 – REGLEMENTARI URBANISTICE	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, strada Preciziei, nr.13D**. Parcela care face obiectul prezentei documentații este identificata **cadastral cu nr. 200998** 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** are următoarele vecinătăți, conform planului de situație cadastral:

- | | |
|--|-------------|
| - N: domeniu public strada Preciziei | - NC 241486 |
| - E: domeniu public strada Preciziei 13h | - NC |
| - V: proprietate privata | - NC 225319 |
| - S: proprietate privata | - NC 243816 |

Suprafața astfel delimitată acoperă **6258 mp** 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-volumetrice
- 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, 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 destructurată , interventiile cu constructii noi fiind necesare. Reprezentarea grafică a situației existente este ilustrată în planșele: **U-04 – Analiza situatie existenta**.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE HALE METALICE P/P+1E PENTRU DEPOZITARE SI MIC GROS** este situată în intravilanul Municipiului Bucuresti, adiacent strazii Preciziei. Reprezentarea grafică este ilustrată în planșa **U-01 – ÎNCADRARE ÎN PUG si 02 – ÎNCADRARE ÎN**

ZONA / PUZ SECTOR 6. Principalele cai de acces pietonal / rutier în zonă sunt reprezentate de strada Preciziei, gradul de accesibilitate al zonei fiind ridicat.

3.2. ANALIZA SITUAȚIEI 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 contactelor interurbane și relațiilor în teritoriu. Parcela care face obiectul **PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU** acoperă o suprafață de **6258 mp**. Parcela din punct de vedere juridic se afla în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice și juridice. În zonă există dotări / amenajări de infrastructură.

3.2.2. Analiza condițiilor de mediu

Relief: Relieful dominant este cel de câmpie, întreg teritoriul administrativ al localității București făcând parte din întinsa Câmpie a Bucureștiului, subunitate a Câmpiei Vlasiei. Suprafața terenului este relativ plană.

Clima: Teritoriul aparține climei temperat-continentele cu nuanțe excesive. Vara însumează în medie, peste 30 zile tropicale. Iarna se înregistrează de regulă temperaturi de -10°C/-20°C cu alternate variabile în cele trei luni, uneori înregistrându-se zăpezi abundente și viscole. În regimul vânturilor, pe teritoriul localității București, dominante sunt cele din direcțiile nord-est (21.9%), urmate de cele din sud-vest (8-14%). Direcției nord-est îi revine și cele mai mari viteze medii anuale (3.23.5 m/sec.), urmată de direcția 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 anvizat în Planul Urbanistic de Detaliu nu sunt semnificative. Desfășurarea activităților de servicii – showroom, birouri și 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 ca 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 **U04 – Analiza situație existentă**.

3.4. DISFUNCTIONALITATI - 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 unor construcții - **HALE METALICE P/P+1E PENTRU DEPOZITARE SI MIC GROS**. 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 fata 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 izolat, după cum urmează:

- retras **5,00m fata de limita la Strada Preciziei si la strada Preciziei 13H;**
- retras minim **5,00m fata de limita posterioara;**
- retras minim **5,00m fata de limita laterala;**

Retragerile minime astfel descrise sunt conform plansei de Reglementari Urbanistice U-06.

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 CONSTRUCTII / 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 sunt raportati la urmatorul scenariu :

▪	Aria măsurată a parcelei:	6258 mp	
▪	Suprafața construită: propus	max. 2816 mp	POT propus : 45 %
▪	Suprafața desfasurată: propus	max. 5632 mp	CUT propus : 0,9

4.2.1.d. BILANȚ TERITORIAL

Parcela, în suprafața de **6258 mp**, a fost împărțită în subzone funcționale. Acestea sunt evidențiate mai jos:

SUBZONE FUNCTIONALE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
SUBZONA CIRCULATII AUTO / PARCAJE / PIETONALE / PLATFORME	1542	24,64
SUBZONA CONSTRUCTII PROPUSE	2816	45
SUBZONA SPATII PLANTATE	1900	30,36
TOTAL PARCELA	6258	100

4.2.2. Propunere organizare circulații

Căi de comunicație: parcela studiată are acces din Strada Preciziei în partea de nord și acces din drumul Strada Preciziei 13H în partea de est, strada Preciziei reprezentând principala arteră în zona amplasamentului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în cadrul parcelei studiate **conform HCGMB 66/2006. Totalul locurilor de parcare asigurate: 45 locuri**

4.2.3. Propunere configurare spațial-volumetrică

4.2.3.a. Regimul de construcție

Regimul de construcție este: **PAVILIONAR, compus din 5 Corpuri de cladire**

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

4.2.3.b. Regimul de aliniere

Retragerile edificabilului cladirilor fata de limite, vor fi urmatoarele:

- N: domeniu public strada Preciziei	NC 241486	- retras 5m
- E: domeniu public strada Preciziei 13h		- retras 5m
- V: proprietate privata	NC 225319	- retras minim 5m
- S: proprietate privata	NC 243816	- retras minim 5m

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: 45% ; CUT propus: 0,9

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. Regim juridic

Parcela studiată este proprietate privată **SC DRUPO GRUP SRL**. Amplasamentul este în deplină proprietate, nefiind grevată de sarcini sau servituti civile - planșa nr. **U-05 – REGIM JURIDIC**,

4.2.5. 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 înălțime, alinieri și retrageri în plan.

4.2.6. Propunere echipare tehnico-edilitară

Amplasamentul propus pentru studiu, la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), este situat în intravilanul localității **București, Sector 6, strada Preciziei, nr. 13D** și beneficiază de toate echipamentele tehnico-edilitare existente în zona. Zona este în prezent echipată edilitar la nivelul la care este nevoie pentru dezvoltările urbanistice ulterioare. În prezent, în lungul strazii Preciziei și strazii Preciziei 13H există toată gama de rețele tehnico edilitare necesare racordării unor cladiri cu funcțiunea de showroom, birouri și ateliere pentru reparații auto, respectiv: rețea alimentare cu apă / rețea canalizare ; rețea energie electrică de joasă tensiune ; rețea telefonie ; rețea alimentare cu gaze.



Intocmit

arh. Mircea Savu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 857/70 P din 02.08. 2024

ÎN SCOPUL: construire hale metalice pentru depozitare mic-gros și servicii cu regim de înălțime P/P+1E, bransare și racordare la utilități, refacere împrejmuire teren și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. DRUPO GRUP S.R.L. reprezentată de cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, str. etaj parter, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 45979 din 01.07.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, str. Preciziei nr. 13D, 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. 64026/19.06.2024, S.C. DRUPO GRUP S.R.L. deține teren în suprafață de 6.339 mp - suprafața măsurată de 6.258 mp, număr cadastral 200998 - număr cadastral vechi 2828, din imobilul pentru care se folosește nr. 13D pe str. Preciziei. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 200998 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 48638) cu încheierea nr. 7091/25.01.2024 (convenție).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 6.339 mp - suprafața măsurată de 6.258 mp.

Se solicită: construire hale metalice pentru depozitare mic-gros și servicii cu regim de înălțime P/P+1E, bransare și racordare la utilități, refacere împrejmuire teren și organizare de șantier.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri 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 (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. C.U.T. maxim = 2,5 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 construirea unor hale metalice pentru depozitare mic-gros și servicii cu regim de înălțime P/P+1E, 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 a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole etc. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

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

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

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.

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

Se permite refacerea împrejmuirii 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 împrejmuirilor; - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc; - împrejmuirile spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

Nr. înreg. 45979 din 01.07.2024

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 cu respectarea 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.

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 (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

• **Notă (2):** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cermitei minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE 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 pentru informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.
- ☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoelectrica București S.A.
- ☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
- ☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat
- ☒ transport urban - S.T.B. S.A.

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră

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;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ studiu geotehnic; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 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. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 72,00 lei, conform Chitanței nr. - din 01.07.2024

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

Nr. înreg. 45979 din 01.07.2024

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. 45979 din 01.07.2024

