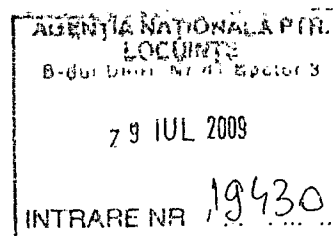


MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINȚEI



ROMÂNIA

- A V I Z -



Nr. 74/67 din 27.07.2009

Temei legal – Legea nr. 500/13.08.2002 – privind finanțele publice; Ordinul MDRL nr. 139/09.03.2009 pentru aprobarea componenței Consiliului Tehnico-Economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței (CTE – MDRL) și a Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia; Ordinul MDRL nr.141/09.03.2009 pentru aprobarea “Metodologiei de avizare a documentațiilor obiectivelor de investiții propuse de unitățile aflate în subordinea / în coordonarea / sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței

**CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC AL MINISTERULUI
DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINȚEI**

**- AVIZEAZĂ FAVORABIL -
- fără observații -**

Denumirea lucrării – Programul – pilot “Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”

Faza de elaborare a documentației – Tema-cadru de proiectare

Autoritatea contractantă – Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L.

**Președintele
Consiliului Tehnico - Economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și
Locuinței**

**Ministru,
Vasile BLAGA**

DOCUMENT DE AVIZARE

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	<i>Program-pilot „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”</i>
Faza de proiectare:	Tema-cadru de proiectare
Ordonator principal de credite:	M.D.R.L.
Beneficiar:	A.N.L.
Sursa de finanțare:	• fonduri alocate de la bugetul de stat cu această destinație • alte surse legal constituite

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Având în vedere prevederile programului de incluziune socială în România și necesitatea de îmbunătățire a accesului comunităților de romi la o locuință decentă și servicii publice de tip apă, electricitate, canalizare și sisteme de încălzire s-a considerat necesar ca, în primă fază, să se inițieze un program-pilot „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”.

Programul-pilot „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi” reprezintă o componentă experimentală a programului de incluziune socială în România și va avea în vedere implementarea unor proiecte pentru construcția de locuințe sociale în cele 8 regiuni de dezvoltare ale României, în locații stabilite de M.D.R.L. împreună cu autoritățile administrației publice locale și cu Agenția Națională pentru Romi.

Realizarea și implementarea acestui program are ca bază un Acord-cadru încheiat între Agenția Națională pentru Romi și M.D.R.L., HG nr. 1237/2008 și Ordinul M.D.R.L. nr. 266/2009 privind stabilirea criteriilor de evaluare specifice și de prioritizare a proiectelor de investiții din cadrul programului-pilot „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”.

Construcția de locuințe sociale prevăzute în program se realizează prin obiective de investiții publice promovate și derulate de către ANL cu finanțare din surse ale bugetului de stat, alocate cu această destinație prin bugetul M.D.R.L.

După finalizarea lucrărilor de construcție și punerea în funcțiune a acestor locuințe sociale construite prin programul-pilot „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”, acestea fac obiectul domeniului public al unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate și se preiau în administrare, prin protocol încheiat cu ANL, de către consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv de către consiliile locale ale sectoarelor municipiului București sau, după caz, de către Consiliul General al Municipiului București, în a căror rază administrativ-teritorială se află potrivit legii.

Locuințele sociale construite prin program nu pot fi vândute, ele urmând a fi repartizate conform prevederilor Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin HG nr. 1275/2000, cu modificările și completările ulterioare.

3. SOLUȚII TEHNICO – ECONOMICE PROPUSE

Soluții tehnice

Amplasament

pus la dispoziția Agenției Naționale pentru Locuințe de către autoritățile publice locale, liber de orice sarcină, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate cu specificarea zonelor de risc, după caz

Terenul de fundare

conform studiului geotehnic

Încărcarea la vânt

conform „Codului de proiectare. Bazele proiectării și acțiuni asupra construcțiilor. Acțiunea vântului”, indicativ NP 082 – 04, cu modificările și completările ulterioare

Încărcare zăpadă

conform „Codului de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, indicativ CR 1-1- 3 - 2005

Încărcare seismică

conform „Codului de proiectare seismică – Partea I – prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P100 – 1/ 2006

Regim de înălțime

parter, însumând 7 apartamente/modul, din care:

- 3 ap. cu 2 camere;
- 4 ap. cu 3 camere

Acoperiș

Șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă ondulată / țiglă

Structura

fundații continue din beton armat, închideri exterioare din BCA cu stâlpișori din beton armat, planșeu peste parter din beton armat

Închideri exterioare

zidărie BCA de 35 cm, placată cu polistiren. Calculul termotehnic va fi avizat de către o persoană atestată

Compartimentare interioară

compartimentări între apartamente din zidărie de BCA de 25 cm, iar la interior zidărie BCA de 10 cm – cu respectarea prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

Finisaje exterioare

tencuieli drișcuite cu zugrăveli lavabile, iar soclu cu tencuială rezistentă la apă

Finisaje interioare

Pardoseli

- camere de locuit = parchet laminat
- holuri, bucătării, băi = gresie

Pereți, plafoane – zugrăveli lavabile

- bucătărie – faianță H = 1,50 m pe front de lucru, zugrăveli lavabile în rest

- baie – faianță H = 1,50 m perimetral, zugrăveli lavabile în rest

Tâmplărie exterioară

PVC / lemn stratificat, cu geam termoizolant

Tâmplărie interioară

lemn

Alimentare cu apă și canalizare

racordare la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a localității, cu contorizare individuală

Instalație încălzire

centrale termice proprii cu combustibil material lemnos / gaze naturale

Instalație electrică

de iluminat și prize, instalație TV și curenți slabi

Prepararea hranei

butelii cu gaz metan

Suprafețe utile și suprafață construită/apartament (conform Legii locuinței nr. 114/1996)**Apartament cu 2 camere**

Total suprafață utilă

52,80 mp

Suprafață construită

81,00 mp

Apartament cu 3 camere

Total suprafață utilă

74,00 mp

Suprafață construită

115,00 mp

Amplasarea blocurilor se va face astfel încât să beneficieze de cât mai mult iluminat natural, conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Cost mediu estimat: 455 EUR/mp, inclusiv TVA.

Valoarea totală estimată a programului-pilot:

300 ap. x 98 mp/ap x 455 EUR/mp $\cong$ 13.385.000 EUR / 53.550.000 lei, inclusiv TVA (1 Eur = 4 lei)

Durata maximă de execuție 10 luni calendaristice, din care:

- 2 luni elaborarea documentației tehnico-economice,
- 8 luni execuția lucrărilor.

Concluziile evaluării impactului asupra mediului și concluziile analizei cost-beneficiu vor fi evidențiate după întocmirea studiului de fezabilitate pentru fiecare localitate în parte.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINȚEI



ROMÂNIA

- A V I Z -

Nr. 123/124 din 14.09.2009.....

Temei legal – Legea nr. 500/13.08.2002 – privind finanțele publice; Ordinul MDRL nr. 139/09.03.2009 pentru aprobarea componenței Consiliului Tehnico-Economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței (CTE – MDRL) și a Regulamentului de organizare și funcționare al acestuia; Ordinul MDRL nr.141/09.03.2009 pentru aprobarea “Metodologiei de avizare a documentațiilor obiectivelor de investiții propuse de unitățile aflate în subordinea / în coordonarea / sub autoritatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței

**CONSILIUL TEHNICO - ECONOMIC AL MINISTERULUI
DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI LOCUINȚEI**

**- AVIZEAZĂ FAVORABIL -
- fără observații -**

Denumirea lucrării – Program-pilot “Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”

Faza de elaborare a documentației – Tema-cadru de proiectare – Schimbare soluție constructivă

Autoritatea contractantă – Agenția Națională pentru Locuințe – A.N.L.

Notă : Prezentul Aviz înlocuiește Avizul CTE-MDRL nr. 74/67/27.07.2009

**Președintele
Consiliului Tehnico - Economic al Ministerului Dezvoltării Regionale și
Locuinței**

**Ministru,
Vasile BLAGA**

DOCUMENT DE AVIZARE

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: *Program-pilot „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”*

Faza de proiectare: Tema-cadru de proiectare- **SCHIMBARE SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ**

Ordonator principal de credite: **M.D.R.L.**

Beneficiar: **A.N.L. pe perioada de execuție a lucrărilor
Unitate Administrativ Teritorială**

Sursa de finanțare:

- fonduri alocate de la bugetul de stat cu această destinație
- alte surse legal constituite

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin Avizul CTE-MDRL nr. 74/67/27.07.2009 a fost avizată tema-cadru de proiectare din cadrul programului-pilot „Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”.

Urmare a întâlnirilor organizate de Agenția Națională pentru Locuințe cu reprezentanții Autorităților Administrativ Teritoriale din localitățile incluse în cadrul **Programului-pilot**

„Locuințe sociale pentru comunitățile de romi”, s-a stabilit că este necesară modificarea temei-cadru de proiectare.

3. SOLUȚII TEHNICO – ECONOMICE care impun schimbarea soluției constructive și economice

3.1 Soluții tehnice .

	SOLUTIA INIȚIALĂ	SCHIMBARE SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ
Instalații	1-Centrale termice proprii cu funcționare combustibil solid/gaze naturale	1-Sobe cu funcționare combustibil solid pentru asigurarea agentului termic și realizarea unor magazii cu 7 boxe/modul pentru depozitarea combustibilului solid.
	2 -	2-Boilere electrice pentru asigurarea apei calde menajere la bucătărie și băi.
	3 -	3-Realizarea unor stații de epurare în localitățile ce nu dispun de rețea de canalizare.

3.2 Soluții economice.

Cost mediu estimat : 500 eur/mp, inclusiv TVA.

Valoarea totală estimată a programului pilot:

300 ap x 98 mp/ap x 500 Eur/mp ≈ 14.700.000 Eur / 62.475.000 lei, inclusiv TVA (1 EUR ≈4,25 lei)

În urma analizării documentației prezentate, Consiliul Tehnico-Economic al M.D.R.L.

AVIZEAZĂ FAVORABIL

**SCHIMBARE SOLUȚIE CONSTRUCTIVĂ A TEMEI CADRU DE PROIECTARE PENTRU
PROGRAM-PILOT „LOCUIȚE SOCIALE PENTRU COMUNITĂȚILE DE ROMI”**

SECRETAR DE STAT

IOAN ANDREICA

SECRETAR GENERAL ADJUNCT,
CONSTANTIN CRISTIAN BACI

SECRETARIAT C.T.E.
DIRECȚIA GENERALĂ LUCRĂRI PUBLICE,
DIRECTOR GENERAL,
VALENTIN STĂNESCU

DIRECȚIA GENERALĂ CONSTRUCȚII LOCUINȚE ȘI REABILITARE TERMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
GHEORGHE POPESCU

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU LOCUINȚE

DIRECTOR GENERAL

PAVEL BELINSKI



DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

MARIAN IFTIMIE NICORICI

Intocmit,
Georgica Guliman

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225/29.09.2016

În scopul: obținere autorizație de construire imobile având destinația de- LOCUINTE SOCIALE PENTRU COMUNITATI DE ROMI-21 unitati locative-,racorduri/branșamente la rețele de utilități

Ca urmare a cererii adresate de Comuna 1 Decembrie, prin Consiliul Local al comunei 1 Decembrie, cu sediul în comuna 1 Decembrie, șos. Giurgiului, nr. 196, bloc P22, sc. 2, parter, ap. 13-14, județul Ilfov, CUI 4505588, reprezentată de domnul Petre Gheorghe, primarul comunei 1 Decembrie, identificat cu CI seria IF nr. 068326 eliberată de Poliția Jilava, înregistrată la nr. 8319 din 09.09.2016,

pentru imobilul – teren, situat în județul Ilfov, satul 1 Decembrie (Com. 1 Decembrie, cod poștal 077005, având atribuit numărul cadastral 3082/2 si CF nr. 4611 a comunei 1 DECEMBRIE.

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 27/2006, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei 1 Decembrie nr. 6/31.03.2010,

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:

Teren intravilan având categoria de folosință curți - construcții, în suprafață de 5415 mp, căruia i-a fost atribuit numărul cadastral 3082/2., si CF nr. 4611 a comunei 1 DECEMBRIE face parte din domeniul public al comunei 1 Decembrie, județul Ilfov,teren transmis in folosinta gratuita pe durata constructiilor catre Agentia Nationala pentru Locuinta ,acceptată prin HCL nr. 33/28.07.2016.

Prin HCL nr. 33/28.07.2016 a fost aprobată includerea comunei 1 Decembrie in Programul – pilot **LOCUINTE SOCIALE PENTRU COMUNITATI DE ROMI-** pentru realizarea pe terenul susmenționat a obiectivului de investiții de mai sus, **respectiv construirea a 21 de unitati locative pentru familii de romi-** si conform Art. 3. Din HG. nr. 33/28.07.2016 – Pe terenul prevăzut la art. 1 comuna 1 Decembrie realizează, cu finanțare de la bugetul local, lucrările necesare asigurării cu utilități și dotări tehnico-edilitare a construcțiilor de locuințe (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, căi de acces, alei pietonale, spații verzi), potrivit planurilor de urbanism aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, până la recepția la terminarea lucrărilor de construcții-montaj.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuală: intravilan,

Destinația: În conformitate cu PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei 1 Decembrie nr. 6/31.03.2010, imobilul este situat în intravilanul comunei 1 Decembrie, partial in zona de locuit – L, subzona – L2: subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizari anterioare in baza reconstituirii dreptului de proprietate.si

Propunere: obținere autorizație de construire imobil având destinația de LOCUINTE SOCIALE PENTRU COMUNITATI DE ROMI-21 unitati locative, racorduri/branșamente la rețele de utilități

3. REGIMUL TEHNIC:

TERENUL SE AFLA PARTIAL IN ZONA L2 SI V1 CONFORM PUG

Terenul se află parțial în zona de locuit – L, subzona – L2: subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri realizate pe baza unor lotizări anterioare în baza reconstituiri dreptului de proprietate.

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat),
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, producție agricolă – vegetală (sere), și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- se admit funcțiuni producție agricolă – vegetală (solarii-specific comunei 1 Decembrie), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 80% din terenul liber, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante pentru sol și aer, să nu se fie generatoare de zgomote, și să nu utilizeze restul terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Frontm.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	200	12

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,0 metri pe drumuri principale și de 5,0 metri pe drumuri secundare.

- clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor.

în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
 - în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;
 - clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
 - clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0 metri.
 - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- locuinţele înşiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.
- înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor în care cel puţin una dintre străzi este drum principal;
- se admit depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru înălţimi P+2 = 1.05 mp. ADC/mp. Teren
- CUT maxim pentru înălţimi P+2+M = 1,3 mp. ADC/mp. teren

în cazul mansardelor, se admite o depăşire a CUT proporţional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

SI IN ZONA V1, Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate, spaţii pentru sport şi agrement cu acces limitat de apartenenţa la cluburi sau contra cost, spaţii plantate de protecţie şi păduri de diferite tipuri.

V1 - spaţii verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini şi scuaruri publice orăşeneşti şi fâşii plantate publice si - amenajări sportive publice;

Pentru noi parcuri, baze de agrement, parcuri de distracţii şi pentru noile complexe şi baze sportive sunt necesare Planuri Urbanistice Zonale.

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1 - sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând în :

- spaţii plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a maşinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive, alimentaţie publică şi comerţ;
- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje.
- amenajări pentru practicarea sportului în spaţii descoperite şi acoperite, anexele necesare şi alte activităţi legate direct de activitatea sportivă.

- nu se admit nici un fel de intervenţii care depreciază calitatea peisagistică spaţiului plantat protejat sau modifică proiectul iniţial.

- sunt admise numai construcţiile legate de programul specific funcţiunii specializate.
- sunt admise construcţiile şi instalaţiile specifice conform proiectelor legal avizate.

- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI.

V1

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V1

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

V1

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

V1 - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement.

V1 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

V1 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj **accesul direct la lac sau rau al mașinilor de pompieri.**

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1 –parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1 –cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1 – conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

V1 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

V1 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

V1

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1 și V2.

V1 – conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

V1 - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

V1 – POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **maxim 15 %**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

V1 - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua existentă în zonă;

- obținere autorizație de construire imobil având destinația de LOCUINTE SOCIALE PENTRU COMUNITĂȚI DE ROMI-21 unități locative, racorduri/branșamente la rețele de utilități

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:

Agentia pentru Protectia Mediului Ilfov, cu sediul în Bucuresti, str. Aleea Lacul Morii, Nr. 1, Sector 6, Cod Postal 060841.

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 al 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 necesității

evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției 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;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

Declarație autentică pe propria răspundere din care să rezulte că imobilul nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești (original).

- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☒ MEDIU

☒ canalizare

☐ telefonizare

Alte avize/acorduri:

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ Proces Verbal de trasare

- d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă (dacă este cazul)

☒ SANATATE PUBLICA

- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☐

☒ ...DSV –dacă este cazul

☒ .Apele Romane

- d.4) studii de specialitate:

☒ Studiu Geotehnic

☒ .proiect structuri.PT conform legii

☒ documentatie urbanism PUZ

☒ Referate de verificare ale D.T. la cerințele obligatorii

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

- f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

taxa Timbrul Arhitecturii – OAR:0,05% din valoare investiției.

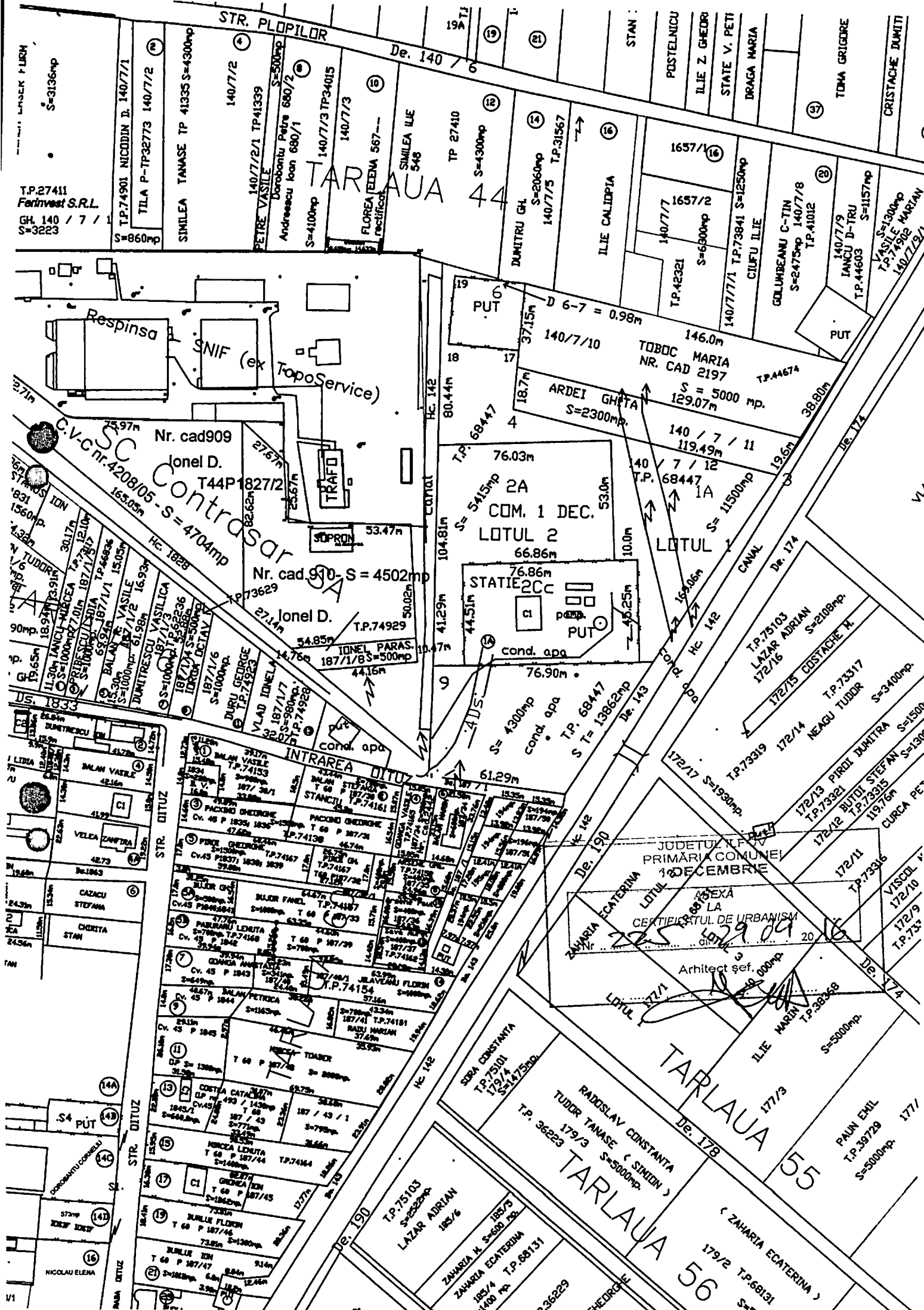
- g) dovada înregistrării documentației la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar copie).

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

Primar
Petre Gheorghe
L.S.
ROMANIA
Județul Ilfov - COMUNA I DECEANIE
PRIMĂRIA

P/Secretar,
Jilăveanu Cristian Daniel

Arhitect-șef,
Iliescu Doru



T.P.27411
Fortinvest S.R.L.
GH. 140 / 7 / 1
S=3223

T.P.74901 NICODIN D. 140/7/1
TILA P-TP32773 140/7/2
S=860mp

SIMILEA TANASE TP 41335 S=4300mp

140/7/2/1 TP41339
PETRE VASILE
Dorobantu Petre 680/2
Andrescu Ioan 680/1
S=4100mp

140/7/3 TP34015
S=4100mp

140/7/3
FLOREA ELENA 567
rectificat

SIMILEA ILE 548
TP 27410
S=4300mp

DUMITRU GH.
S=2060mp
140/7/5 T.P.31567

ILIE CALIDPTA
140/7/7
S=6300mp

1657/1
1657/2
S=6300mp

140/7/7/1 TP.73841 S=1250mp
CILUTU ILE

GOLUMBANU C-TIN
S=2475mp 140/7/8
T.P.41012

140/7/9
IANCU D-TRU
S=1157mp
TP.44603

VASILE MARIAN
S=1300mp
140/7/9/1
TP.74902

CRISTACHE DUMITRI

Respinsa

SNIF (ex

TopoService)

Nr. cad909

lonel D.

T44P1827/2

C.V. SC. Contrasar
Nr. cad.910-S=470amp

lonel D.

Nr. cad.910-S=4502mp

lonel D.

T.P.74929

STATIE 2CC

cond. apa

cond. apa

cond. apa

cond. apa

cond. apa

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

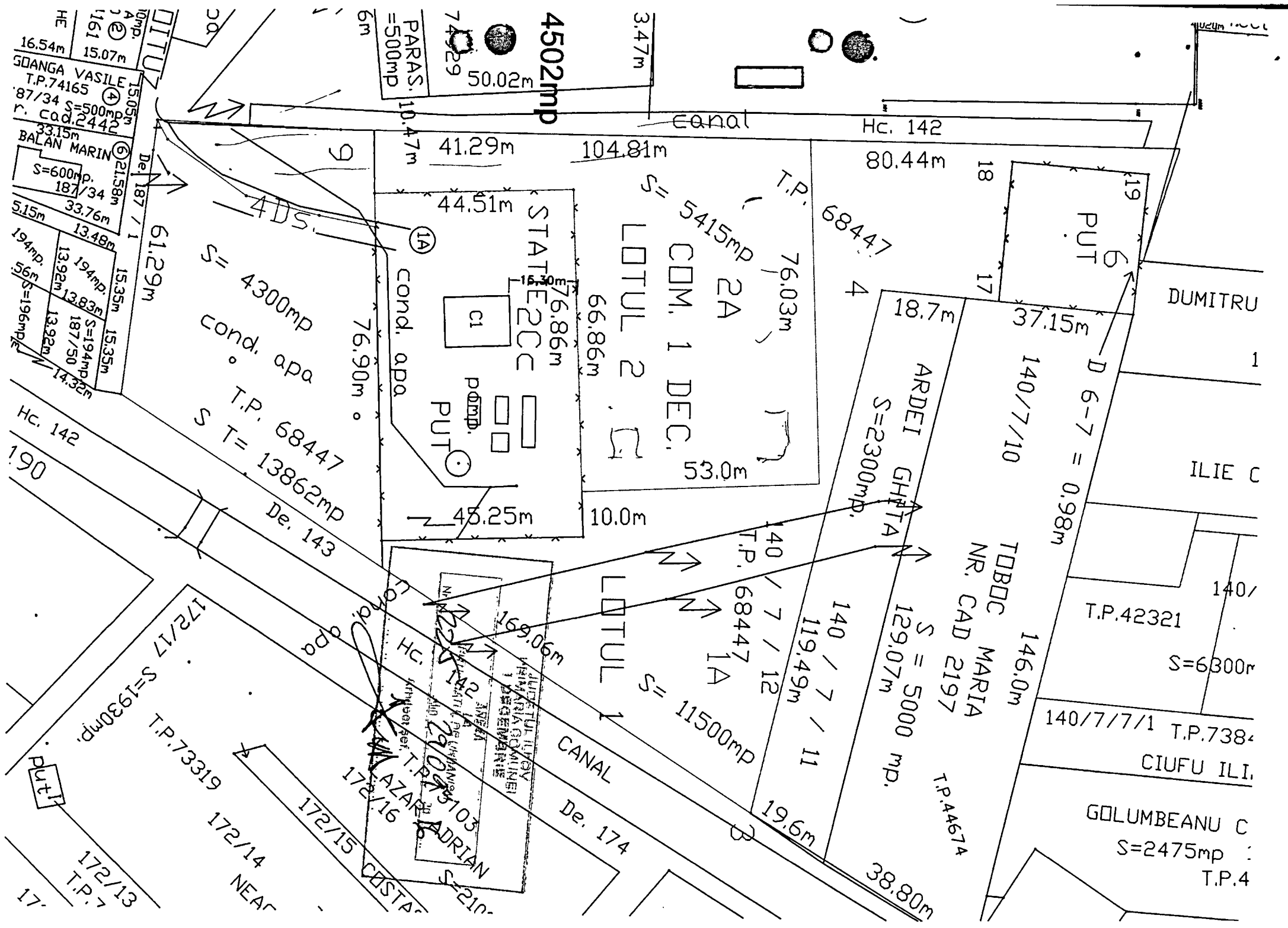
STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN

STR. DITUZ
BALAN VASILE
VELEA ZAFTRA
CAZACU STEFANA
CHIRITA STAN



4502mp

PARAS.
=500mp

74029

50.02m

3.47m

canal

Hc. 142

80.44m

18

PUT 6

DUMITRU

ILIE C

T.P.42321

S=6300r

140/7/7/1 T.P.7384
CIUFU ILI.

GOLUMBEANU C
S=2475mp
T.P.4

TOBDC MARIA
NR. CAD 2197

T.P.44674

ARDEI GHITA
S=2300mp.

140 / 7 / 11
119.49m

140 / 7 / 12
T.P. 68447

S= 11500mp

LOTUL 1

CANAL

De. 174

104.81m

LOTUL 2

10.0m

41.29m

44.51m

cond. apa

PUT

45.25m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT

10.0m

1A

cond. apa

PUT