

P.U.D.
 Desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4Er+5Er, amenajare parcare și incintă, împrejurire teren și organizare executare lucrări
 Mun. București, sector 6, bd. Iuliu Maniu, nr. 105C, nr. cad. 208558

- Legenda**
- Limite
 - Limita terenului care a generat P.U.D.
 - Limita UTR-URI
 - Limita parcele cadastrale
 - Limita noului imobil destinat locuirii colective în urma trasarii tramei stradale Conform PUZ Coordonator S6
 - Limita zonelor de protecție ale echipamentelor CNS omnidirecționale (PSR-MSSR Otopeni, MSSR-mode S București, MSSR- Buciumeni)
 - Construcții vecine
 - Limita edificabil
 - Imobil de locuințe colective propus
 - Limite edificabil
 - Limita etajelor P+3E
 - Limita P+4Er-5Er
 - Limita terasa/ balcoane
 - Limita de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de apă (conform P.U.Z. Sector 6)

- Funcțiuni**
- UTR 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
 - UTR G1- zona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală
 - Spațiu verde public
 - Spațiu verde pe parcela care a generat PUD
- Circulații**
- Circulații carosabile și pietonale publice
 - Circulații carosabile și pietonale private în incinta imobilului care a generat PUD
 - Acces pietonal/carosabil

Bilanț teritorial- Reglementari urbanistice pe scenarii cu implementarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6

| | |
|---|--------------|
| S. teren | 6928 mp |
| S. teren cedat domeniului public pentru propunerea tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 | 2.389,74 mp |
| S. carosabil propus conf. PUZ Coordonator S6 | 1.351,01 mp |
| S. alei pietonale propuse conf. PUZ Coordonator S6 | 1.038,73 mp |
| S. teren rămas în urma cedării suprafeței destinate tramei stradale conf. PUZ Coordonator S6 | 4.538,26 mp |
| S. insula generată destinată locuirii colective în urma propunerii tramei stradale conf. PUZ coordonator Sector 6 | 3.949,63 mp |
| S. construită | 2000 mp |
| S. construită desfasurată | 11.848,89 mp |
| S. spațiu verde pe noua insula destinată locuirii colective | 1.614,36 mp |
| S. spațiu verde adiacent drumului de 13 m cu acces din Str. Preciziei | 588,63 mp |
| Nr. apartamente | 67 |
| Nr. locuri de parcare necesare | 84 |

Indici și indicatori urbanistici pentru terenul care a generat P.U.D. pe scenariul cu implementarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6

| Funcțiune | Existent | Conform PUZ Sector 6 | Propus | U.M. |
|--|----------|----------------------|--|------|
| S. teren | 6.928 | 6.928 | 6.928 | mp |
| S. teren cedat domeniului public pentru propunerea tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 | | | 2.389,74 | mp |
| S. insula rezultată destinată locuirii colective | | | 3.949,63 | mp |
| S. circulație carosabila propusa conf. PUZ Coordonator Sector 6 | 1.300 | | 1.351,01 | mp |
| S. circulație pietonală propusa conf. PUZ Coordonator Sector 6 | | | 1.038,73 | mp |
| S. carosabila pentru accesul subteran în imobilul destinat locuirii colective | | | 206,96 | mp |
| S. alei pietonale pe noua insula generată destinată locuirii colective | 300 | | 282 | mp |
| Suprafață construită (Sc) | 2.099 | 4.849,6 | 2.000 | mp |
| Suprafață desfășurată (Sd) | 2.675 | 20.784 | 11.848,89 | mp |
| POT | 30% | 70% | 50,63% | mp |
| CUT | 0,4 | 3,00 | 3,00 | mp |
| Rh. max | P+2E | P+14m (45m) | 2S+P+3E+4Er+5Er(20m) | m |
| H cornisa/ atic | | | 20 | m |
| H max (m) | 10m | | 20 | m |
| Spații verzi pe sol natural pe St care a generat PUD (%) | | | Sv totală = 31,79% (Sv teren pe noua insula (23,30%) + Sv teren adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei (8,49%)) | % |
| Spații verzi pe sol natural pe St care a generat PUD (mp) | | | Sv totală = 2.202,99 (Sv teren pe noua insula (1.614,36 mp) + Sv teren adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei (588,63mp)) | mp |
| S. spațiu verde pe noua insula generată destinată locuirii colective în urma trasării tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 raportată la S totală a noii insule | | | 1.614,36 (40,87%) | mp |
| S. spațiu verde adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei raportată la S totală a terenului care a generat PUD | | | 588,63 (8,49%) | mp |
| S. spațiu verde total | 3.229 | | 2.202,99 (31,79%) | mp |
| Nr. unități locative estimate | | | 67 | |
| Nr. locuri de parcare estimate | | | 84 | |

NOTA: Indicatorii urbanistici sunt raportați la suprafața noii insule destinate locuirii colective (3.949,63 mp), generată în urma trasării propunerii tramei stradale Conform PUZ Coordonator Sector 6.

NOTA: Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și prospectele necesare unei coerențe funcționari a arterelor de circulație este în conformitate cu H.C.G.M.B. 66/2006

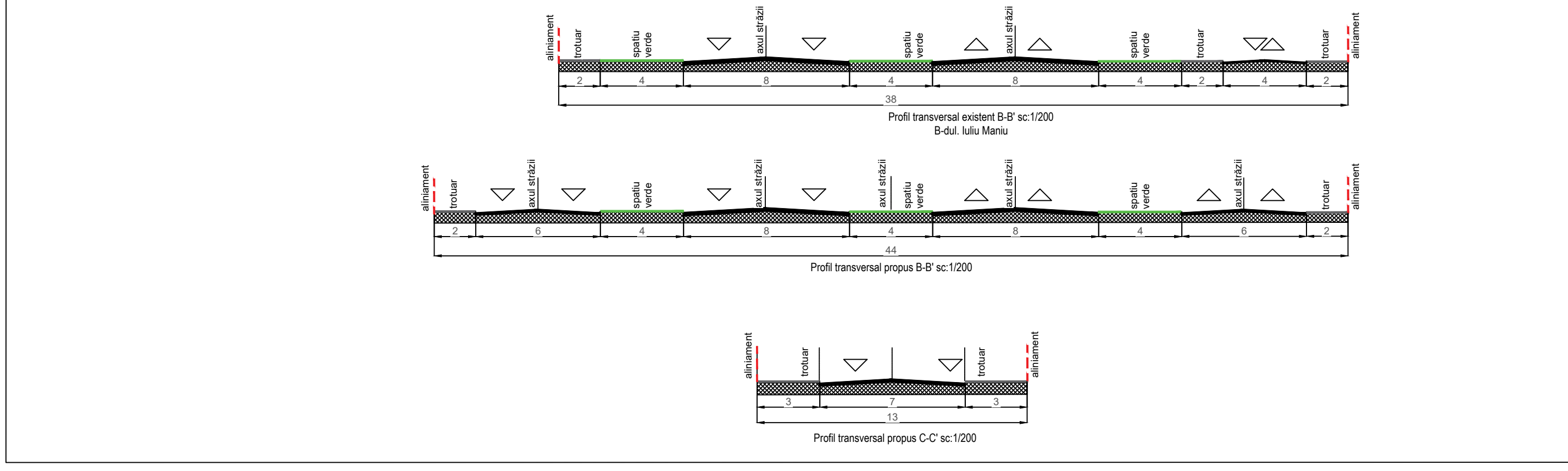
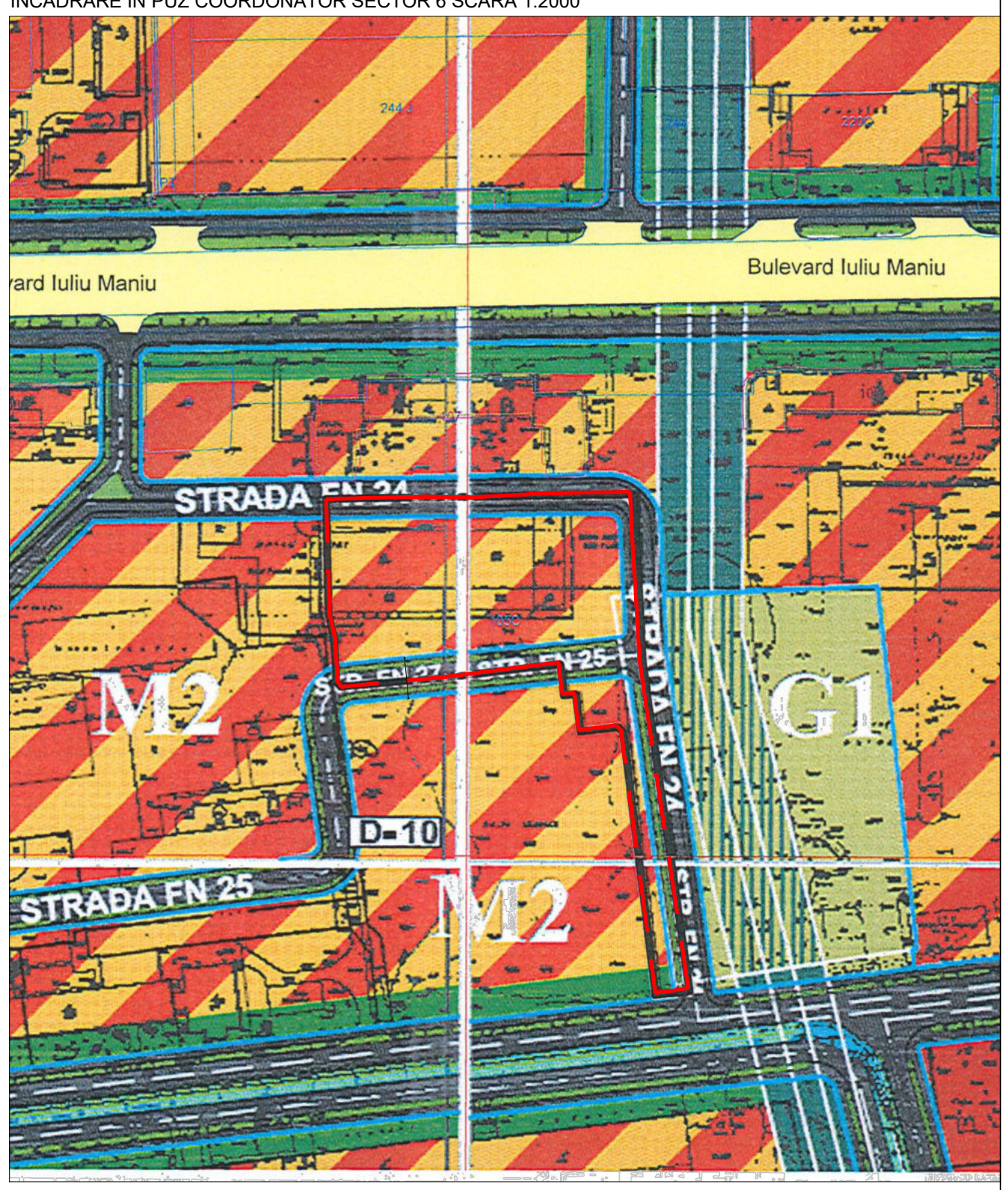
UTR M2- Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

-RH max = P+14E

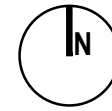
-POT maxim = 70%

-CUT maxim = 3,00 mp. ADC/ mp. teren

*SE PERMITE CUT MAJORAT CU 0,5 MAXIM PENTRU PARCELE SITUATE LA INTERSECȚIA A DOUĂ STRĂZI



| | | | | | |
|-------------|------------------------------|---|--|--------------------------|-------------|
| | S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L. | Nume proiect | Plan Urbanistic de Detaliu "Desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4Er+5Er, amenajare parcare și incintă, împrejurire teren și organizare executare lucrări" | Proiect nr. | 668 / 2021 |
| | Adresa proiect | Mun. București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 105C, nr. cad. 208558 | | | |
| Sef proiect | urb. Dan Simion | Semnatura | Beneficiar: | S.C. AUTO CENTER S.A. | Faza: |
| Proiectat | urb. Ana Gabriela Zarif | | Data: | Nume planșa | Planșa nr.: |
| Desenat | urb. Ingrid Beatrice Dumitru | | ianuarie 2025 | Reglementări urbanistice | U06.1 |



P.U.D.

"Desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4Er+5Er, amenajare parcare și incintă, împrejurire teren și organizare executare lucrări"
Mun. București, sector 6, bd. Iuliu Maniu, nr. 105C, nr. cad. 208558

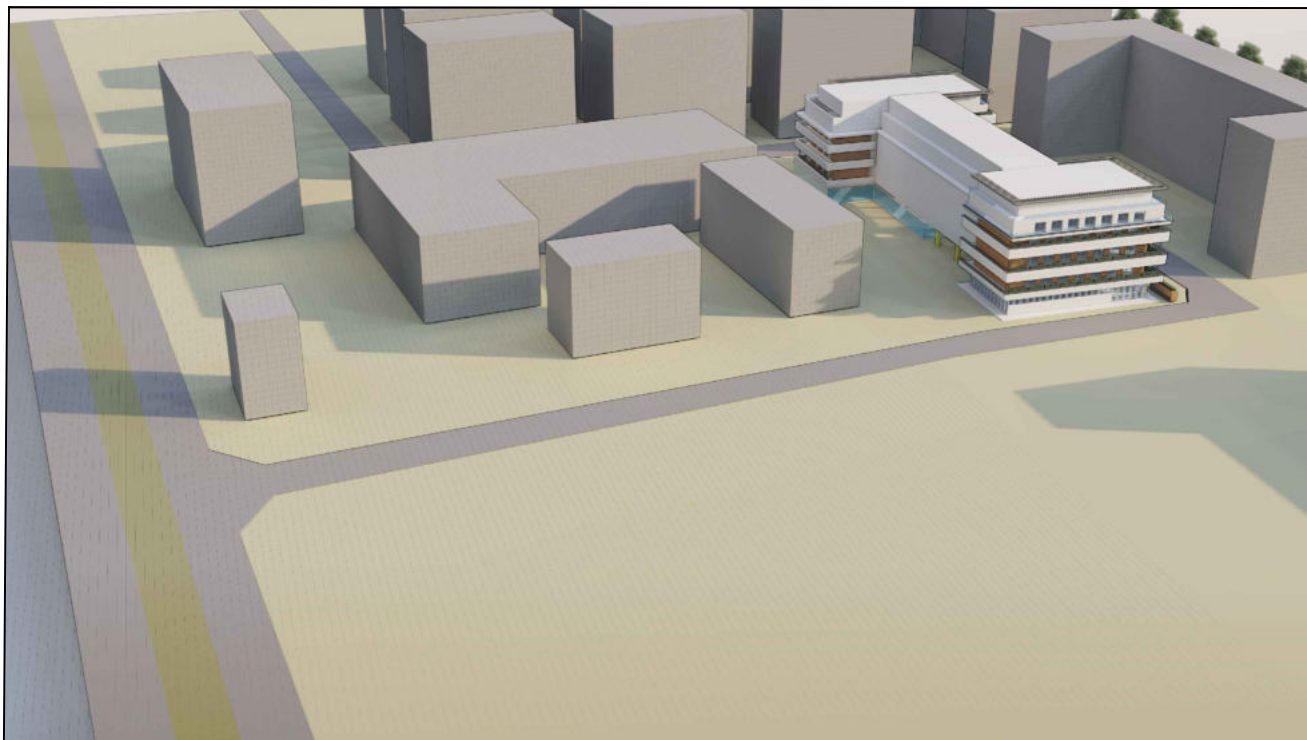
Perspectivă Nord-Est



Perspectivă Est



Perspectivă Sud-Est



Perspectivă Sud

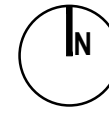


S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București
Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207

Nume proiect
Plan Urbanistic de Detaliu "Desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4Er+5Er, amenajare parcare și incintă, împrejurire teren și organizare executare lucrări"
Adresa proiect
Mun. București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 105C, nr. cad. 208558

Proiect nr.
668 / 2021

| Nume | | Semnatura | | Nume proiect | | Beneficiar: | |
|-------------|------------------------------|-----------|--|--------------|---------------|--|--|
| Sef proiect | urb. Dan Simion | | | Scara: | - | S.C. AUTO CENTER S.A. | |
| Proiectat | urb. Ana Gabriela Zarif | | | Data: | ianuarie 2025 | Nume planșa Ilustrare tema 3D- volumetria imobilului inserata in situatia existenta | |
| Desenat | urb. Ingrid Beatrice Dumitru | | | | | Faza: P.U.D. | |
| | | | | | | Plansa nr.: U10.2 | |



P.U.D.

"Desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4Er+5Er, amenajare parcare și incintă, împrejurire teren și organizare executare lucrări"
Mun. București, sector 6, bd. Iuliu Maniu, nr. 105C, nr. cad. 208558

Perspectivă Nord-Vest



Perspectivă Nord-Est



Perspectivă Nord-Est




Detaliu Nord



Fatada Nord



| | | | | | | | |
|---|------------------------------|--|--|---|--|--|--|
|  | | S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207 | | Nume proiect Plan Urbanistic de Detaliu "Desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4Er+5Er, amenajare parcare și incintă, împrejurire teren și organizare executare lucrări" Adresa proiect Mun. București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 105C, nr. cad. 208558 | | Proiect nr. 668 / 2021 | |
| Nume | | Semnatura | | Scara: | | Beneficiar: | |
| Sef proiect | urb. Dan Simion | | | - | | S.C. AUTO CENTER S.A. | |
| Proiectat | urb. Ana Gabriela Zarif | | | Data: | | Nume plansa | |
| Desenat | urb. Ingrid Beatrice Dumitru | | | ianuarie 2025 | | Ilustrare tema 3D- volumetria imobilului | |
| | | | | | | Faza: | |
| | | | | | | P.U.D. | |
| | | | | | | Plansa nr.: | |
| | | | | | | U10.1 | |

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Desfiintare constructii existente, construire imobile cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+3E+4ER+ 5ER, amenajare parcare si incinta, imprejmuire teren si organizare executare lucrari”

B-dul Iuliu Maniu nr. 105C, Nr.Cad. 208558, sector 6, Bucuresti

BORDEROU

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu General - 12 pag. -1 exemplar;

B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Bucuresti - U01 -1 exemplar;

2.2 Incadrare in P.U.Z. Coordonator Sector 6 - U02 -1 exemplar;

2.3 Incadrarea in zona - U03 -1 exemplar;

2.4 Documentar fotografic - U04 -1 exemplar;

2.5 Situatia existenta - U05 -1 exemplar;

2.6.1 Reglementari urbanistice - U06.1 -2 exemplare;

2.6.2 Reglementari urbanistice cu acces carosabil temporar raportat la situatia existenta pana la finalizarea tramei stradale conform PUZ Coordonator S6 - U06.2 -2 exemplare;

2.7 Regim juridic - U07 -1 exemplar;

2.8 Mobilare urbana - U08 -1 exemplar;

2.9 Rețele edilitare - U09 -1 exemplar;

2.10.1 Ilustrare tema 3D-Volumetria imobilului - U10.1 -1 exemplar;

2.10.2 Ilustrare tema 3D- volumetria imobilului inserata in situatia existenta - U10.2 -1 exemplar;

2.11.1 Studiu de insorire- Iarna 21 Decembrie - U11.1 -1 exemplar;

2.11.2 Studiu de insorire- Vara 21 Iunie - U11.2 -1 exemplar;

COLECTIV PROIECTAR

Şef proiect: urb. Dan Simion

Proiectat: urb. Ana-Gabriela Zarif

Desenat: urb. Dumitru Ingrid Beatrice

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Desfiintare constructii existente, construire imobile cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+3E+4ER+ 5ER, amenajare parcare si incinta, imprejmuire teren si organizare executare lucrari”

B-dul Iuliu Maniu nr. 105C, Nr.Cad. 208558, sector 6, Bucuresti

MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

1.1 *Date de recunoastere a documentatiei*

| | |
|---------------------|---|
| Denumirea lucrării: | Plan Urbanistic de Detaliu Desfiintare constructii existente, construire imobile cu functiunea de locuinte colective cu regim de inaltime 2S+P+3E+4ER+ 5ER, amenajare parcare si incinta, imprejmuire teren si organizare executare lucrari” |
| Amplasament: | B-dul Iuliu Maniu nr. 105C, Nr.Cad. 208558, sector 6, Bucuresti |
| Suprafata teren: | 6.928 mp |
| Beneficiar: | S.C. AUTO CENTER S.A. |
| Proiectant: | SC Specific Urban SRL |
| Proiect Nr. : | 668/2021 |
| Data: | ianuarie 2025 |

1.2 *Baza legală*

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea Nr. 289/2006, Ordonanta Nr. 18/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Hotararea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificarile din urmatoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 **Obiectul lucrării**

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 628/73M din 14.07.2021 si ulterior prin Certificatul de Urbanism nr. 665/106 M din 09.07.2024 cu menținerea avizelor si etapelor desfășurate pana in prezent, care servește la reglementarea retragerilor pentru obiectul de investitie „Desfiintare constructii existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4ER+ 5ER, amenajare parcare si incinta, împrejmuire teren si organizare executare lucrări”, pe terenul din B-dul Iuliu Maniu nr. 105C, Nr.Cad. 208558, sector 6, Bucuresti in suprafață de 6.928 mp proprietate privata a societatii SC AUTO CENTER SA conform Contractului de Vânzare - Cumpărare nr. 473 din 09.02.2007 emis de Notarul Public Magdalena Ivanica.

1.4 **Surse documentare**

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.:

- a) P.U.G. Municipiul Bucuresti;
- b) P.U.Z. Coordonator Sector 6 Bucuresti;

2 **SITUATIA EXISTENTA**

2.1 **Încadrare in teritoriu si localitate**

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat in B-dul Iuliu Maniu nr. 105C, Nr.Cad. 208558, sector 6, Bucuresti.

Conform PUZ Coordonator Sector 6 Bucuresti, imobilul se afla in unitatea teritoriala de referință **M2 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu si înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.**

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D., are o suprafață totală 6.928 mp. Conform actelor de proprietate, S.C. AUTO CENTER S.A. detine imobilul cu nr. cad. 208558, situat la adresa B-dul Iuliu Maniu nr. 105C, Nr.Cad. 208558, sector 6, Bucuresti.

Imobilul nu este înscris individual pe lista monumentelor istorice din 2015, publicată in M.O. nr. 113 din 15.02.2016, și nu este la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe aceasta listă.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N – Aleea Valea Crișului, pe o lungime de 97,76 m;
- la E – Proprietate privata identificata cu nr cad. 203982, pe o lungime de 75,92 m, proprietate privata identificata nr. cad. 239400, pe o lungime de 52,1 m si teren neidentificat cu nr. cad pe o lungime de 32,68 m;
- la V – Proprietate privata identificata nr cad. 213128, pe o lungime 60,8 m si cu proprietatea privata identificata cu nr.cad. 200931 cumulat pe o lungime de 109,44 m;
- la S – Proprietate privata identificata nr. cad. 200931, pe o lungime 84,39 m si Strada Preciziei pe o lungime de aproximativ de 10,77 m;

2.2 **Elemente ale cadrului natural**

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

Condiții climatice

Deși este așezat într-o zonă de climă temperată, Bucureștiul este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul orașului au toamne lungi și

călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în București este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Bucureștiul are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de - 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 34 - 35 ° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Zona centrală având cea mai mare concentrare de clădiri, străzi înguste, largi bulevarde și câteva zone verzi, are o temperatură medie anuală de 11° C, vânt sub 2 m/s, umiditatea de 3-6 %, mai mică decât în alte zone și cea mai lungă perioadă de vegetație, de 220 zile fără ger, pe an. Zona mediană care cuprinde vechea zona industrială cu mici fabrici, gări (Gara de Nord este cel mai mare nod feroviar), este definită printr-un grad mare de poluare, zile cu ceață, ploi abundente, câteva zile însorite, având o temperatură medie anuală sub 11° C și un volum de precipitații de 600 mm pe an.

Noua zonă rezidențială (Băneasa, Floreasca, Tei, Pantelimon, Balta Albă, Berceni, Drumul Taberei), are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

2.3 *Circulația*

Terenul care a generat PUD are acces carosabil și pietonal direct din Strada Preciziei și din Bd. Iuliu Maniu prin intermediul Aleii Valea Crișului. Ieșirea din imobilul care a generat PUD către B-dul Iuliu Maniu se realizează prin Intermediul Aleii Valea Crișului și la bulevard zona este marcată cu semnul de circulație ‘Obligatoriu la dreapta’.

În prezent accesul carosabil și cel pietonal către terenul care a generat PUD se realizează din Bd. Iuliu Maniu prin intermediul Aleii Valea Crișului cu un profil variabil cuprins între 5 – 5,3 m, accesul din Strada Preciziei, nefiind utilizat. Poarta de acces a imobilului utilizată în prezent are intrare și ieșire directă în Aleea Valea Crișului.

Accesul carosabil și pietonal principal se va realiza ulterior aprobării documentației PUD din Strada Preciziei care are în prezent un profil de 24 m și care conform PUZ Coordonator Sectorul 6 se va reglementa la un profil de 36 m.

Strada Preciziei dispune în prezent de un profil total de 24 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă pe sensul de mers de 3,5 m, de o cale destinată liniilor de tramvai cu o lățime de 7 m cu două sensuri de mers, trotuare bilaterale de 3 m, și fâșii de vegetație de aliniament bilaterale de 2 m fiecare, din care una este aferentă tramei stradale la nord și a doua este aferentă liniei de tramvai la sud.

2.4 *Mod de construire, tipologia construcțiilor, zonificare funcțională*

Zona se caracterizează printr-un parcelar în curs de restructurare, loturile învecinate având forme regulate, suprafețe, deschideri la strada și retrageri față de aliniament variabile. În general, construcțiile ocupă un procent de aproximativ 50-70% din suprafața terenurilor.

2.5 *Zone expuse la riscuri naturale*

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de fata se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $ag = 0,24$ g si valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6$ sec – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.6 *Echipare edilitara*

Imobilul poate fi racordat la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale si telefonie.

S-au obținut toate avizele favorabile pentru următoarele rețele:

1. Aviz Apa Nova cu nr. 92110247 din data 26.11.2021

Terenul care a generat documentația P.U.D. este traversat de rețelele publice de canalizare Dn 30 cm, Dn 60 cm si B 185/210 (inclusiv de zonele de exploatare si intervenție aferente acestora);

- Pentru asigurarea presiunii la etajele superioare si a variațiilor orare de consum, este obligatoriu ca proiectantul de specialitate sa prevadă o gospodărie de apa, dotata cu hidrofor;
- Conform Hotărârii CGMB nr. 820/21.11.2018, in Municipiul Bucuresti, nu se admite racordarea directa a subsolurilor la canalizarea publica, pentru a nu se produce inundarea acestora, in cazul intrării in presiune a rețelei de canalizare;
- Rețeaua de canalizare interioara din incinta se va dimensiona si executa in sistem separativ (divizor);
- Apa Nova Bucuresti S.A. recomanda ca apele pluviale de suprafață, apele provenite din accidente-avarii ale instalațiilor interioare de la subsoluri , apele provenite din epuizmente se vor decanta in prealabil într-un bazin decantor, iar la canalizarea publica se vor evacua apele convențional curate, prin pompare.

2. Aviz E-Distribuție Muntenia cu nr. 316890275 din data 05.11.2021

- In zona de apariție a noului obiectiv exista rețea electrica de distribuție a energiei electrice subterana de joasa si medie tensiune ;
- Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existenta;
- Avizul este favorabil daca este respectat Contractul Angajament nr. 111V din 23.11.2021 pentru realizarea condițiilor de coexistenta a rețelelor electrice.

3. Aviz Distrigaz Sud Rețele cu nr. 16423/317880881 din data 14.09.2022

- Pentru imobilul care a generat documentația P.U.D. exista posibilitatea de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent in zona de amplasament, in baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisa de DGSR;
- Construcțiile si/ sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranță minima admisa pentru regimul de presiune medie.

4. Aviz Comisia Tehnica de Circulatie cu nr. 2003342 din data de 04.11.2021

- A fost dat acordul de principiu din punct de vedere tehnic al circulatiei rutiere si pietonale pentru imobilul care a generat documentatia PUD, cu conditia asigurarii parcarii in incinta, in conformitate cu prevederile HCGMB nr. 66/2006.

5. Aviz Societatea de Transport Bucuresti cu nr. 169173 din data 10.11.2021
 - In zona studiata, STB S.A. nu are lucrari in executie si nici nu va avea in perspectiva
 - Pe Bulevardul Iuliu Maniu, functioneaza mijloace de transport in comun (autobuze, troleibuze), iar in trotuare, STB S.A. are in concesiune stalpi care sustin reseaua electrica aeriana de contact troleibuze.
 - Organizarea de santier, parcare si circulatia utilajelor cu materiale de constructii, se vor realiza integral in incinta proprietatii. Accesul si stationarea utilajelor pentru desfiintare si construirea imobilelor noi, nu vor afecta circulatia mijloacelor de transport in comun, pe toata durata lucrarilor.
 - Pe toata durata executiei lucrarilor se va asigura securitatea si continuitatea circulatiei mijloacelor de transport in comun ale STB S.A.

6. Aviz Compania Municipala Termoenergetica Bucuresti cu nr. 89704 din data 19.11.2021
 - Se emite avizul tehnic pentru imobilul care a generat documentatia P.U.D. intrucat traseul retelei de termoficare nu trece prin zona mentionata;
 - Nu exista retele termice secundare in zona imobilului.

7. Aviz Telekom cu nr. 100/05/03/01/3321 din data de 09.11.2021
 - Lucrarile proiectate in cadrul imobilului care a generat PUD nu afecteaza instalatiile de telecomunicatii existente.

Toate cheltuielile de extindere, de bransare si racordare la retelele publice se vor realiza integral pe cheltuiala beneficiarului. Se vor respecta cerintele prevazute in avizele de amplasament ale retelelor edilitare aferente investitiei.

2.7 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți in cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare.

Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

Conform PUZ Coordonator Sector 6 Bucuresti aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. Nr.2/2016, imobilul teren se afla in unitatea teritoriala de referință **M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri, cu accente inalte.**

Utilizări admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;

- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- Lăcaşuri de cult;
- Comerţ cu amănuntul;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Sport şi recreere în spaţii acoperite;
- Parcaje la sol şi multietajate;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spaţii plantate - scuaruri;
- Locuinţe cu partiu obişnuit;
- Locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesii liberale.
- Activitati manufacturiere
- Parterul imobilelor orientate spre strada va adaposti functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare

Utilizari admise cu conditionari:

Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi spre traseele pietonale :

- Funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific şi vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanţă mai mică de 100 metri de servicii şi echipamente publice şi de biserici;
- Pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- In zonele existente se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- Se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă, şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Utilizari interzise:

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Disponerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Staţii de întreţinere auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- Curăţătorii chimice;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deşeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- Activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

Indici si indicatori urbanistici prevăzuți:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 70%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Rh max = P+14 niveluri (H max la aliniere este calculată în funcție de profilul străzii din care terenul are accesul, respectiv de 1.5 ori distanța dintre alinieri.- distanța dintre alinieri pe Bd. Iuliu Maniu este de 60m, rezultă H max= 90m)

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

S.C. AUTO CENTER S.A. solicită reglementarea retragerilor parcelei față de limitele laterale, posterioare si fata de aliniament, accesuri auto și pietonale si conformarea arhitectural-volumetrică în vederea construirii lucrărilor pentru investita „Desfiintare constructii existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+3E+4ER+ 5ER, amenajare parcare si incinta, împrejmuire teren si organizare executare lucrări” care sa răspundă actualelor cerințe de dezvoltare a zonei.

Circulații si accese:

Terenul care a generat PUD are acces carosabil si pietonal direct din Strada Preciziei si din Bd. Iuliu Maniu prin intermediul Aleii Valea Crișului. Ieșirea din imobilul care a generat PUD către B-dul Iuliu Maniu se realizează prin intermediul Aleii Valea Crișului si la bulevard zona este marcata cu semnul de circulație ‘Obligatoriu la dreapta’.

În prezent accesul carosabil si cel pietonal către terenul care a generat PUD se realizează din Bd. Iuliu Maniu prin intermediul Aleii Valea Crișului, accesul din Strada Preciziei nefiind utilizat. Poarta de acces a imobilului utilizata în prezent are intrare si ieșire directa în Aleea Valea Crișului.

Pe scenariul cu acces carosabil și pietonal temporar raportat la situația existenta pana la finalizarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6, circulațiile ocupă suprafața de 2.371,47 mp din suprafața totală a terenului care a generat PUD.

Pe scenariul final cu implementarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6, se cedează cu titlu gratuit suprafața de 2.389,74 mp din suprafața totală a terenului care a generat PUD pentru realizarea obiectivului de utilitate publica.

Accesul către terenul care a generat PUD pana la implementarea tramei stradale conform PUZ Coordonator S6:

Accesul carosabil si pietonal principal se va realiza ulterior aprobării documentației PUD pana la implementarea tramei stradale conform PUZ Coordonator Sector 6 atât din Aleea Valea Crișului, cum se desfășoară și în prezent, cat si din Strada Preciziei care are în prezent un profil de 24 m si care conform PUZ Coordonator Sectorul 6 se va reglementa la un profil de 31 m, prin intermediul unei trame stradale perimetrare cu profil de 9 m care dispune de parte carosabila de 7 m cu dublu sens, trotuar unilateral de 1,5 m și o fâșie verde de 0.5 m.

Strada Preciziei dispune în prezent de un profil total de 24 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu cate o banda pe sensul de mers de 3,5 m, de o cale destinata liniilor de tramvai cu o lățime de 7 m cu doua sensuri de mers , trotuare bilaterale de 3 m, si fâșii de vegetație de aliniament bilaterale de 2 m fiecare, din care una este aferentă tramei stradale la nord si a doua este aferenta liniei de tramvai la sud.

Accesul catre terenul care a generat PUD in momentul conturarii tramei stradale conform PUZ
Coordonator S6:

Accesul carosabil si pietonal principal se va realiza din Strada Preciziei care este reglementata spre modernizare de la un profil actual de 24 m, la un profil de 31 m care dispune de trotuare bilaterale de 3 m, vegetație de aliniament aferată tramei stradale bilaterală de 2 m, parte carosabilă cu dublu sens de 7 m fiecare, cu cate doua benzi de 3,5 pentru fiecare sens de mers. Sensurile de circulatie de 7 m fiecare sunt separate central de benzile dedicate tramvaiului cu o latime totala de 7m.

Accesul secundar carosabil si pietonal se va realiza din Bd. Iuliu Maniu, propus spre reglementare de la un profil de 38 m la un profil de 44 m, prin intermediul strazii propuse in PUZ Coordonator S6 identificata cu Fn 24 a carei intrare/ iesire in bulevard este propusa in prezent la vest de imobilul identificat cu numarul cadastral 232511 care are functiunea de loc de joaca, situat in partea nord-vestica a terenului care a generat P.U.D. .

Accesul catre terenul care a generat P.U.D. se va realiza in momentul implementarii tramei stradale propuse prin PUZ Coordonator S6 prin intermediul a doua artere perimetrare cu un gabarit de 13 m dupa cum urmeaza: la nord si est prin strada Fn 24 si la sud, in zona in care se invecineaza cu proprietatea privata identificata cu Nr.Cad. 200931, prin intermediul strazii Fn 25.

Toate strazile propuse prin PUZ Coordonator Sector 6 care bordeaza terenul care a generat P.U.D. au profilul de 13 m, care dispune de parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu 3,5 m pe fiecare sens de mers si de trotuare bilaterale a câte 3 m fiecare.

Profilul reglementat al Bulevardului Iuliu Maniu dispune conform PUZ Coordonator S6 de un gabarit total de 44 m dupa cum urmeaza: trotuare bilaterale de 2 m, 3 fâșii cu vegetație aferentă tramei stradale de 4 m fiecare, care separa cele 4 sensuri de mers, dintre care doua pe o directie si doua pe directia opusa. Pe fiecare directie de mers exista doua segmente, din care cel lat de 6 m este orientat spre partea pietonala si cel lat de 8 m este orientat spre partea centrala a tramei stradale.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea si parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice, in cele 2 etaje de subsolul aferente noii constructii. Numărul locurilor de parcare se va stabili conform prevederilor din Anexa 1 la H.C.G.M.B 66/2006.

Sunt propuse 84 de locuri de parcare, raportate la numărul estimat al unităților locative.

Indici si indicatori urbanistici propusi:

S teren = 6.928 mp

S teren cedată domeniului public pentru propunerea tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6= 2.389,74 mp

S teren rămas în urma cedării suprafeței destinate tramei stradale= 4.538,26 mp

S insula destinata locuirii colective generata in urma propunerii tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 = 3.949,63 mp

S circulatie carosabila propusa conf. PUZ Coordonator Sector 6= 1.351,01 mp

S circulatie pietonala propusa conf. PUZ Coordonator Sector 6= 1.038,73 mp

S carosabila pentru accesul subteran pe noua insula generata de imobilul de locuinte = 206,96 mp

S alei pietonale private din cadrul noii insule generate un urma propunerii tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 = 282 mp

Suprafață construită= 2.000 mp

Suprafață desfășurată = 11.848,89 mp

P.O.T. propus= 50,63 % C.U.T. propus = 3 mp ADC/mp teren

Rh= 2S+P+3E+4ER+ 5ER (H max=20 m)

Sp verde pe insula nou generata de locuirea colectiva in urma trasării tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6= 1.614,36 mp (40,87 % raportat la insula nou generata)

S verde adiacent noului drum de 13 m cu acces din Str. Precizie= 588,63 mp (8,49%)

S verde totală= 2.202,99 mp (31,79 % Sp verde raportat la suprafața totala a terenului care a generat PUD)

Nr. unități locative estimate = 67

Nr. locuri de parcare = 84

NOTA: Indicatorii urbanistici sunt raportați la suprafața noii insule destinate locuirii colective (3.949,63 mp), generata in urma trasării propunerii tramei stradale Conform PUZ Coordonator Sector 6.

NOTA: Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile constructii si prospectele necesare unei coerente funcționări a arterelor de circulații este in conformitate cu H.C.G.M.B. 66/2006

Bilanț teritorial- Reglementari urbanistice pe scenariul cu implementarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6

| | |
|---|--------------|
| S. teren | 6928 mp |
| S.teren cedat domeniului public pentru propunerea tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 | 2.389,74 mp |
| S. carosabil propus conf. PUZ Coordonator S6 | 1.351,01 mp |
| S. alei pietonale propuse conf. PUZ Coordonator S6 | 1.038,73 mp |
| S. teren rămas în urma cedării suprafeței destinate tramei stradale conf. PUZ Coordonator S6 | 4.538,26 mp |
| S. insula generată destinată locuirii colective în urma propunerii tramei stradale conf. PUZ coordonator Sector 6 | 3.949,63 mp |
| S. construită | 2000 mp |
| S. construită desfasurată | 11.848,89 mp |
| S. spațiu verde pe noua insula destinată locuirii colective | 1.614,36 mp |
| S. spațiu verde adiacent drumului de 13 m cu acces din Str. Preciziei | 588,63 mp |
| Nr. apartamente | 67 |
| Nr. locuri de parcare necesare | 84 |

Indici și indicatori urbanistici pentru terenul care a generat P.U.D. pe scenariul cu implementarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6

| Funcțiune | Existent | | Conform PUZ Sector 6 | | Propus | | U.M. |
|---|-------------------|-------|----------------------|-------------|--------|--|------|
| | Curți construcții | | | | | | |
| S. teren | | 6.928 | | 6.928 | | 6.928 | mp |
| S. teren cedat domeniului public pentru propunerea tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 | | | | | | 2.389,74 | mp |
| S. insula rezultată destinată locuirii colective | | | | | | 3.949,63 | mp |
| S. circulație carosabilă propusă conf. PUZ Coordonator Sector 6 | | 1.300 | | | | 1.351,01 | mp |
| S. circulație pietonală propusă conf. PUZ Coordonator Sector 6 | | | | | | 1.038,73 | mp |
| S. carosabilă pentru accesul subteran în imobilul destinat locuirii colective | | | | | | 206,96 | mp |
| S. alei pietonale pe noua insula generată destinată locuirii colective | | 300 | | | | 282 | mp |
| Suprafață construită(Sc) | | 2.099 | | 4.849,6 | | 2.000 | mp |
| Suprafață desfășurată(Sd) | | 2.675 | | 20.784 | | 11.848,89 | mp |
| POT | | 30% | | 70% | | 50,63% | mp |
| CUT | | 0,4 | | 3,00 | | 3,00 | |
| Rh. max | | P+2E | | P+14m (45m) | | 2S+P+3E+4Er+5Er(20m) | m |
| H cornisa/ atic | | | | | | 20 | m |
| H max (m) | | 10m | | | | 20 | m |
| Spații verzi pe sol natural pe St care a generat PUD (%) | | | | | | Sv totală = 31,79%(Sv teren pe noua insulă (23,30%) + Sv teren adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei (8,49%)) | % |
| Spații verzi pe sol natural pe St care a generat PUD (mp) | | | | | | Sv totală = 2.202,99 (Sv teren pe noua insulă (1.614,36 mp) + Sv teren adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei (588,63mp)) | mp |
| S. spațiul verde pe noua insulă generată destinată locuirii colective în urma traserii tramei stradale conf. PUZ Coordonator Sector 6 raportată la S totală a noii insule | | | | | | 1.614,36 (40,87%) | mp |
| S. spațiul verde adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei raportată la S totală a terenului care a generat PUD | | | | | | 588,63 (8,49%) | mp |
| S. spațiul verde total | | 3.229 | | | | 2.202,99 (31,79%) | mp |
| Nr. unități locative estimate | | | | | | 67 | |
| Nr. locuri de parcare estimate | | | | | | 84 | |

NOTA: Indicatorii urbanistici sunt raportați la suprafața noii insule destinate locuirii colective (3.949,63 mp), generată în urma traserii propunerii tramei stradale Conform PUZ Coordonator Sector 6.

NOTA: Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și prospectele necesare unei coerențe funcționari a arterelor de circulație este în conformitate cu H.C.G.M.B. 66/2006

UTR 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;

-RH max = P+14E

-POT maxim = 70%

-CUT maxim = 3,00 mp. ADC/ mp. teren

*SE PERMITE CUT MAJORAT CU 0,5 MAXIM PENTRU PARCELE SITUATE LA INTERSECȚIA A DOUĂ STRĂZI

Bilanț teritorial- Reglementari urbanistice pe scenariul cu accesul carosabil temporar raportat la situatia existenta pana la finalizarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6

| | |
|---|--------------|
| S. teren | 6.928 mp |
| S. insula destinata locurii colective | 4.238,21 mp |
| S. construita | 2000 mp |
| S. construita desfasurata | 11.848,89 mp |
| S. circulatii publice | 2.371,47 mp |
| S. spațiu verde pe noua insula destinata locurii colective | 1.793,86 mp |
| S. spațiu verde adiacent drumului de acces din Str. Preciziei | 417,9 mp |
| Nr. apartamente | 67 |
| Nr. locuri de parcare necesare | 84 |

Indici și indicatori pentru terenul care a generat P.U.D. cu acces carosabil temporar raportat la situatia existenta pana la finalizarea tramei stradale conform P.U.Z. Coordonator S6

| Funcțiune | Existent | Conform PUZ Sector 6 | Propus | U.M. |
|--|-------------------|--|---|------|
| | Curți construcții | <u>UTR M2- Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și H max de P+14 niveluri</u> | Locuire colectivă 2S+P+3E+4Er+5Er | |
| S. teren | 6.928 | 6.928 | 6.928 | mp |
| S. teren destinat realizării tramei stradale cu acces public | | | 2.371,47 | mp |
| S. insula rezultata destinata locurii colective | | | 4.238,21 | mp |
| S. circulatie carosabila publică propusă | 1.300 | | 1774,22 | mp |
| S. circulatie pietonala publică propusă | | | 486,65 | mp |
| S. vegetație de aliniament adiacentă tramei stradale | | | 110,60 | mp |
| S. carosabila pentru accesul subteran in imobilul destinat locurii colective | | | 205,26 | mp |
| S. alei pietonale pe noua insula generata destinata locurii colective | 300 | | 272,81 | mp |
| Suprafață construită(Sc) | 2.099 | 4.849,6 | 2.000 | mp |
| Suprafață desfășurată(Sd) | 2.675 | 20.784 | 11.848,89 | mp |
| POT | 30% | 70% | 47,18% | mp |
| CUT | 0,4 | 3,00 | 2,8 | |
| Rh. max | P+2E | P+14m (45m) | 2S+P+3E+4Er+5Er(20m) | m |
| H cornisa/ atic | | | 20 | m |
| H max (m) | 10m | | | m |
| Spatii verzi pe sol natural pe St care a generat PUD (%) | | | Sv totală = 31,92%(Sv teren pe noua insulă (25,89%) + Sv teren adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei (6,03%)) | % |
| Spatii verzi pe sol natural pe St care a generat PUD (mp) | | | Sv totală = 2.211,76 (Sv teren pe noua insulă (1.793,86 mp) + Sv teren adiacent noului drum de 13m cu acces din Str. Preciziei (417,9mp)) | mp |
| S. spațiul verde pe insula destinată locurii colective raportată la S totală a noii insule | | | 1.793,86 (42,32%) | mp |
| S. spațiul verde adiacent drumului de 9 m cu acces din Str. Preciziei raportată la S totală a terenului care a generat PUD | | | 417,9 (6,03%) | mp |
| S. spațiul verde totală | 3.229 | | 2.2411,76 (31,92%) | mp |
| Nr. unitati locative estimate | | | 67 | mp |
| Nr. locuri de parcare estimate | | | 84 | mp |

NOTA: Indicatorii urbanistici sunt raportati la suprafata noii insule destinate locurii colective (4.238,21 mp), generata in urma trasarii propunerii tramei stradale până la implementarea reglementărilor Conform PUZ Coordonator Sector 6.

▢

Data,
ianuarie 2025

Sef de proiect:
urb. Dan Simion

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 665/106M din 09.07. 2024

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajare parcare și incintă, împrejmuire teren și organizare executare lucrări cu menținerea avizelor și etapelor desfășurate până în prezent.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. AUTO CENTER S.A., cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, b-dul Iuliu Maniu nr. 105C, bloc -, scara -, etaj -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 36995 din 03.06.2024, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, b-dul Iuliu Maniu nr. 105C, 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 Actului de dezmembrare autentificat de notarul public Magdalena Ivanica sub nr. 472/09.02.2007 și a Extrasului de Carte funciară nr. 56700/31.05.2024, S.C. AUTO CENTER S.A. deține construcții: numere cadastrale de la 208558-C1 până la 208558-C12 și teren în suprafață de 6.928 mp - număr cadastral 208558 - număr cadastral vechi 3541/1, din imobilul pentru care se folosește nr. 105C pe b-dul Iuliu Maniu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 208558 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 63861) cu Încheierile nr. 716644/15.02.2007 (dezmembrare) și nr. 26563/10.03.2021 (notare actualizare informații tehnice în sensul utilizării limitei unice cu imobilele învecinate și cu privire la suprafața de 6.929 mp reieșită în urma măsurătorilor, notare îndreptare eroare materială privind destinații construcții).

Atenție: Imobilul nu are acces direct din b-dul Iuliu Maniu, accesul se realizează din str. Preciziei.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață totală de 6.928 mp.

Se solicită: desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajare parcare și incintă, împrejmuire teren și organizare executare lucrări cu menținerea avizelor și etapelor desfășurate până în prezent.

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 (8,00 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 **B**.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor 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 studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea construcțiilor existente cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective 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.

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

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.

Parcajele 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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejmuirile 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; împrejmuirile limitelor laterale și posterioară ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către beneficiar, pe cheltuială proprie și fără a cere despăgubiri materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a 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 autorizațiilor de desființare și 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 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. Termoenergetica 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

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; 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 desființare, autorizație de construire.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 628/73M din 14.07.2021, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

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.



L.S.

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de 79,00 lei, conform Chitanței nr. 029825 din 03.06.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

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

**SE PRELUNGESTE 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,

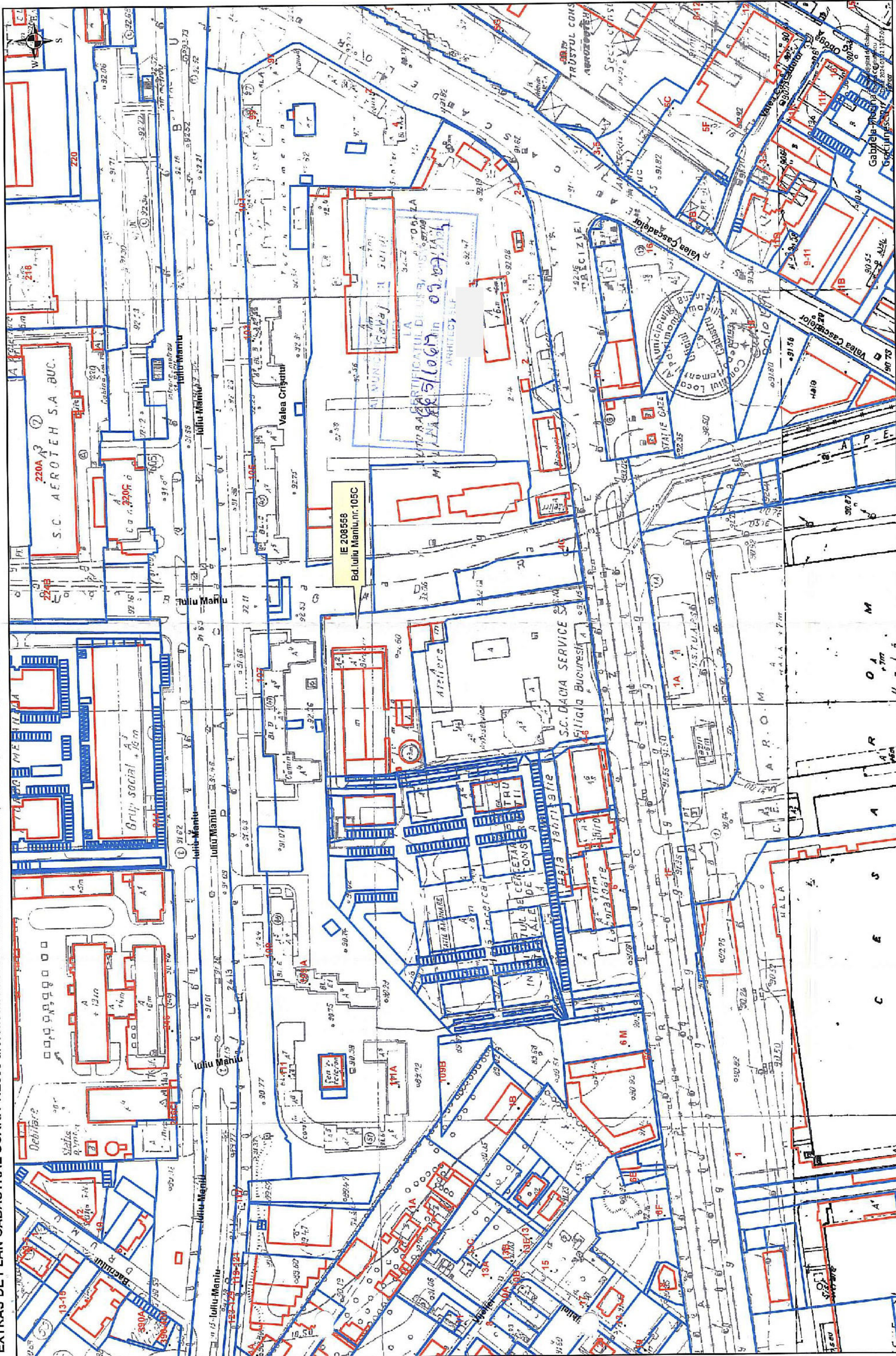
L.S.

ARHITECT ȘEF,

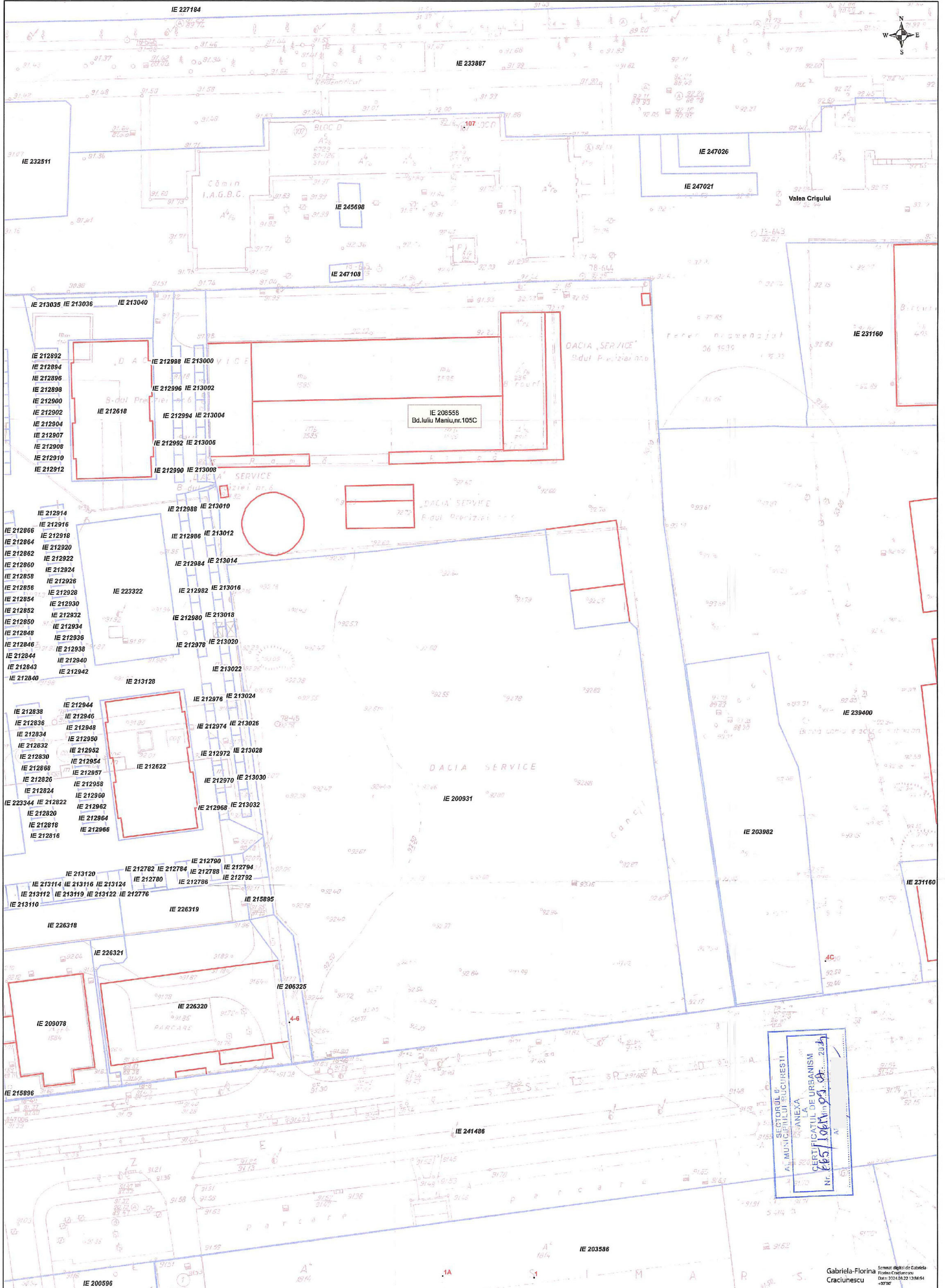
Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 36995 din 03.06.2024

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Bd.Iuliu Maniu,nr.105C, sector 6, Bucuresti



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



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 665/1061 din 01.04.2024

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 628/73 M din 14.07. 2021

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajare parcare și incintă, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. AUTO CENTER S.A. reprezentată de Tiron Alexandru**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **6**, cod poștal - b-dul **Iuliu Maniu** nr. **105C**, bloc , scara , etaj , ap. , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. **16581** din **26.04.2021**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal - b-dul **Iuliu Maniu** nr. **105C**, 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 Actului de dezmembrare (lotizare) a proprietății autentificat de notarul public Magdalena Ivanică sub nr. 472/09.02.2007, S.C. AUTO CENTER S.A. deține (construcții: de la C1 la C12 - numere cadastrale de la 208558-C1 până la 208558-C12 și teren în suprafață de 6.928 mp - număr cadastral 208558 - număr cadastral vechi 3541/1) din imobilul pentru care se folosește nr. 105C pe b-dul Iuliu Maniu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 208558 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 63861) cu Încheierile nr. 716644/15.02.2007 (dezmembrare) și nr. 26563/10.03.2021 (notare actualizare informații tehnice în sensul utilizării limitei unice cu imobilele învecinate și cu privire la suprafața de 6.929 mp reieșită în urma măsurătorilor cadastrale, notare îndreptare eroare materială privind destinațiile construcțiilor).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 6.928 mp.

Se solicită: desființare construcții existente, construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajare parcare și incintă, 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

Autorizațiile de desființare și de construire se vor emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 7. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 45,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea construcțiilor existente cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective 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, accesul auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren. Se permite amenajarea incintei cu alei carosabile și pietonale, amenajare locuri de parcare.

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

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

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

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

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

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

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

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

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m; 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; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe limitele de proprietate afectate de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată de către beneficiar, pe cheltuială proprie și fără a cere despăgubiri materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul punerii în aplicare a reglementărilor de urbanism aprobate.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 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 gunoiiului 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 gunoiiului 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 disconform și în salubritate. 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: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizațiilor de desființare și 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 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 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. E-Distribuție Muntenia S.A.

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

alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica S.A.

aviz Brigada Rutieră

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

acord vecini pentru săpături adânci

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

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 atestare fiscală; certificat de numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; studiu de însorire; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; 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 desființare, autorizație de construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex. – cons. Maria Botea

Achitat taxa de 75,00 lei, contorm O.P. nr. 123 din 09.03.2021

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 22.07.2021

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. 628/73M din 14.07. 2021

de la data de 14.07.2022 până la data de 13.07.2023

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 29.06.2022

Achitat taxa de 23,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 72088 din 28.06.2022

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 16581 din 26.04.2021