

HOTARARE NUMAR: 22 DIN 07/04/94

- privind aprobarea metodologiei de executie a constructiilor cu caracter provizoriu, pe terenul proprietatea municipalitatii
EMITENT : PRIMARIA GEN. A CAPITALEI

APARUT IN: M.O. AL MUN. BUCURESTI NR: 22 DIN 07/04/94

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

HOTARARE

privind aprobarea metodologiei de executie a
constructiilor cu caracter provizoriu pe terenul
proprietatea municipalitatii

Avand in vedere Raportul comun al Departamentului Patrimoniu Imobiliar si Departamentului Economic, privind necesitatea reglementarii modalitatii de aprobare a executiei constructiilor provizorii amplasate pe domeniul privat sau public al Municipiului Bucuresti;

Tinand seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

In temeiul art. 21, lit. "g", "l" si "m" si al art. 29 din Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala;

Consiliul local al municipiului Bucuresti,

H o t a r a s t e :

Art.1- Autorizarea executarii constructiilor cu caracter provizoriu pe terenurile municipalitatii se va face de catre Consiliul local al municipiului Bucuresti in conditiile Legii 50/1991, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) constructiile provizorii vor putea fi realizate independent sau grupat in baterii - minicentrale comerciale, in functie de posibilitatile oferite de amplasament;
- b) terenurile necesare executarii constructiilor prevazute la lit. "a" in folosinta agentilor economici numai prin inchiriere, concesiune sau asociere cu Consiliul local al municipiului Bucuresti, in conditiile prevazute de lege;
- c) inchirierea terenurilor se va face pe termen de pana la 3 ani, iar concesiunea si asocierea pe o perioada de pana la 10 ani, cu posibilitatea de prelungire, in conditii de renegociere intre partile contractante;
- d) terenurile mici, destinate executarii de constructii independente, se vor inchiria, iar cele destinate executarii constructiilor grupate in baterii - minicentrale comerciale - se vor obtine prin concesiune sau asociere cu Consiliul local al municipiului Bucuresti, in conditiile legii.

Art.2- Terenurile pentru realizarea constructiilor provizorii vor fi identificate si se vor intocmi studii de urbanism (Plan urbanistic de detaliu) prin grija primarilor sectoarelor teritoriale, amplasamentele urmand a fi aprobate de Consiliul local al municipiului Bucuresti.

Art.3- Realizarea constructiilor provizorii independente sau grupate in baterii - minicentrale comerciale - pe un anumit amplasament se va face obligatoriu in baza unui proiect unitar, intocmit si aprobat conform prevederilor legale, prin grija agentului economic beneficiar al investitiei.

Art.4- Criteriile tehnice obligatorii de realizare a constructiilor provizorii grupate in baterii si conditiile juridice pentru realizarea contractelor de asociere sunt prevazute in anexa la prezenta hotarare.

Art.5- Constructiile cu caracter provizoriu si destinatie comerciala, executate pana in prezent pe terenul municipalitatii, vor fi restudiate in baza criteriilor tehnice si juridice prevazute prin prezenta hotarare;

In functie de situatia constatata urmeaza sa se dispuna:

- a) schimbarea amplasamentului in cadrul unei baterii (minicentrale comerciale) aprobate si dezafectarea constructiilor provizorii in termen de maxim 3 luni de la data instiintarii, daca se constata ca amplasamentul este necorespunzator;
- b) reconformarea constructiei prin adoptarea unei solutii corespunzatoare din punct de vedere estetic.

Art.6- Directia de control si disciplina in constructii din cadrul Consiliului local al municipiului Bucuresti va organiza periodic actiuni de control a constructiilor cu caracter provizoriu amplasate pe terenul municipalitatii, urmarind incadrarea in conditiile legale a acestora, precum si aplicarea masurilor de sanctionare in cazurile contraventionale protervite

prevederilor Legii nr. 50/1991, instiintand totodata si Directia generala de urbanism si amenajare teritoriului asupra constatarilor rezultate.

Art.7- Constructiile provizorii independente, cu functiune de desfacere presa, carte si articole papetarie, vor constitui obiectul unui concurs de arhitectura organizat de Consiliul local al municipiului Bucuresti, in care va stabili minimum 3 modele, in functie de zona amplasamentului in Capitala.

Acestea vor fi realizate numai conform modelului aprobat in urma concursului, indiferent de investitor.

Termenul de organizare a concursului este de 3 luni de la data adoptarii prezentei hotarari. Concursul se va organiza de catre DGUAT.

Art.8- Jumatate din veniturile realizate ca urmare a asocierii Consiliului local al municipiului Bucuresti, cu agentii economici pentru executarea constructiilor provizorii, vor fi repartizate primariilor de sector.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ALEXANDRU STELLU

ANEXA

A. Criterii tehnice de realizare a constructiilor provizorii tip micro- centru comercial

A.1. Definitie

Prin constructie provizorie se intelege constructia sau ansamblu de constructii a caror existenta este determinata ca durata de timp prin prevederile autorizatiei de construire si nu prin durata limita normata de folosinta, precum si prin natura structurii, a inchiderilor, compartimentelor si invelitorilor.

A.2. Criterii compozitional urbanistice

- Vor fi urmarite prioritar considerate de ordin urbanistic legate de dimensiunile amplasamentului, de orientare, de frontul stradal existent;
- Constructiile provizorii independente se vor amplasa pe terenurile mici si vor avea o suprafata construita in plan de maxim 16 mp;
- Regimul de inaltime va fi parter + subpanta + parter + 1 etaj in functie de conditiile impuse de fiecare amplasament;
- Suprafata construita este in functie de dimensiunile fiecarui amplasament cu incadrarea in indicii tehnici POT max. 60% si CUT max. 1,5;
- Eventualele regimuri de aliniament vor fi stabilite prin aviz DGUAT, in functie de fiecare situatie in parte;
- Solutiile urbanistice ce vor fi adoptate vor urmari salubritatea, revitalizarea si echiparea cu functiuni comerciale, de prestari servicii, loisir si oficii, deficitare in zonele respective, precum si:
 - * obtinerea unor imagini urbane coerente si de buna calitate estetica;
 - * rezolvarea unor calcane ramase in urma restructurarii ce au front vizibil spre arterele de circulatie;
 - * nu se vor realiza constructii tip, fiecare amplasament urmand a fi studiat din punct de vedere al volumetriei in functie de posibilitatile pe care le ofera si specificul fiecarei zone. Pentru fiecare amplasament se va realiza un proiect unic, iar executia va fi facuta de un singur constructor; se va acorda o atentie speciala amplasamentelor aflate in perimetrul zonelor de referinta arhitecturala sau a celor din Centrul Istoric al capitalei, pentru care se vor obtine avizele C.N.M.A.S.I.
 - * fiecare amplasament va fi prevazut cu necesarul de grupuri sanitare, circulatie pietonala si auto, precum si parcaje ce vor fi rezolvate corespunzator normelor in vigoare, intregul teren urmand a fi agrementat cu zone verzi plantate, eventual oglinzi de apa, mobilier urban, sisteme diversificate de iluminat public si local, pavimente in desene, etc.
 - * nu vor fi afectate traseele edilitare existente;
 - * nu vor fi afectate zonele verzi construite ale Capitalei;
 - * vor fi asigurate prin proiect spatiile de depozitare necesare desfasurarii activitatii inclusiv engros.

A.3. Criterii din punct de vedere al alcatuirii:

Materialele de constructie folosite vor fi de calitate superioara, atat solutiile de structura cat si expresia arhitecturala, urmand a fi adecvate caracterului provizoriu al constructiilor.

Vor fi utilizate materiale cu impact deosebit: metal, sticla, materiale plastice, lemn, piatra, in functie de specificul zonei oferite de amplasament.

Se vor putea rezolva accente din elementele functionale: structuri metalice aparente, copertine, reclame.

B. Conditii juridice pentru realizarea contractelor de asociere ale Consiliului local al municipiului Bucuresti cu agenti comerciali, persoane fizice sau juridice.

1. Terenurile ce urmeaza sa faca obiectul contractelor de asociere a Consiliului local al municipiului Bucuresti, in vederea realizarii de constructii provizorii - tip microcentre comerciale vor fi aprobate de Consiliul local al municipiului Bucuresti.

2. Stabilirea duratei (perioadei) de asociere a Consiliului local al municipiului Bucuresti se va face de catre Primarul General al Capitalei, pe baza referatelor tehnice ale compartimentelor de specialitate si a negocierii cu agentul economic.

3. Pot face obiectul asocierii numai terenurile care la data asocierii si conform legislatiei in vigoare, sunt in proprietatea Municipiului Bucuresti.

4. In contractele de asociere se va include o clauza potrivit careia, in cazul in care terenurile pe care urmeaza a se realiza constructii provizorii tip micro-centre comerciale vor fi partial sau in totalitate redobandite de fostii proprietari, ca urmare a unor hotarari judecatoresti ramase definitive sau a unor reglementari legale, cota de participare a Consiliului local al municipiului Bucuresti la asociere sa revina, dupa caz, partial sau total, noului proprietar.

5. In contractul de asociere sa se prevada clauza incetarii asocierii atunci sunt considerente majore de restaurare urbana sau de completare a detaliilor de urbanism, impun desfiintarea constructiilor provizorii tip micro-centre sau independente inainte de expirarea termenului prevazut in contract, CLMB isi asuma obligatia de a plati asociatului o despagubire egala cu valoare de investitie ramasa neamortizata la desfiintarea constructiei, valoare reactualizata.

6. Includerea in contracte a unor clauze privind rezervarea de spatii destinate activitatii de prestari servicii si functiuni culturale care vor fi inchiriate in conditii similare spatiilor cu aceasta destinatie, aflate in administrarea Consiliului local al municipiului Bucuresti.

Suprafata destinata activitatilor de prestari servicii si activitati culturale va fi negociata cu fiecare asociat in parte.

Stabilirea acestor functiuni se va face cu consultarea primarilor sectoarelor teritoriale.

DISPOZITIE

privind apobarea metodologiei de aplicare a prevederilor
Hotararii Consiliului local al municipiului Bucuresti nr. 22/1994

Avand in vedere raportul de specialitate al Departamentului Economic, avizat de Arhitectul Sef al Municipiului Bucuresti;

Tinand seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;

In temeiul art. 45 din Legea nr. 69/1991 privind administratia publica locala;

Primarul General al Municipiului Bucuresti,

DISPUNE :

Art.1- Se aproba "Metodologia de aplicare a prevederilor Hotararii Consiliului local al municipiului Bucuresti nr. 22/1994 anexata prezentei.

Art.2- Primariile sectoarelor 1, 2, 3, 4, 5 si 6, Departamentul Economic si Departamentul Patromoniului Imobiliar din cadrul primariei Municipiului Bucuresti vor elabora documentatiile necesare aplicarii Hotararii Consiliului local al municipiului Bucuresti nr. 22/1994 in conformitate cu prevederile "Metodologiei" anexate.

Directia Secretariat, Asistenta Sociala, Tinerete si Sport va transmite copiile acestei Dispozitii si a Metodologiei anexate tuturor factorilor care le revine aplicarea lor conform alineatului precedent.

PRIMAR GENERAL,

CRIN HALAICU

M E T O D O L O G I E privind aplicarea Hotararii Consiliului Local al Municipiului Bucuresti nr. 22/1994 A. pentru constructiile provizorii existente

1. Cerere din partea detinatorului constructiei existente adresata Serviciului Urbanism si Amenajarea Teritoriului (SUAT) al sectorului pe teritoriul caruia se afla constructia, prin care se solicita mentinerea constructiei existente, cu sau fara modificari constructive, pe terenuri apartinand domeniului PUBLIC sau PRIVAT al municipiului Bucuresti.
2. Inventarierea si analiza de catre SUAT-ul de sector a cererilor pentru mentinerea constructiilor provizorii existente.
3. Elaborarea de catre SUAT-urile de sector - din initiativa proprie sau din initiativa investitorilor - cu sprijinul financiar al investitorilor - a Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD) pentru fiecare amplasament in parte, pe baza temei - cadru din Anexa nr. 1.
4. Inaintarea de catre SUAT-urile de sector la Directia Generala de Urbanism si Amenajarea Teritoriala (DGUAT) a Consiliului Local al Municipiului Bucuresti (CLMB) a propunerilor privind : - PUD-urile ce urmeaza a fi aprobate de Comisia de Urbanism, Lucrari Publice si Amenajarea Teritoriului (CULPAT) a CLMB; - constructiile care se mentin, cu recomandari privind remodelarea acestora, pentru care se vor elibera certificate de urbanism (CU) cu mentiunea ca respectivele constructii se mentin pe terenuri apartinand DOMENIULUI PUBLIC sau PRIVAT al municipiului; - constructii pentru care nu se recomanda eliberarea de noi CU-uri.
5. Analiza de catre DGUAT a PUD-urilor inainte de SUAT-urile de sector si avizarea acestora.
6. Aprobarea de catre CULPAT a PUD-urilor avizate de DGUAT.
7. Emiterea certificatelor de urbanism (CU) de catre DGUAT, in conditiile PUD-urilor aprobate de CULPAT.
8. Pentru terenurile apartinand domeniului PRIVAT al municipiului Bucuresti, cereri din partea detinatorilor provizorii, insotite de fotocopia certificatului de urbanism adresate Departamentului Economic (DE) al CLMB, pentru obtinerea dreptului de folosinta asupra terenului (contract de asociere).
9. Proiect de Hotarare a CLMB intocmit de DE pentru aprobarea listelor cu amplasamentelor pentru care vor fi incheiate contracte de asociere pentru constructii provizorii existente.
10. Negocierea si incheierea contractelor de asociere cu DE pentru amplasamentele aprobate de CLMB.
11. Obtinerea celorlalte avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire (AC).
12. Intocmirea documentatiei si obtinerea AC de la DGUAT.

B. Pentru constructii provizorii noi.

- B.1. Independente.**
 1. Cereri din partea investitorilor adresate Serviciului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului (SUAT) ale sectoarelor pe teritoriul carora se afla terenurile pentru obtinerea de amplasamente pe DOMENIUL PRIVAT sau PUBLIC al municipalitatii.
 2. Inventarierea si analiza de catre SUAT-urile de sector a cererilor pentru constructii provizorii noi.
 3. Elaborarea de catre SUAT-urile de sector - din initiativa proprie sau din initiativa investitorilor - a Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD) pentru fiecare amplasament in parte, pe baza temei-cadru din Anexa nr. 1.
 4. Inaintarea de catre SUAT-urile de sector la Directia Generala de Urbanism si Amenajarea Teritoriului (DGUAT) a Consiliului Local al Municipiului Bucuresti (CLMB) a propunerilor privind PUD-urile ce urmeaza a fi aprobate de Comisia de urbanism, Lucrari Publice si Amenajarea Teritoriului (CULPAT) a CLMB.
 5. Analiza de catre DGUAT a PUD-urilor inainte de SUAT-urile de sector si avizarea acestora.
 6. Aprobarea de catre CULPAT a PUD-urilor avizate de DGUAT.
 7. Cereri din partea investitorilor catre DGUAT pentru eliberarea certificatului de urbanism (CU).
 8. Emiterea CU-urilor de catre DGUAT, in conditiile PUD-urilor aprobate de CULPAT.
 9. Pentru amplasamentele pe terenuri apartinand domeniului PRIVAT al municipalitatii, cereri din partea investitorilor, insotite de fotocopia certificatului de urbanism, adresate Departamentului Economic (DE) al CLMB, pentru obtinerea dreptului de folosinta asupra terenului (contract de asociere).
 10. Proiect de Hotarare a CLMB intocmit de DE pentru aprobarea listelor cu amplasamentele pentru care vor fi incheiate contracte de asociere pentru constructii provizorii noi independente.
 11. Negocierea si incheierea contractelor de asociere cu DE pentru amplasamentele aprobate de CLMB.
 12. Obtinerea celorlalte avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de construire (AC).
 13. Intocmirea documentatiei si obtinerea AC de la DGUAT.
- B.2. Pentru microcentrale comerciale**
 1. Propuneri ale Serviciului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului (SUAT) ale sectoarelor privind terenuri apartinand DOMENIULUI PRIVAT

AT al municipalitatii ca amplasamente pentru microcentre comerciale, inainta te la DGUAT. 2. Analiza de catre DGUAT a propunerilor sectorului, avizarea a cestora si comanda la Centrul de Proiectare Urbana (CPU) al CLMB, pe baza te mei-cadru din Anexa 2, pentru PUD, comanda semnata de DGUAT si DE. 3. Elabor area de catre Centrul de Proiectare Urbana (CPU) al CLMB a Planurilor Urbani stice in Detaliu (PUD) pentru ficare amplasament in parte si predarea acesto ra catre DGUAT. 4. Analiza de catre DGUAT a PUD-urilor intocmite de CPU si a vizarea acestora. 5. Aprobarea de catre CULPAT a PUD-urilor avizate de DGUAT . 6. Proiect de Hotarare a CLMB intocmit de DE pentru aprobarea listelor cu amplasamentele avand PUD-urile aprobate de CULPAT, pentru care vor fi inchei ate contracte de asociere in vederea realizarii de microcentre comerciale. 7 . Comunicat in presa, realizat de Departamentul Economic (DE) al CLMB, pentr u contracte de asociere pe amplasamentele aprobate de CLMB. 8. Negocierea si incheierea contractelor de asociere cu DE pentru amplasamentele respective. 9. Cerere din partea asociatului, adresata la DGUAT pentru eliberarea certi ficatelor de urbanism (CU). 10. Emiterea CU-urilor de catre DGUAT, in condit iile PUD-urilor aprobate de CULPAT. 11. Obtinerea celorlalte avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism in vederea obtinerii autorizatie i de construire (AC). 12. Intocmirea documentatiei si obtinerea AC de la DGU AT. ANEXA 1 TEMA-CADRU PENTRU ELABORARE PUD -constructii independente- 1. Pa

In topo sc.1:2000-incadrare zona. 2. Plan topo sc.1:500 cu retele edilitare-existent/propus. 3. Regimul juridic al terenului. 4. Fotografii cu prezentar ea situatiei, cadre caracteristice. 5. Memoriu de prezentare succint: - prez entare generala, cu delimitarea zonei; - analiza situatiei existente (si in ventarierea constructiilor similare din zona); - [prezentare propuneri cu ma rcarea principalelor functiuni; - prezenta urbanistica volumetrica (aport in zona) in relatie cu cadrul construit; - rezolvarea functiunii anexe (aprovi zionare, depozitare, gunoi, grupuri sociale, cai de acces, aprcaje); - peopu neri de amenajare in zona (parcaje, spatii verzi, dalaje, mobilier urban, lo curi de joaca pentru copii). 6. Plan de prezentare - scara 1:200, cotat, al constructiei propuse, relatia cu cadrul existent (inclusiv propuneri pentru zona ce urmeaza a fi amenajata). Elevatie (desfasurare) catre arterele prin cipale cu marcarea volumetriei. NOTA: Se vor respecta criteriile tehnice de realizare a cosnstructiilor provizorii - anexa la Hotararea CLMB nr. 22/1994.

Documentatia va fi intocmita de un arhitect autorizat, pe baza unei teme st abilitate de comun acord cu SUAT de sector, si va purta viza (referatul) arhit ectului sef de sector. ANEXA 2 TEMA - CADRU PENTRU ELABORARE PUD - microcent re comerciale - PROPUNERE Cap.1- Categorii de lucrari cu caracter provizoriu

. Cap.2- Tipuri de constructii - Constructii provizorii cu functiuni comasat e: - comert; - servicii; - cultura-sport-divertisment; - dotari publice. Cap .3- Date caracteristice ale constructiilor si modul de amplasare - suprafat terenului: din care: *proprietatea orasului; - domeniul public; - domeniul pr ivat * proprietatea statului; - domeniul public; - domeniul privat * proprie tate particulara; * alte forme de proprietate. - alinierea terenului fata de strazile adiacente. - alinierea constructiilor, cu distante minime fata de vecinatati. - conformatia constructiei ce se propune. - aria desfasurata - A d = mp. - aria construita - Ac = mp. - inaltimea constructiei: H comisa= H a dmisa = - numarul de nivele propuse. - volumul constructiei= mc. - gradul d e ocupare al terenului (POT). - coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

- date privind caracteristicile functionale - functiuni comasate (comert, s ervicii, dotari publice). - caracteristicile lucrarilor tehnico-edilitare (s ituatia utilitatilor, posibilitati de racord: ap, canalizare, energie electr ica, termica, telefon, etc.) - situatia acceselor, trotuarelor si parcajelor din zona. - sitiatia spatiilor verzi. - cantitatea si modul de evacuare al deseurilor. - masuri de protectie (mediu, monumente), alte restrictii inclis iv PSI. - alcatuirea constructiva: * sistem constructiv * fundatii * pereti exteriori * acoperis - aspect exterior constructie: * materiale * finisaje (culoare) * tamplarie exterioara * invelitoare - amenajari exterioare propuse : * amenajarea terenului aferent * alei, parcaje, platforme * mobilier urban * spatii verzi, plantatii * locuri de joaca pentru copii.