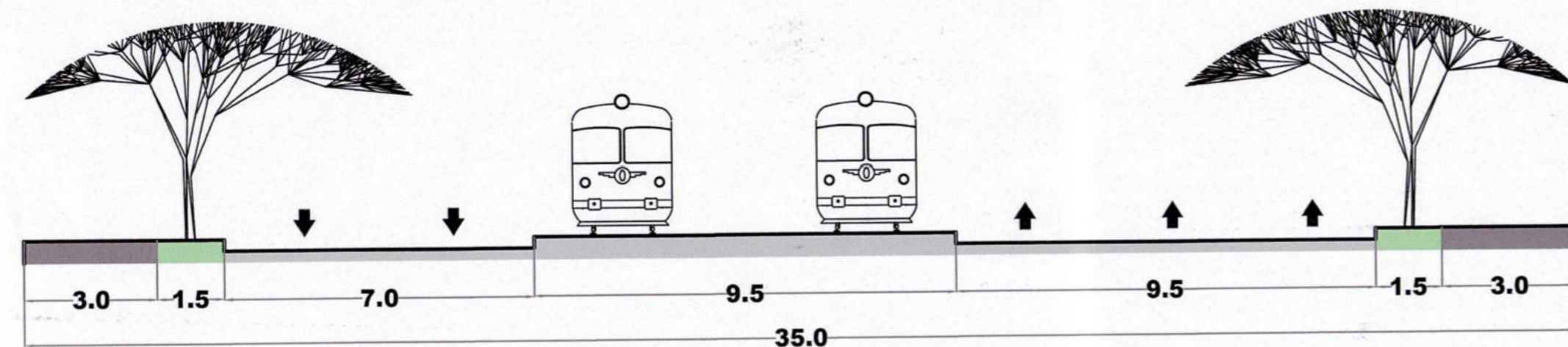


Profil reglementat strada Sibiu



Profil reglementat Bulevardul Timisoara

Centru comercial AFI COTROCENI

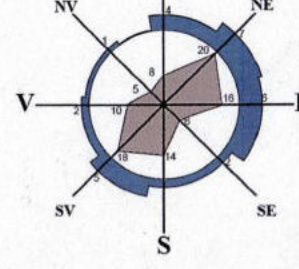
Bulevardul Timisoara nr. 6A,6F Sector 6, Bucuresti

P.U.D. Construire ansamblu cu regim de inaltime 2S+P+11E+12/13R cu functiune mixta - rezidential, birouri, servicii, comert, hotel.

6. REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

Limita proprietate - teren care a generat PUD
Bulevardul Timisoara nr. 6A,6F sector 6, Bucuresti
S teren = 5517 mp NC 247640



Limita parcele

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- T2 - conform PUZ Sector 6
- M3 - conform PUZ Sector 6
- M2 - conform PUZ Sector 6
- Centru Afi Cotroceni - Afi Park - reglementat prin documentatie de urbanism
- Zona protectie infrastructura feroviara conform PUZ Sector 6
- Zona protectie apeduct

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Constructii comert/servicii
- Constructii birouri
- Constructii educative
- Constructii administrative
- Constructii depozitare/productie
- Constructii pozitionate orientativ conform imagine satelit

CIRCULATI CONFORM PUZ sector 6/ aviz Comisia Tehnica de Circulatie nr. 17301/05.04.2019:

- Circulati carosabile
- Circulati pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor

REGLEMENTARI:

- Constructie propusa cu functiune mixta - rezidential, apart-hotel, comert si servicii.
- Limita balcoane
*Se permite lesirea in consola a balcoanelor peste alinierea stradala pana la maxim 1.80m
- Limita subsol
*Se va retrage 60cm fara de imobilul cu NC 215205 sau se va obtine acordul notarial de alipire
- Limita retragere etaj 12 si 13
- Limita retragere etaj 13
- Aliniere stradala
- Spatiu verde sol natural
- Spatiu verde peste subsol
*Amplasarea spatiilor verzi este informativa, pozitia definitiva a acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligatia mentinerii procentajului reglementat.
- Retrageri minime obligatorii fata de limitele de proprietate
- Acces carosabil
- Acces pietonal

Teren rezervat in vederea extinderii circulatiilor reglementate prin PUZ aprobat

UTR M2

- P.O.T max = 70% P.O.T propus = 40%
- C.U.T max = 3.5 adc/mp C.U.T propus = 3.5 adc/mp
- Rh max = P+14E Rh propus = 2S+P+11E+12/13R
- H max = 45m H propus = 45m

BILANT TERITORIAL:

COORDONATE STEREO 70:

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA		INVENTAR DE COORDONATE NC 247640			
Prevederi din documentatia de urbanism de trasei superior in vigoare		Protectie Stereografica 1970			
	Propus	Pct	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
Suprafata construita (Sc)	6661.90	1	326063.299	583569.966	72.80
Suprafata desfasurata (Sd)	33309.50	2	326066.875	583642.481	12.56
P.O.T.	70	3	326054.334	583643.068	1.24
C.U.T	3.50	4	326054.412	583644.325	40.20
Rh maxim	P+14E	5	326052.973	583684.442	4.78
H cominal' altc	45m	6	326026.806	583686.240	25.44
H maxim (m)	45m	7	326026.981	583686.133	0.21
Spatii verzi pe sol natural (%)	20%	8	326023.400	583688.020	3.52
Spatii verzi pe sol natural (mp)	1903.40	9	326022.997	583682.782	23.24
Suprafata totala spatii verzi (%)	30%	10	325957.025	583666.483	66.08
Suprafata totala spatii verzi (mp)	2,855.1	11	325956.414	583660.247	8.27
Nr. unitati locative estimate	355	12	325955.307	583648.947	11.35
Nr. locuri de parcare estimate	454	13	325954.062	583636.242	12.77
Teren rezervat in vederea extinderii circulatiilor reglementate prin PUZ	3073.00	14	325950.965	583604.622	31.77
		15	325950.156	583596.185	8.48
		16	325949.735	583591.802	4.40
		17	325949.718	583591.626	0.18
		18	326039.675	583583.488	90.32
		19	326039.624	583582.500	0.99
		20	326041.216	583582.353	1.60
		21	326040.373	583571.569	10.82
		22	326063.299	583569.966	22.98
					S=9517.22mp

Plan Urbanistic de Detaliu

Construire ansamblu cu regim de inaltime
2S+P+11E+12/13R cu functiune mixta - rezidential,
birouri, servicii, comert, hotel

Bulevardul Timisoara nr. 6A,6F,
Sector 6
Bucuresti

PROIECTANT:

DACRA STUDIO S.R.L.

BENEFICIAR:

AFI GLOBAL PARK S.R.L

DATA:

OCTOMBRIE 2024



MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

1. Introducere
2. Incadrare in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari
5. Concluzii



STUDIUL P.U.D. CUPRINDE O SUPRAFATA DE ANALIZA DE CCA. 4,3 HA SI O SUPRAFATA DE REGLEMENTARI DE CONSTRUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE DE 9517 MP

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: P.U.D. -Construire ansamblu cu regim de inaltime 2S+P+11E+12/13R cu functiune mixta - rezidential, birouri, servicii, comert, hotel.

Proiectant: DACRA STUDIO S.R.L.

Beneficiar: AFI GLOBAL PARK S.R.L

Data
elaborarii: OCTOMBRIE 2024

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

Obiectul prezentului P.U.D. il reprezinta determinarea conditiilor de construire pe terenul aflat la adresa Bucuresti, Sector 6, Bulevardul Timisoara nr. 6A,6F, identificat prin NC 247640.

1.3. INCADRAREA IN LOCALITATE.

Terenul reglementat este situat in vestul Bucurestiului, pe Bulevardul Timisoara nr. 6A,6F, la intersectie cu prelungirea propusa a strazii Sibiu, si la vest de AFI Cotroceni Mall.

Terenul este proprietatea AFI GLOBAL PARK S.R.L, conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la NORD – terenuri in proprietate privata AFI GLOBAL PARK S.R.L
- la EST – terenuri in proprietate privata;
- la SUD – Bulevardul Timisoara;
- la VEST - terenuri in proprietate privata, amplasamentul viitoarei străzi Sibiu

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 si Certificat de Urbanism emis de Primăria Sectorului 6 nr. 460/29.05.2024, zona studiata este cuprinsa in „M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”

2.2. REGIMUL JURIDIC.

Terenul se afla in proprietatea particulara a societății AFI GLOBAL PARK S.R.L, conform act de alipire autentificat sub nr. 1008 din 11/07/2024

Imobilul nu este inclus in Lista monumentelor istorice sau in zona de protecție a acestora, si nici nu face obiectul P.U.Z. – Zone protejate.

Conform Extras pentru informare a Cărtii Funciare emis de B.C.P.I. Sector 6 București, suprafața terenului este de 9517 mp in acte si are numărul cadastral 247640.

3. SITUATIA EXISTENTA.

Terenul situat la adresa Bulevardul Timișoara nr. 6A,6F este liber de constructii.

Conform P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 terenul reglementat este cuprins in U.T.R. „M2-subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”

Coeficienti urbanistici permisi pentru U.T.R. M2:

POT maxim - 70% (cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri - 8 metri- pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc.)

C.U.T max - 3 mp. ADC/ mp. Teren +0.5* ADC/ mp. Teren

*C.U.T. poate fi majorat cu 0.5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi.

Rh max - P+14E

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu are deschidere la 2 artere de circulatie – o deschidere existenta din Bulevardul Timisoara si o deschidere viitoare conform reglementarilor de urbanism pentru zona cuprinsa in studiu : din strada Sibiului, cu un profil propus de 27m.

Terenul beneficiaza de acces si prin lotul cu numar cadastral 228607, detinut de AFI GLOBAL PARK S.R.L. in coproprietate cu statul roman.

In plansa de reglementari urbanistice sunt coroborate informatiile din planurile de urbanism aprobate si este prezentata reseaua de circulatie planificata.

Terenul studiat este afectat de viitorul profil al strazii Sibiu. Zona rezervata pentru extinderea circulatiilor este marcata in partea desenata a documentatiei PUD si in Procesul verbal de pichetare a tramei stradale.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Parametrii de fundare, natura terenului, adancimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natura sa ridice probleme deosebite.

Pentru București parametrii caracteristici sunt:

- Zona seismica de calcul C, grad seismic $K_s = 0,20$, perioada de colț $T_c = 1,6$
- Climat temperat continental.
- Temperatura medie anuala este de $10-11^{\circ}\text{C}$
- Cea mai friguroasa luna este Ianuarie cu o temperatura medie de $-2,9^{\circ}\text{C}$ si cea mai calda luna este Iulie cu o temperatura medie de $22,8^{\circ}\text{C}$
- Umiditatea relativa anuala este de 71-76%, cele mai joase valori sunt inregistrate in lunile de vara.
- Media vitezei vantului este intre 2-3 m/s. Vanturile dominante, resimtite in toate anotimpurile, sunt cele de est (21,2%), urmate de cele din vest (16,3%), nord-est (14,2%) si sud-vest (11,2%). Frecventa calmului atmosferic este de 18,9%. In ceea ce priveste viteza lor, cele mai mari valori medii anuale le inregistreaza vanturile de nord-est (2,4 m/s), urmate de cele din est si vest (cu 2,3 m/s). Numarul zilelor cu vant tare (peste 16 m/s) este in medie de 14 pe an.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

3.3 ECHIPAREA EDILITARA.

Zona studiata dispune de toate retelele edilitare necesare.

4. REGLEMENTARI

4.1. REGLEMENTARI EXISTENTE

Zona studiata se incadreaza, conform P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 terenul reglementat este cuprins in U.T.R. „M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”

POT maxim - 70% (cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri - 8 metri- pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc.)

C.U.T max - 3 mp. ADC/ mp. Teren +0.5* ADC/ mp. Teren

*C.U.T. poate fi majorat cu 0.5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi.

Rh max - P+14E

Conform Regulamentului de urbanism al P.U.Z. Sector 6 posibilitățile de depășire a C.U.T.sunt:

- 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.

Condiții de calcul a C.U.T.:

a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza 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;

c) 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.

d) în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

4.2. REGLEMENTARI PROPUSE

Prezenta documentatie, nu modifica indicatori urbanistici avizati anterior POT, CUT, regim de inaltime. Prin prezentul plan urbanistic se vor reglementa dispunerea si retragerile cladirilor fata de limitele parcelei.

POT max =70%

POT propus =40%

CUT max =3.5 mp. ADC/ mp. Teren

CUT propus =3.5 mp. ADC/ mp. Teren

REGIM DE INALTIME max - P+14E

REGIM DE INALTIME propus – 2S+P+11E+12/13R

H maxim cornisa– 45 m

H maxim propus– 45 m

Proiectul va fi tratat ca un pol central cu caracter multifuncțional, care va deschide către public, neîngrădit, o suprafața semnificativă de spații pietonale de calitate. Spațiile libere vor fi în majoritate amenajate ca scuaruri sau piațete, cu pavaje și elemente de mobilier urban de bună calitate, cu spații verzi cu vegetație joasă, medie și înaltă, punctate de fântâni și terase ale spațiilor de alimentație publică deschise la parterul clădirilor ce se vor construi. Va fi asigurată legătura pietonală cu centrul comercial AFI Cotroceni, printr-o succesiune de spații și pasarele exterioare amenajate. Parterul clădirilor din proiect expus spre străzi și spații publice noi va fi destinat funcțiilor cu acces public, prin funcțiuni de servicii și comerț.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE FAȚA DE LIMITELE PARCELEI

Retragerile față de limitele de proprietate și de viitoarele aliniamente sunt studiate în planșa „Reglementări Urbanistice” din documentația P.U.D., astfel:

- retragere min. 3 m pe limita NORD – imobil proprietate privată;
- retragere 8.6 m pe limita SUD – de la aliniamentul viitor al Bld. Timișoara;
(*respectiv 9.5m de la limita de proprietate – actualul aliniament al Bld. Timișoara)
- retragere 5 m pe limita VEST – de la aliniamentul viitor al străzii Sibiu;
(*Se permite ieșirea în consola a balcoanelor peste alinierea străzii până la maxim 1.80m. Cota minimă a balcoanelor va fi de 4.50 m)
- retragere min. 10 m pe limita EST – imobil proprietate privată

4.4. PLANTATII

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Amenajarea spațiilor verzi și poziția acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligația menținerii cuantumului de 30% din suprafața totală a terenului. Cel puțin 2/3 din suprafața de spații verzi va fi amenajată la sol.

4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR.

Regimul de înălțime maxim al imobilelor propuse este 2S+P+11E+12/13R.

4.6. CAI DE CIRCULAȚIE.

Profilele funcționale ale arterelor de circulație vor fi corelate/corectate în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațial compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

Sunt preluate profilele stradale din documentații de urbanism aprobate anterior – PUZ Sector 6. Extinderea străzii Sibiu pe terenul reglementat este preluată ca traseu și profil din documentații de urbanism aprobate anterior.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se propun 2 acces auto din strada Sibiu și un acces din Bulevardul Timișoara.

Se dorește poziționarea unui acces secundar auto prin lotul cu număr cadastral 228607, deținut de AFI GLOBAL PARK S.R.L. în coproprietate cu statul român.

4.7. PARCAJE.

Se vor asigura în incinta imobilului locuri de parcare, conform normelor în vigoare și a prevederilor din PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016

Locurile de parcare necesare vor fi amenajate preponderant în cadrul subsolului pentru a putea avea zone exclusiv pietonale și spații verzi cât mai ample la nivelul solului. O parte din locurile de parcare necesare se vor amplasa pe terenul cu NC 247298, deținut de AFI GLOBAL PARK S.R.L., aflata la mai puțin de 250 metri de terenul care generat PUD.

Numărul locurilor de parcare necesare se va stabili la etapa D.T.A.C., conform legislației în vigoare.

4.8. ECHIPAREA EDILITARA .

Alimentarea cu apa.

Alimentarea cu apă a construcției se va face prin branșare la rețeaua existentă în zona.

Canalizarea

Canalizarea se va asigura prin branșarea la rețeaua existentă în zona.

Canalizarea pluviala.

Soluția tehnică de colectare a apelor pluviale și preluarea acestora se va studia la etapa D.T.A.C.

Alimentarea cu apă caldă și căldură.

Încălzirea spațiilor și necesarul de apă caldă pentru grupurile sanitare, sunt asigurate prin centrala termică proprie, alimentată la rețeaua de gaze naturale a zonei și din surse de energie regenerabilă amplasate în proiect (panouri solare și panouri fotovoltaice).

Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica a construcției se va face prin bransare la rețeaua existenta in zona si din surse de energie regenerabila amplasate in proiect (panouri solare si panouri fotovoltaice).

Telefonizare.

Obiectivul se va racorda la rețeaua de telefonie din zona.

5. CONCLUZII

Elaboratorul studiului considera întemeiata dorința beneficiarului de realizare a investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC DE DETALIU.

Clădirile care vor face obiectul reglementării prin P.U.D. vor respecta reglementările aprobate prin P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016, vor avea funcțiune mixta – rezidențial, birouri, servicii, comerț si hotel – si vor avea regim de înălțime maxim 2S+P+11E+12/13R.

Întocmit,

Urb.Iulia Alexandrescu



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 4601/547 din 29.05. 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire ansamblu cu funcțiune mixtă: rezidențial / birouri / servicii / comerț / hotel și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L. reprezentată de Manolache Cornel, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, b-dul Timișoara nr. 4A, bloc -, scara -, etaj 4, ap. -, biroul 1, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 29504 din 23.04.2024,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, b-dul Timișoara nr. 6A, lot 2 și 6F, 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. 42039/18.04.2024, S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L. deține teren - lotul 2 - în suprafață de 1.680 mp, număr cadastral 247299, din imobilul pentru care se folosește nr. 6A pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 247299 cu Încheierea nr. 35620/04.04.2024 (dezmembrare, convenție, notare drept de servitute de trecere, permanent, neexclusiv și gratuit, numai pentru uz pietonal și al vehiculelor, transmisibil către orice terț dobânditor în favoarea terenului identificat cu număr cadastral 229963 ca fond dominant, asupra fondurilor aservite identificate cu numerele cadastrale 215190, 215192 și 213346, notare actualizare informații tehnice ca urmare a eliminării suprapunerilor, notare referat de dezmembrare a imobilului în 2 loturi identificate cu numere cadastrale 247298 și 247299).

Cu Încheierea nr. 35620/04.04.2024 se notează Declarația autenticată sub nr. 734/13.04.2022 prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere în favoarea S.C. E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A..

● Conform Extrasului de Carte funciară nr. 42042/18.04.2024, S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 7.837 mp, număr cadastral 233289) situat în b-dul Timișoara nr. 6F. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 233289 cu Încheierile nr. 18340/06.03.2019 (convenție), nr. 76332/28.09.2020 (notare actualizare informații tehnice cu privire la schimbare număr poștal), nr. 107547/11.12.2020 (notare certificat de atribuire număr poștal) și nr. 11866/03.02.2021 (notare îndreptare eroare materială cu privire la numărul poștal).

Cu Încheierea nr. 65774/24.06.2021 se notează Declarația autenticată sub nr. 1015/23.06.2021 conform căreia proprietarul se obligă să respecte drepturile de uz și servitute în favoarea S.C. E - DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață totală de 9.517 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire ansamblu cu funcțiune mixtă: rezidențial / birouri / servicii / comerț / hotel și organizare de șantier.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona 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 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală A.

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 putând fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studiul topografic pentru delimitarea terenului.

Terenul este situat în zonă cu servitute aeronautică - zona 6. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 30 metri este necesară obținerea Avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite alipirea terenurilor cu numerele cadastrale 247299 și 233289, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de alipire întocmit de ing. Handrea Bogdan-Petru, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu cu funcțiune mixtă: rezidențial / birouri / servicii / comerț / hotel 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 = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Nr. înreg. 29504 din 23.04.2024

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.

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

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

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

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 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.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. 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 Agreement București sau de Primăria Sectorului 6. 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 schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcelele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

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 10,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei.

Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și 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: Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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 - C.M. Termoenergetica București S.A.

aviz Brigada Rutieră

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

acord M.A.I.

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

aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română
(dacă este cazul)

salubritate - operator autorizat

transport urban – S.T.B. S.A.

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 geotehnic; raport de conformare NZEB; 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



DEMTEL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Ioana-Alexandra Ștefan

Achitat taxa de 105,00 lei, conform O.P./O.P./Chitanței nr. 2/1/- din 09.02/11.04/23.04.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 30.05.2024

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,

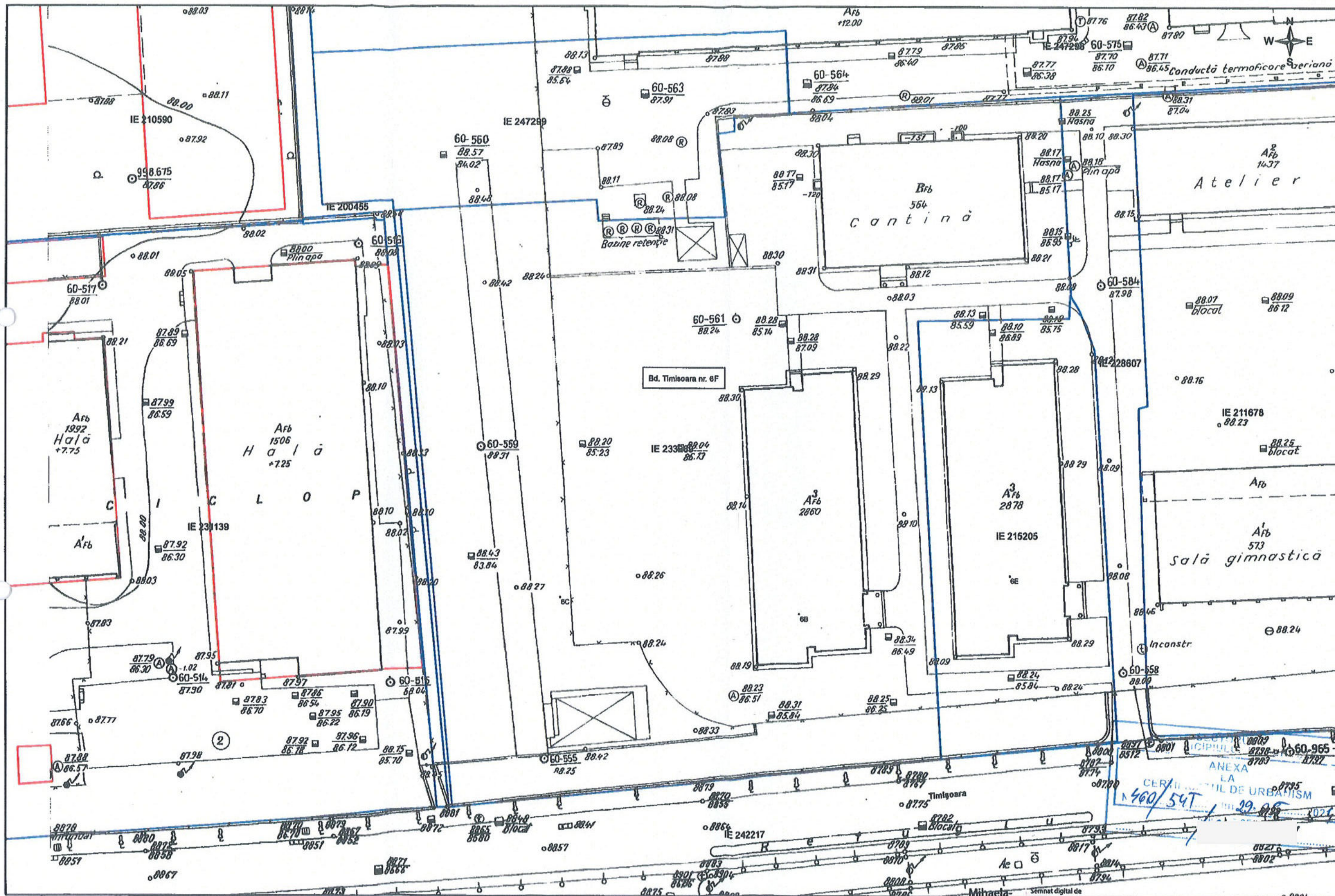
L.S.

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. 29504 din 23.04.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:500 aferent imobilului situat in Bd. Timisoara nr. 6F, sector 6, Bucuresti



documentatiile cadastrale avizate
 constructiile introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaela-
 Septimia
 Radu

Semnat digital de
 Mihaela-Septimia
 Radu
 Data: 2024.04.17
 13:58:22 +03'00'

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiilor nr. 1A, sector 1, Bucuresti
 Data: 2024
 Intocmit: Mihaela Radu

