

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1284/1667 din 07.12.2023

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, demolare construcții existente, construire stație/dv sortare, compostare, amenajare circulații în incintă, amenajare spații verzi și elaborare P.U.D..

Ca urmare a Cererii adresate de PRIMĂRIA SECTORULUI 6 prin DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII PUBLICE reprezentată de S.C. VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L., cu domiciliul / sediul în județul __, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal __, calea Plevnei nr. 147-149, bloc __, scara __, etaj __, ap. __, telefon / fax __, e-mail __, înregistrată la nr. 54500 din 14.11.2023,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal __, b-dul Timișoara nr. f.n./108B/f.n., 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

Imobilele sunt situate în intravilan.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 102361/26.10.2023, MUNICIPIUL BUCUREȘTI în administrarea ADMINISTRAȚIEI DOMENIULUI PUBLIC ȘI DEZVOLTARE URBANĂ SECTOR 6 deține teren în suprafață de 4.235 mp, număr cadastral 242006, pentru care se folosește adresa poștală b-dul Timișoara f.n. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 242006 cu Încheierile nr. 119318/24.11.2021 (drept de proprietate dobândit prin lege, convenție) și nr. 72531/02.08.2023 (notare recepție propunere comasare).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 102363/26.10.2023, MUNICIPIUL BUCUREȘTI în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6 deține teren în suprafață de 22.235 mp, număr cadastral 245494, pentru care se folosește adresa poștală b-dul Timișoara nr. 108B. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 245494 cu Încheierile nr. 52595/30.05.2023 (dezmembrare, drept de proprietate dobândit prin atribuire, administrare, notare actualizare informații tehnice cu privire la modificarea suprafeței, notare referat admitere propunere dezmembrare, notare îndreptare eroare materială), nr. 55289/09.06.2023 (notare actualizare informații tehnice cu privire la modificarea limitei imobilului) și nr. 72531/02.08.2023 (notare recepție propunere comasare).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 102566/26.10.2023, MUNICIPIUL BUCUREȘTI în administrarea ADMINISTRAȚIEI DOMENIULUI PUBLIC ȘI DEZVOLTARE URBANĂ SECTOR 6 deține teren în suprafață de 15.784 mp, număr cadastral 242011, pentru care se folosește adresa poștală b-dul Timișoara f.n. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 242011 cu Încheierile nr. 119325/24.11.2021 (drept de proprietate dobândit prin convenție, administrare) și nr. 72531/02.08.2023 (notare recepție propunere comasare).

Atentie! În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 102566/26.10.2023, la capitolul „Date referitoare la construcții” sunt menționate construcțiile cu numerele cadastrale de la 242011-C1 până la 243537-C6 ca fiind deținute fără acte. Terenul prin care se realizează accesul este identificat cu numărul cadastral 245465 și face parte din categoria domeniu public al Municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6 - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață totală de 42.254 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, demolare construcții existente, construire stație de sortare, compostare, amenajare circulații în incintă, amenajare spații verzi și elaborare P.U.D..

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală.

P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile propuse 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 este situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct și rețea tehnologică - și de zona de protecție a acestora, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avize ale S.C. Apa Nova București S.A. și S.C. Electrocentrale București S.A..

Se permite realizarea operațiunilor notariale - alipire terenuri cu numerele cadastrale 242006, 245494 și 242011, cu respectarea legislației în vigoare.

După expertizarea prealabilă a situației existente se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor a construcțiilor învecinate și construirea unui complex pentru protecția mediului (stație sortare deșeurilor, stație pentru tratarea deșeurilor, construcție și instalație pentru valorificarea energetică a deșeurilor, construire spațiu pentru educație, birouri) în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cele specifice de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,00 metri.

În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor. Pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,00 metri.

P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 1,8 mp ADC/mp teren.

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

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

Se va elabora pe lângă documentația de urbanism, conform legislației în vigoare și un studiu de impact asupra mediului.

Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulației, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200,00 mp.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

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

Se permite împrejmuirea terenului astfel: împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2,00 metri, din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști; în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executorul 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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, Directivei Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea politicilor, programelor în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a certificatului de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze 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/DESFINȚARE 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 de informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☒ D.T.A.D.

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

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

- ☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
- ☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție 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 Romania Communications S.A.
- ☒ salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- ☒ aviz de conformitate
- ☒ aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A.
- ☒ aviz S.C. Electrocentrale București S.A.
- ☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.
- ☒ aviz Brigada Rutieră
- ☒ acord A.D.P. D.U.

☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ☒ certificat de 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 geotehnic; ☒ referate de verificare; ☒ raport de conformare NZFB; ☒ deviz conform H.G. nr. 907/2016;

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): timbru de arhitectură.

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,

CONFORM
CU ORDINUL

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. f) din Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 11.12.2023

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. 1284/166T din 07.12. 2023

de la data de 07.12.2025 până la data de 06.12.2026

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 SEF,

Data prelungirii valabilității: 12.11.2025
Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. f) din Codul fiscal.
Transmis solicitantului la data de 18.11.2025 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 54500 din 14.11.2023