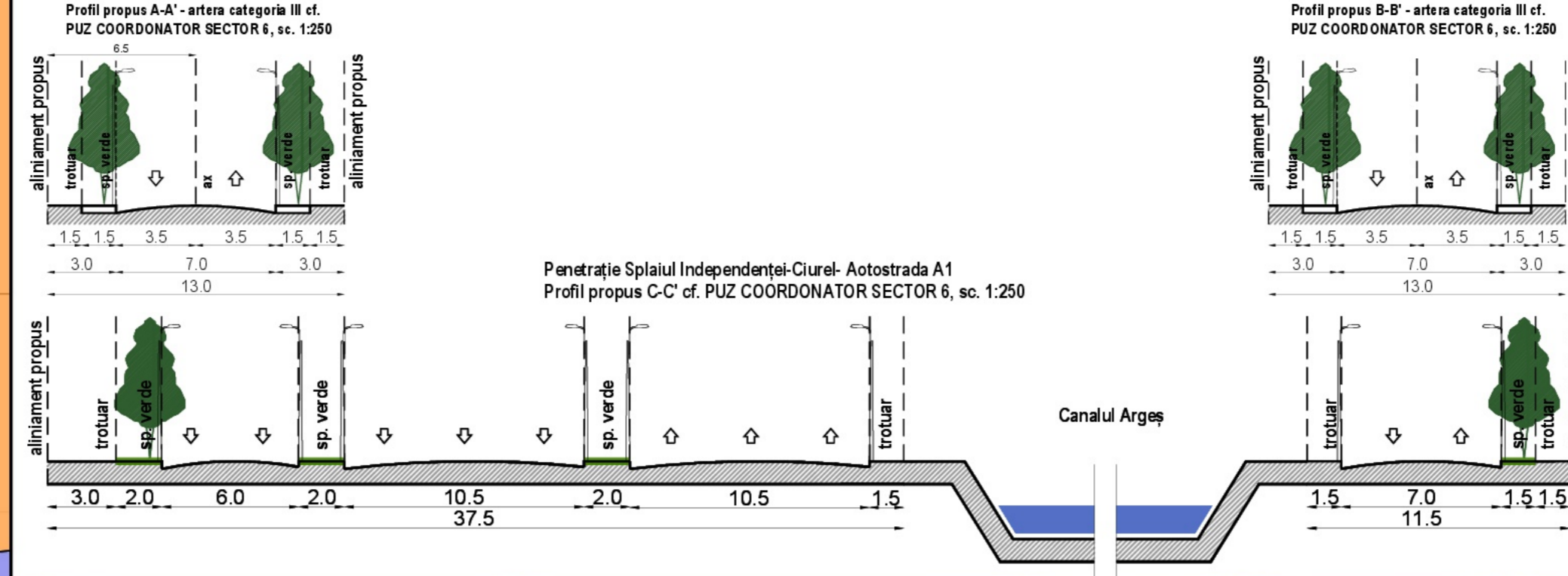


Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	327401.060	579174.650	36.875
2	327404.540	579211.360	249.991
3	327155.210	579229.530	36.664
4	327153.040	579192.930	248.693

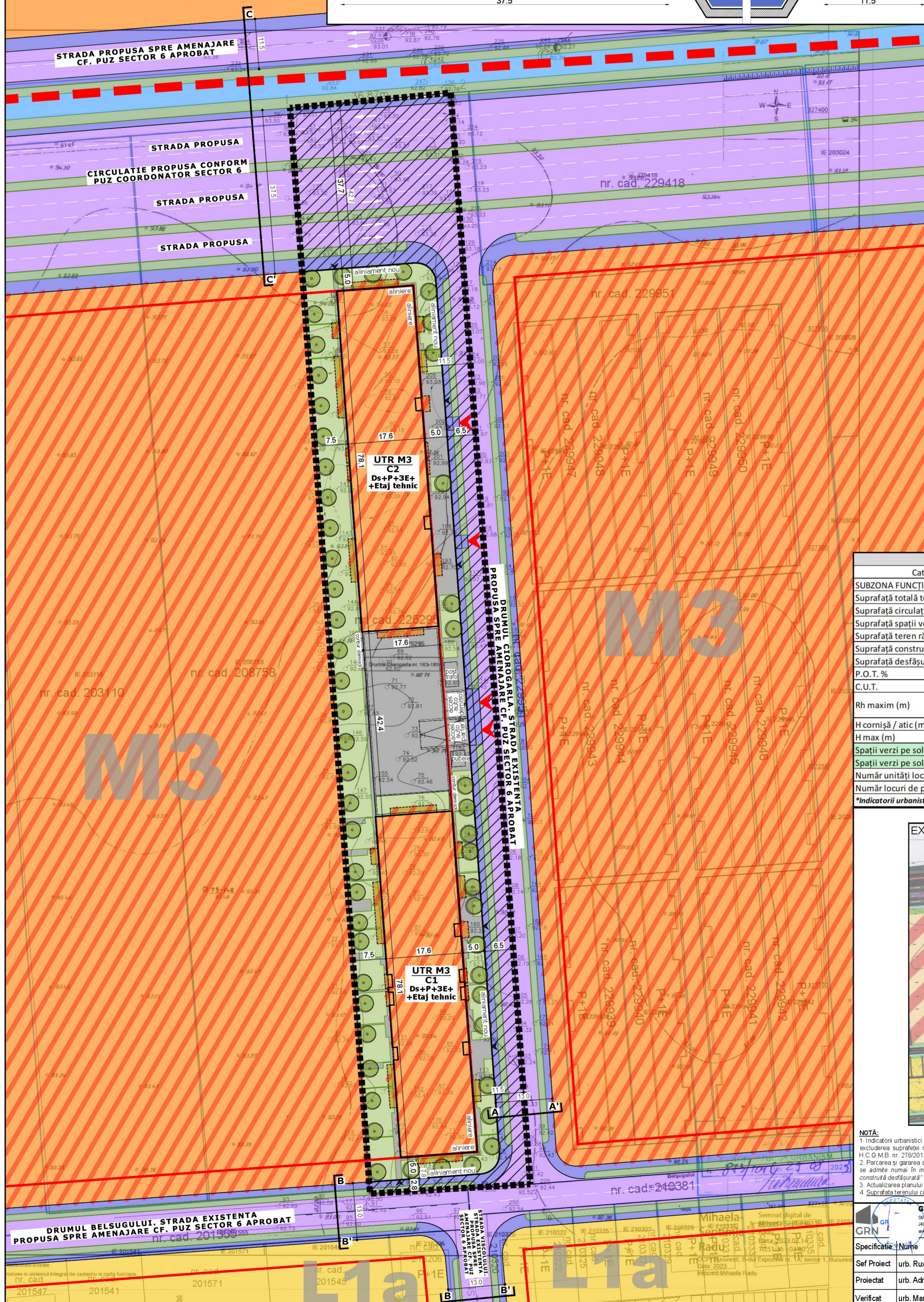
S(teren)=9167mp



REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

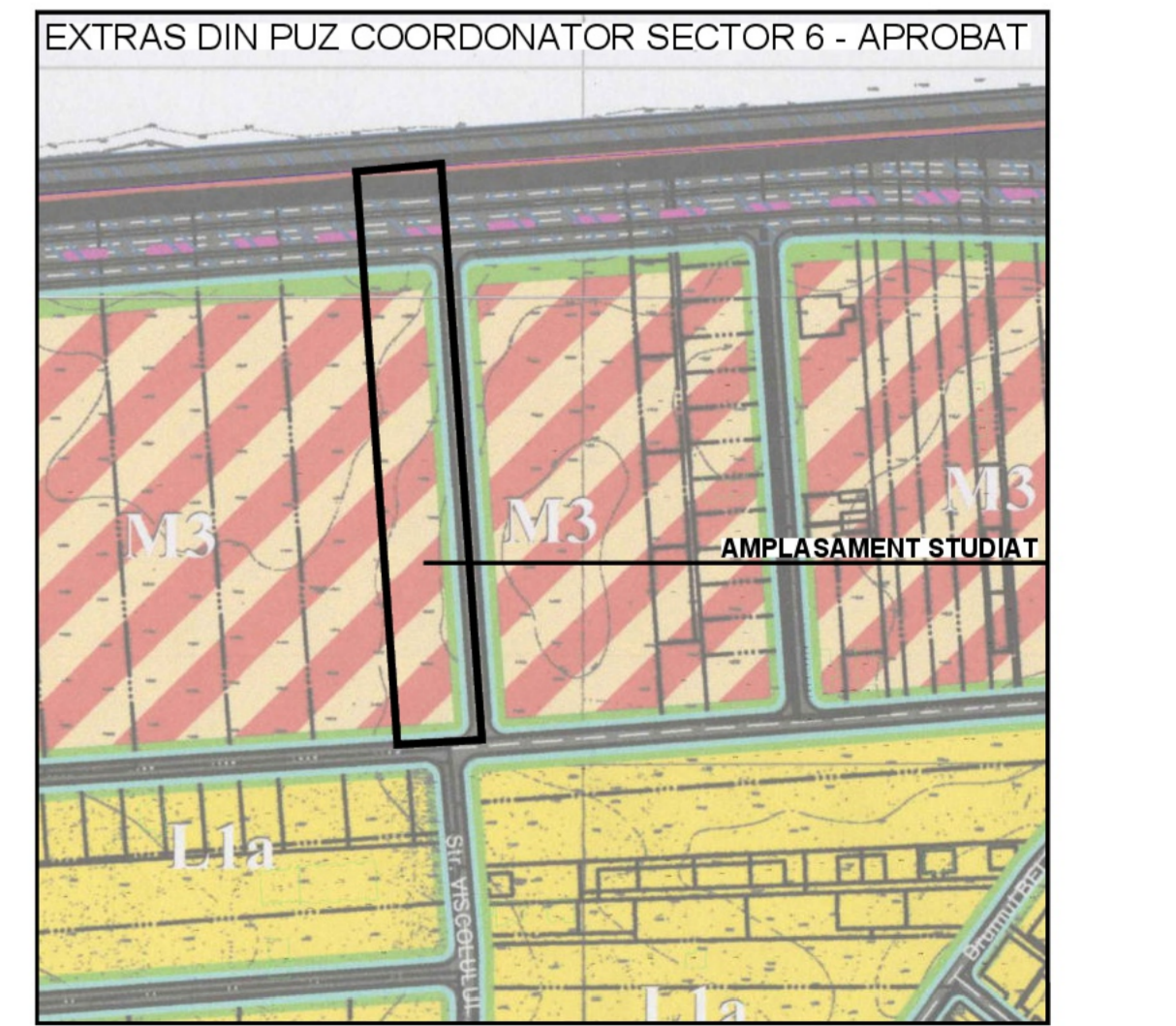
- LIMITA**
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD SI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
  - LIMITA CADASTRALE
  - LIMITA ADMINISTRATIVA dintre SECTORUL 6 si COMUNA CHIAJNA
  - CONTUR CLADIRI EXISTENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
  - ZONA LOCUINTE COLECTIVE
  - ZONA MIXTA UTR M3
- CIRCULATII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI**
- CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
  - ZONA VERDE PROPUISA CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
  - CANAL DESCHIS ARGES - ROSU
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- CLADIRI PROPUSE - LOCUINTE COLECTIVE - UTR M3
  - TERASA / BALCON / BOVINDOU / LOGIE
  - CONTUR DEMISOL
  - SPATIU VERDE PE TEREN NATURAL
  - COPACI PROPUSSI
  - CIRCULATII CAROSABILE/PIETONALE PROPUSE IN INCINTA
  - ACCES IN SUBSOLURILE AUTO / ACCES IN BLOC
  - SUPRAFATA DE TEREN IN PROPRIETATE, PROPUISA A FI CEDATA, CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6, PENTRU EXTINDEREA VIITOARELOR CIRCULATII PUBLICE (S = 2868 mp)
  - RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRESATE IN COTE MINIME
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONALE



**BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA**

Categorie	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus
SUBZONA FUNCTIONALA	UTR M3		UTR M3
Suprafata totala teren (mp)	9167	9167	9167
Suprafata circulatii teren cedat (mp)	-	0	2372
Suprafata spatii verzi teren cedat (mp)	-	0	496
Suprafata teren ramas (mp)	-	0	6299
Suprafata construita (mp)	-	0	3780
Suprafata desfasurata (mp)	-	0	15747
P.O.T. %	60	0	60
C.U.T.	2.5	0	2.5
Rh maxim (m)	P+4E	0	C1 - Ds+P+3E+Eth C2 - Ds+P+3E+Eth
H cornisa / atic (m)	-	0	18
H max (m)	-	0	20
Spatii verzi pe sol natural (%)	-	0	30.0
Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	0	1890
Numar unitati locale estimate	-	0	139
Numar locuri de parcare estimate	-	0	168

\*Indicatorii urbanistici au fost calculati la suprafata terenului ramas: S = 6299 mp



**NOTA:**


- Indicatorii urbanistici: POT, necesar locuri de parcare, procent spatiu verde minim pe teren sunt raportati la suprafata terenului rezultat dupa excluderea suprafetelor necesare pentru extinderea arterelor de circulatie prevazute prin PUZ, Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificarile si completarile aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 si H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- Panacea si gareaa autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 69/2006 art.5. "parcarea si gareaa autoturismelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice, asigurandu-se numarul de locuri de parcare in functie de suprafata construita desfasurata"
- Actualizarea planului s-a facut conform ridicarii topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. si a imaginilor satelit google earth;
- Suprafata terenului conform extras de carte funciara = 9167 mp, nr. cad. 225295

GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 6, Bucuresti Jd 18626/13.06.2006 www.grnstudio.ro	Titlu Proiect	ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+Eth
	Beneficiar	TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. Bucuresti, sector 6, Frit. Rostogolea Georgea nr. 12 et. 2, cam. 13 Jd 058318/01.10.11, CUI: 593931024
Specificatie Nume	Semnatura	Beneficiar
Sef Proiect	urb. Ruxandra Nedelcu	Titlu Plansa
Proiectat	urb. Adrian Neagu	REGLEMENTARI URBANISTICE
Verificat	urb. Marius Gabureanu	Nr. Proiect 316/2020
		Data 10.2023
		Faza P.U.D.
		Scara 1/500
		Nr. Plansa U - 04






ANSAMBLU CLADIRI C1 + C2, VEDERE DE LA NORD-EST SPRE SUD-VEST

	<b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro		Titlu Project	<b>ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE,          Ds+P+3E+ETH</b> Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 183-185, NC 225295			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	<b>TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L.</b> Bucuresti, sector 6, Frt. Rostogolea Gheorghe nr. 12, et. 2, cam. 13 J40/433/18.01.2017, CUI 36931204			
Sef Proiect	urb. Ruxandra Nedelcu		Titlu Plansa	ILUSTRARE DE TEMA 3D_1			
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 316/2020	Data 10.2023	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 07A
Verificat	urb. Marius Gabureanu						




**ANSAMBLU CLADIRI C1 + C2, VEDERE DE LA NORD-EST SPRE SUD-VEST**

 <b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro CIF: RO18758335 office@grnstudio.ro		<b>Titlu</b> Project		<b>ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+ETH</b> Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarlar nr. 183-185, NC 225295			
<b>Specificatie</b>		<b>Nume</b>		<b>Semnatura</b>		<b>Beneficiar</b>	
Sef Proiect		urb. Ruxandra Nedelcu		<b>Titlu</b> Plansa		<b>TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L.</b> Bucuresti, sector 6, Frt. Rostogolea Gheorghe nr. 12, et. 2, cam. 13 J40/433/18.01.2017, CUI 36931204	
Proiectat		urb. Adrian Neagu		<b>Nr. Proiect</b> 316/2020		<b>Data</b> 10.2023	
Verificat		urb. Marius Gabureanu		<b>Faza</b> P.U.D.		<b>Scara</b> -	
				<b>Nr. Plansa</b> U - 07B		<b>ILUSTRARE DE TEMA 3D_2</b>	





**ANSAMBLU CLADIRI C2 + C1, VEDERE DE LA SUD-EST SPRE NORD-VEST**

 <p><b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro</p>	<p><b>GRN STUDIO DESIGN S.R.L.</b> Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro</p>		<p><b>Titlu</b> Project</p>		<p><b>ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+ETH</b> Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 183-185, NC 225295</p>			
	<p><b>Specificatie</b></p>	<p><b>Nume</b></p>	<p><b>Semnatura</b></p>	<p><b>Beneficiar</b></p>	<p><b>TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L.</b> Bucuresti, sector 6, Frt. Rostogolea Gheorghe nr. 12, et. 2, cam. 13 J40/433/18.01.2017, CUI 36931204</p>			
<p><b>Sef Proiect</b></p>	<p>urb. Ruxandra Nedelcu</p>		<p><b>Titlu</b> Plansa</p>	<p><b>ILUSTRARE DE TEMA 3D_3</b></p>				
<p><b>Proiectat</b></p>	<p>urb. Adrian Neagu</p>		<p><b>Nr. Proiect</b> 316/2020</p>	<p><b>Data</b> 10.2023</p>	<p><b>Faza</b> P.U.D.</p>	<p><b>Scara</b> -</p>	<p><b>Nr. Plansa</b> U - 07C</p>	
<p><b>Verificat</b></p>	<p>urb. Marius Gabureanu</p>							



## MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

### 1. INTRODUCERE:

- 1.1. Denumirea lucrării:** **PUD DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 183-185, SECTOR 6**  
CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE,  
IN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+3E+ETH ȘI ORGANIZARE EXECUTIE  
LUCRĂRI.
- 1.2. Amplasament:** SECTOR 6, DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 183-185  
NR. CADASTRAL 225295, BUCUREȘTI
- 1.3. Suprafață teren:** 9167,00 mp
- 1.4. Beneficiar:** **S.C. TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L.**  
mun. București, sector 6, str. Frt. Rostogolea Gheorghe nr. 12,  
cam. 13  
**CUI 36931204, J40/433/2017**
- 1.5. Proiectant:** **GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**  
Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2  
e-mail:office@grnstudio.ro
- 1.6. Reprezentanți legali** **GRN STUDIO DESIGN SRL**  
**Împuterniciți**
- 1.7. Faza de proiectare:** **PUD**
- 1.8. Proiect nr. :** **316 /2020**

### 2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

#### 2.1. Obiectul investiției

Obiectul prezentei documentații reprezintă construirea a două **IMOBILE C1 și C2**, cu **FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE** în regim de înălțime **D+P+3E+ETH**, împrejmuire teren, accese auto și pietonale, amenajare spații verzi, alei pietonale și auto, amenajare parcări la sol și în subsol, racorduri/branșamente utilități, organizare de șantier.



INVENTAR COORDONATE		
Sistem de proiecție: STEREO 70		
Pct.	E(m)	N(m)
1	579211.36	327404.54
2	579174.65	327401.06
3	579192.93	327153.04
4	579229.53	327155.21
Suprafață totală măsurată = 9167 mp		
Suprafață din act = 9166,75 mp		

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit în baza coordonatelor STEREO 70 emise de O.C.P.I. București sector 6 și a planului topografic/cadastral aferent anexă CU sc. 1:500.

## **2.2. Regimul juridic**

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, sector 6, Drumul Ciorogârla nr. 183-185, teren liber de construcții, categoria de folosință - arabil reprezintă proprietate privată persoane juridice, respectiv S.C. TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. conform Extrasului de Carte Funciară nr. 49685 din 09.07.2020 și conform Contractului de Vânzare Cumpărare nr. 2810 din 08.07.2020 autentificat de notarul public Marius Amzulescu.

## **2.3. Regimul tehnico-economic**

**Destinația:** Conform **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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, amplasamentul ce face obiectul prezentei reglementări urbanistice este situat în zona:

**M3 - zonă mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu, caracterizată de următorii indicatori urbanistici:**

**P.O.T. maxim = 60%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.;

**C.U.T. maxim = 2.5 mp ADC/ mp teren**

+ spor de CUT echivalent cu suprafata de teren rezervată pentru drumuri publice;

+ spor CUT 0,5 pentru parcelele de colt.

Imobilul se află în zona fiscală B.

Terenul este afectat de circulațiile propuse prin documentația **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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.

Prin Certificat de urbanism nr. 873/104C din 29.08.2023, eliberat de Primăria Sectorului 6 se propune construirea unor IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII în regim de înaltime Ds+P+4E (**actual locuințe colective cu regimul de înaltime propus Ds+P+3E+ETH**) și organizare execuție lucrări, în baza unei documentații de urbanism PUD.

## **2.4. Vecinătăți ale terenului:**

Terenul, în formă poligonal regulată are următoarele vecinătăți:

- **NORD:** pe o latură de 36,87 ml, Canal Argeș, teren domeniu public cu PUZ aprobat - Splaiul Independenței-Ciurel-Autostrada A1 (stradă propusă PUZ "Coordonator Sector 6");
- **EST:** pe o latură de 249,99 ml, teren proprietate privată persoane fizice sau juridice,



(Ansamblu locuințe înșiruite cu RH-P+1+pod, Drumul Ciorogârla, nr. 171-181 + stradă propusă PUZ "Coordonator Sector 6");

- SUD: pe o latură de 36,66 ml, drum de acces, nr. cad. 201555;
- VEST: pe o latură de 248,69 ml, teren proprietate privată persoane fizice sau juridice, teren neconstruit;

### **2.5. Situația existentă - caracteristici:**

Pe terenul în suprafață de 9167,00 mp nu există executate construcții.

Terenul are acces pe limita sudică de proprietate la drum de acces nr. cad. 201555, drum nesistemizat.

Arealul studiat include în cea mai mare parte imobile cu funcțiunea de locuințe individuale înșiruite sau cuplate, precum și locuințe colective.

### **2.6. Situația propusă - caracteristici:**

Proiectul constă în construirea a două **IMOBILE C1 și C2, CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE** cu regim de înălțime maxim **D+P+3E+ETH** și funcțiuni complementare locurii: împrejmuire teren, alei carosabile și alei pietonale, accese auto și pietonale, parcuri în demisol/subsol și parcaje la sol, spații verzi amenajate, anexe tehnice - puncte de colectare deseuri menajere, punct cămin racordare apă menajeră și canalizare, post de transformare, etc.

#### **Accese auto și pietonale:**

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin **PUZ "Coordonator Sector 6"** aprobat prin 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 astfel:

- Amplasarea unei artere de circulație, categoria a III-a, pe limita sudică de proprietate, cu un profil de 13,00 metri format din carosabil 7,00 metri (o bandă pe sens), trotuare de 1,50 metri fiecare separate de circulația carosabilă prin spații verzi de 1,50 metri. Dezvoltarea profilului se va face pornind dreapta/stânga, de la un ax imaginar, care se consideră limita comună de proprietate dintre terenurile cu nr. cad. 201555 și nr. cad. 210381;

- Pe limita nordică de proprietate terenul este afectat de dezvoltarea arterei Șoseaua de legătură Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada A1, cu un profil propus de 31,00 metri.

- Amplasarea unei artere de circulație, categoria a III-a, pe limita estică de proprietate cu un profil de 13,00 metri format din carosabil 7,00 metri (o bandă pe sens), trotuare de 1,50 metri fiecare separate de circulația carosabilă prin spații verzi de 1,50 metri. Dezvoltarea profilului se va face pornind dreapta/stânga, de la un ax imaginar, care se consideră limita comună de proprietate dintre terenurile cu nr. cad. 225295 și nr. cad. 229951 conform plan anexă CU nr. 873/104C din 29.08.2023 scara 1:500.

**Suprafața din teren proprietate privată rezervată drumurilor publice este de 2949 mp (32,16% din terenul în suprafață de 9167,00 mp).**

Accesul carosabil în incintă, respectiv accesul în demisol se va realiza din drumul propus prin PUZ "Coordonator Sector 6", pe limita estică de proprietate.

În interiorul incintei sunt propuse circulații carosabile și pietonale, precum și parcuri amenajate la sol. Profilul carosabil interior este de minim 6,00 metri. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.



Locurile de parcare aferente ansamblului vor fi în asigurate la demisol, la parter și la sol și se vor calcula la faza autorizație de construire conform Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art. 5, „în funcție de funcțiunea propusă și de suprafața construită desfășurată + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori.”

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii: funcțiune de locuire (locuințe colective)-pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente, se va asigura un spațiu destinat depozitării bicicletelor integrat clădirii principale sau adiacent acesteia, cu capacitate minimă de 1 bicicletă la două unități locative.

Se vor respecta:

- *NP 127/2009- Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme;*
- *NP 25-97-Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;*
- *NP 051-2012-Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;*
- *P118/1-2016 Parcaje;*
- *Normativ pentru Proiectarea, Execuția și Exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme, Indicativ NP 24-97;*

#### **Împrejmuiri:**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,50 m, din care un soclu opac de 0,20 m până la 0,60 m, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn, lamele de beton sau plasă metalică sau alte materiale și soluții ne-opace, care permit transparența și pot fi dublate cu gard viu. Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri, dar se poate propune marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelelor pot fi realizate cu sau fără soclu, opac sau din plasă metalică cu înălțimea între 1,80-2,50 m și pot fi dublate cu gard viu sau plantații.

#### **Limite minime de construire:**

Soluția urbanistică a PUD-ului prevede **două corpuri C1 și C2** cu următoarele caracteristici:

C1 - RH: Ds+P+3E+Eth (18,0 metri de la CTA, H maxim 20 m), Funcțiune: locuire colectivă

C2 - RH: Ds+P+3E+Eth (18,0 metri de la CTA, H maxim 20 m), Funcțiune: locuire colectivă

#### **Corpul C1 se va amplasa astfel:**

- la **EST** - minim 11,50 metri distanța față de limita laterală, față de imobil Drumul Ciorogârla nr. 171-181 și la minim 5,00 metri față de viitoarea limită de proprietate;
- la **SUD** - minim 7,50 metri față de limita de proprietate și la minim 5,00 metri față de viitoarea limită de proprietate;
- la **VEST** - minim 7,50 metri (distanță variabilă) față de limita de proprietate, față de imobil nr. cad. 208758;
- la **NORD** - minim 42,40 metri față de corp C2.



**Corpul C2 se va amplasa astfel:**

- la **EST** - minim 11,50 metri față de limita laterală estică, față de imobil Drumul Ciorogârla nr. 171-181 și la minim 5,00 metri față de viitoarea limită de proprietate;
- la **SUD** - minim 42,40 metri față de corp C1;
- la **VEST** - minim 7,50 metri față de limita de proprietate, față de imobil nr. cad. 208758;
- la **NORD** - minim 42,70 metri fata de limita de proprietate și la minim 5,00 metri distanta față de viitoarea limită de proprietate.

**Excepție de la limitele minime de construire specificate fac anexele/echipamentele tehnice** (acces acoperit parcare subterana, bazin retenție apă, cabină paza, punct de colectare deseuri menajere, punct camine racordare apa menajera si canalizare, post trafo etc) a căror poziționare se va detalia la faza autorizație de construire și pot să fie amplasate in afara limitelor minime de construire.

**BILANT TERITORIAL:**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Suprafață teren                                   | = 9167 mp               |
| - Suprafață teren rezervată drumuri publice         | = 2372 mp               |
| - Suprafață teren rezervată spatii verzi publice    | = 496 mp                |
| - <b>Suprafață teren</b>                            | <b>= 6299 mp (100%)</b> |
| - Suprafață construită                              | = 3780 mp (60,00%)      |
| - Suprafață construită desfașurată                  | = 15747 mp              |
| - Suprafață spatiu verde pe teren natural           | = 1890 mp (30,00%)      |
| - Suprafață alei carosabile/pietonale/parcari/rampe | = 629 mp (10,00%)       |
- **POT propus = 60%;**
  - **CUT propus = 2.5 mp ADC/ mp teren**

**Note:**

1. Zona edificabilă (construibilă), respectiv retragerile minime de construire se vor raporta la suprafață de teren rezultată după excluderea suprafețelor rezervate drumurilor publice.

2. Indicatorii urbanistici : POT (procent de ocupare a terenului), CUT (coeficient de utilizare a terenului), necesar locuri de parcare, procent spații verzi minime pe teren sunt calculati raportați la suprafața de teren rezultată după excluderea suprafețelor rezervate drumurilor publice propuse prin PUZ " Coordonator Sector 6".

**Utilitățile:**

**Alimentarea cu apă potabilă:**

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție și apoi pompate în rețeaua publică.

Se vor respecta rezoluțiile menționate în Avizul nr. 92101778 din 09.03.2021 emis de S.C. Apa Nova S.A.



Terenul este traversat de canalul dublu casetat Crivina-Roșu și de zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă acestuia.

**Alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

**Instalații termice:**

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc.

**Alimentarea cu gaze naturale:**

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă.

**Telefonie:**

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona, pe baza avizelor.

**Protecția mediului:**

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de **minim 30%** din suprafața terenului în proprietate astfel încât să permit dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a accesului de umiditate.

Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform HCGMMB nr. 304/2009.

**Depozitarea deșeurilor menajere:**

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoiului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semiîngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

**Orientarea față de punctele cardinale:**

Conform Studiu de însorire anexat documentației PUD, ansamblu rezidențial format din cele două corpuri C1 și C2 este configurat/amplasat corespunzător pentru ca încăperile de locuit să fie însorite conform OMS nr. 114/2019 și nu privează de lumină naturală/solară imobilele existente vecine, acestea beneficiind de lumină naturală minim 1,5 ore pe zi.

Se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări de Lege nr. 256/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Normele de salubritate și igienizare ale Municipiului București aprobate cu H.C.G.M.B. NR. 120/2010;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;



- HGR nr. 188/2002 pt aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, modificata si completata de HG 352/2005;
- STAS 12574/1987 privind conditiile de calitate a aerului din zonele protejate;
- Ord. nr. 756/1997 pentru aprobarea Reglementarii privind evaluarea poluarii mediului, cu modificari si completari ulterioare;
- STAS 10009/2017 Acustica. Limitele admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambient;
- HG nr. 321/2005, republicata, privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental;
- HG nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot in mediu produs de echipamente destinate utilizarii in exterior cladirilor;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- HCGMB nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protectie a spatiilor verzi pe teritoriul mun. Bucuresti.

Prezentul memoriu tehnic s-a întocmit în vederea obținerii avizelor menționate în **certificatului de urbanism nr. 873/104c din 29.08.2023** pentru: construire imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de inaltime Ds+P+3E+ETH și organizare executie lucrări in vederea aprobării documentației **PUD Drumul Ciorogârla nr. 183-185, sector 6.**

Întocmit:  
urb. Ruxandra Nedelcu, octombrie 2023





ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 873/104 C din 29.08. 2023

ÎN SCOPUL: construire ansamblu locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime Ds+P+4E și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. reprezentată de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin** \_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_ - \_ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **6** , cod poștal \_ - \_ , scara \_ - \_ , etaj \_ , telefon / fax \_ - \_ , e-mail \_ - \_ , înregistrată la nr. **32228** din **19.07.2023** , pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_ - \_ , drumul **Ciorogârla** nr. **183-185** , 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 Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Marius Amzulescu sub nr. 2810/08.07.2020 - intabulat în Cartea funciară nr. 225295 cu Încheierea nr. 49685/09.07.2020 (convenție), S.C. TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. deține imobilul (teren arabil în suprafață de 9.167 mp, număr cadastral 225295) situat în drumul Ciorogârla nr. 183-185.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafață de 9.167 mp.

**Se solicită:** construire ansamblu locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime Ds+P+4E și organizare execuție lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 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 se află parțial în "zona cu interdicție temporară de construire pentru terenurile afectate de șoseaua de legătură dintre Splaiul Independenței - Ciurel - Autostrada București - Pitești până la aprobarea unei documentații de urbanism tip P.U.Z."**

**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.** Se permite construirea unui ansamblu locuințe colective, comerț și servicii 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 a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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 a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri, continuat cu tangenta sa la 45 grade.

**P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T.** maxim = 2,5 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.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane 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.

Se vor identifica, proteja și păstra 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.

Nr. înreg. **32228** din **19.07.2023**



Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13<sup>1</sup> 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.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

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

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

- 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;

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

**Notă (1):** 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.

**Notă (2):** Nu se va emite autorizație de construire pentru „zona cu interdicție temporară de construire”.

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

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră 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 emiteră 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 o solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta a

procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, 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 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.

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

aviz Brigada Rutieră

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

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

salubritate - operator autorizat

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;

**d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):**  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu de însorire;  studiu geotehnic;  raport de conformare NZEB;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 1113/154C din 29.12.2020, 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.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL.



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de  98,00  lei, conform O.P. nr.  230718S003390274  din  18.07.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de  05.09.2023

Nr. înreg. 32228 din 19.07.2023



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 \_\_\_\_\_ 2023

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,

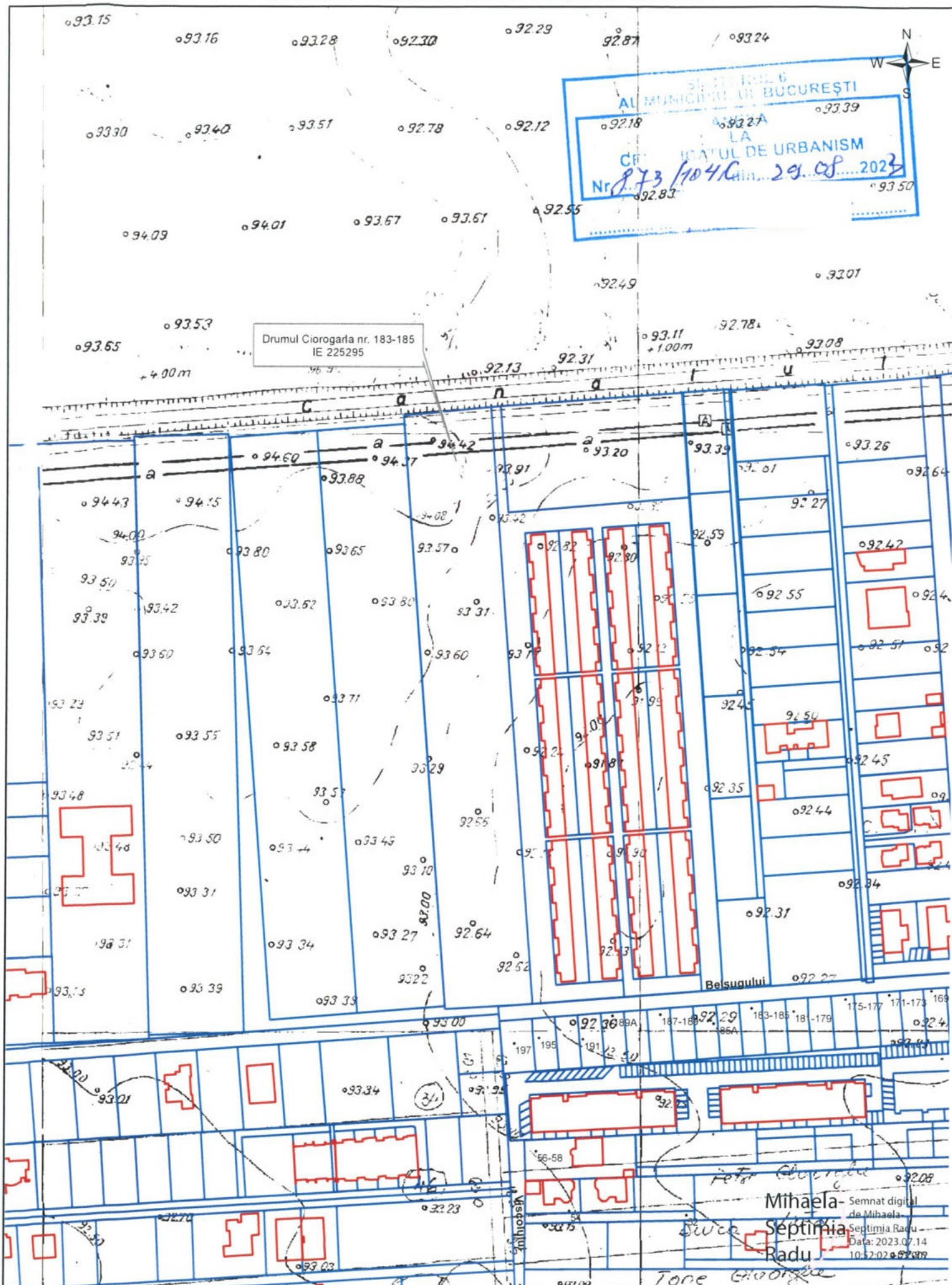
Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform O.P./Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 32228 din 19.07.2023





EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in  
Drumul Ciorigarla nr. 183-185, sector 6, Bucuresti



Drumul Ciorigarla nr. 183-185  
IE 225295

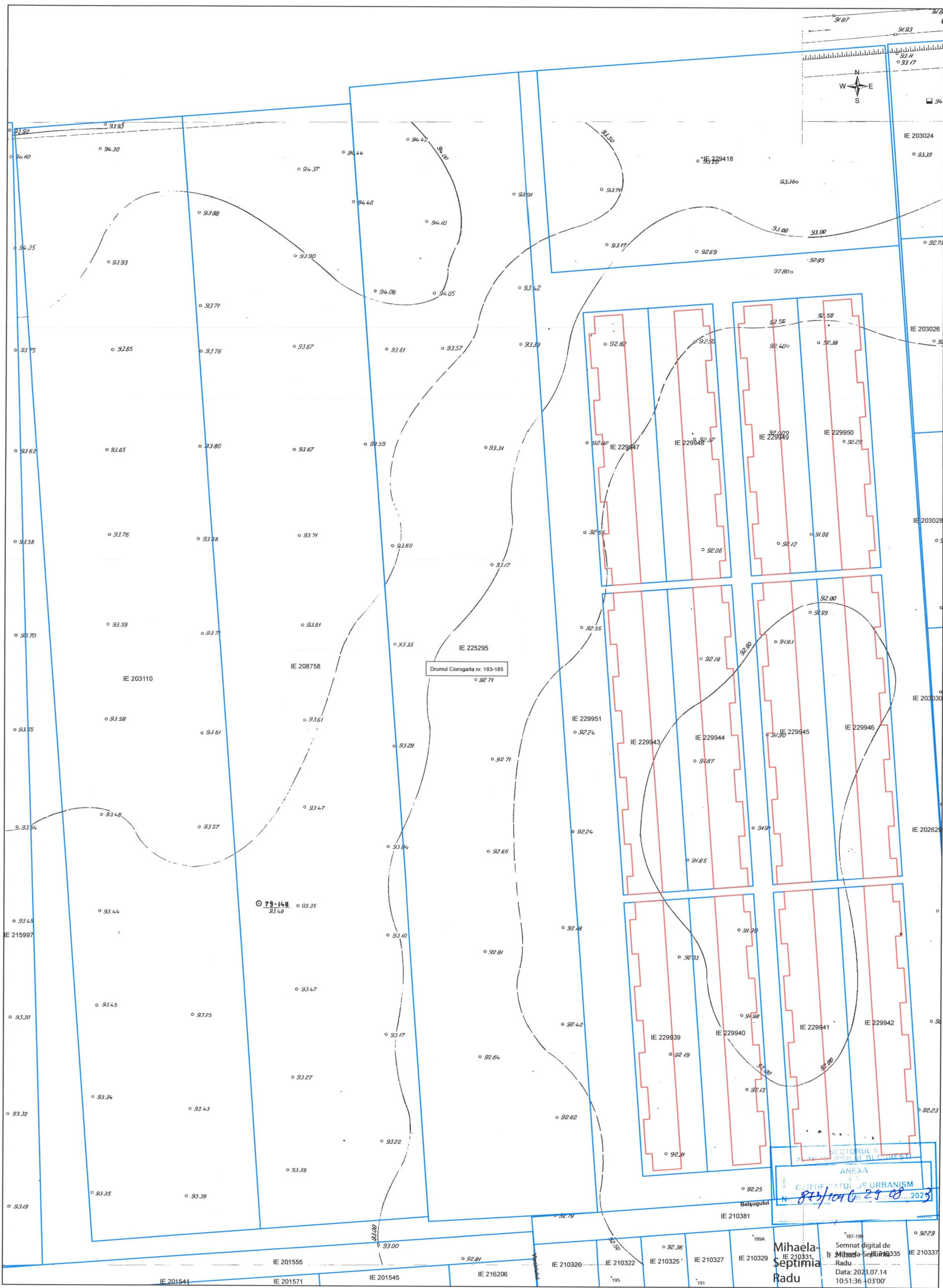
STADIUL 6  
AL MUNICIPII DE BUCUREȘTI  
LA  
CĂMINUL DE URBANISM  
Nr. 873/1040 din 29.08.2023

documentatii cadastrale avizate  
construcții introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
Data: 2023  
Intocmit: Mihaela Radu

Semnat digital  
de Mihaela  
Septimia  
Radu  
Data: 2023.07.14  
10.52.02





— documentatii cadastrale avizate  
— construcții introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

SECTORUL 6  
 ANEXA PLANULUI CADASTRAL BUCUREȘTI  
 ANEXA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 N. 823/1006-29-08/2023

Mihaela-Septimia Radu  
 Semnat digital de Mihaela-Septimia Radu  
 Data: 2023.07.14 10:51:36 +03'00'  
 OCPI Bucuresti, B-dul Expositiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 2023  
 Intocmit: Mihaela Radu