



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU, STUDII URBANISTICE

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6  
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

**S.C. AVANGARDE REZIDENTIAL S.R.L.**

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Drumul Valea Călmățuiului nr. 2-20 – construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii. S teren = 32.499 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

### AVIZ TEHNIC Nr. 15130/6/13 din 26/04/2021

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 35%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: 2S+P+11E; H max = 40,00 m**

**REGIM JURIDIC TEREN:** proprietate privată persoană juridică.

**Se avizează favorabil construirea unui ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu următorul regulament de construire:**

**Edificabil 1:** spre nord la 30,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre est la 10,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre sud pe limita zonei de protecție sanitară a apeductului; spre vest la 10,00 m față de viitoarea limită de proprietate;

**Edificabil 2:** spre nord pe limita zonei de protecție rețea tehnologică; spre est la 10,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre sud parțial pe limita zonei de protecție sanitară a apeductului, parțial la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre vest la minim 4,50 m față de limita de proprietate.

#### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. “Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6”** – în zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.

**Funcțiuni admise în zonă:** activități ale organizațiilor și organismelor extrateritoriale; activități de servicii administrative și activități de servicii suport; activități de spectacole, culturale și recreative; activități profesionale, științifice și tehnice; administrație publică și apărare, asigurări sociale din sistemul public; comerț cu amănuntul (excepție fiind interspațiile dintre blocuri); construcții; hoteluri și restaurante; informații și comunicații; intermediari financiare și asigurări; învățământ; sănătate și asistență socială; tranzacții imobiliare; activități ale gospodăriilor private în calitate de angajator de personal casnic, activități ale gospodăriilor private de producere de bunuri și servicii destinate consumului propriu, parcaje la sol și multietajate, biserici și lăcașe de cult, firme luminoase, reclame, bannere, publicitate, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, mici puncte de alimentație publică și comerț în spații amenajate; toate categoriile de locuințe definite conform Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare, în clădiri individuale sau colective în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului; restul de C.U.T. aferent întregului teren poate fi consumat concomitent sau ulterior pentru funcțiunile prevăzute mai sus, altele decât locuințe, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare. Consolele la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

**Utilizări admise cu condiționări:** transport și depozitare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București (depozitare mic-gros, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 posturi, stații de alimentare cu carburanți peste 5 pompe); alte activități de servicii să nu prezinte risc tehnologic, care nu sunt poluante, inclusiv care nu sunt poluante fonice; industria prelucrătoare, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și să fie compatibile din punct de vedere funcțional (activități manufacturiere); comerț cu amănuntul în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesurile carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; construcții cu caracter provizoriu de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea executării lucrărilor, pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

**P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.**

### **Modalități de calcul P.O.T. și C.U.T.:**

- P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se vor calcula la suprafața terenului înainte de transfer cu condiția ca beneficiarul să își asume prin declarație notarială, ca oricând în decursul a 49 de ani de la obținerea autorizației de construire, va ceda cu titlu gratuit, fără a pretinde niciun fel de despăgubiri sau alte compensații materiale, suprafața propusă care va fi trecută în domeniul public al oricărei autorități competente ce va face această solicitare. Autorizarea este condiționată de instituirea sarcinii cu obligația de cedare cu titlu gratuit în condițiile stipulate anterior;

- P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se calculează doar la suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică dacă proprietarii parcelelor nu își exprimă intenția și acordul de a ceda gratuit suprafața de teren afectată.

Balcoanele și bovindou-urile pe fațada dinspre stradă nu trebuie să depășească 2/3 din suprafața acesteia.

Accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Se pot realiza pasaje și curbi comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accesuri de serviciu; autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției; accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

**Numărul minim al locurilor de parcare** care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

### **Se vor asigura spații destinate parcarii bicicletelor conform funcțiunii:**

- funcțiuni 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 pentru două unități locative;
- funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu de vânzare accesibil publicului.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate.

Autorizarea de construcții noi pe terenuri cu suprafețe 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 de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea de arbuști etc.

**Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei**, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, **pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore**, inclusiv cei existenți.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 m. Se permit tăieri de arbori în scopul execuției unor lucrări de construire sub condiția strămutării lui sau a plantării în schimb de alți arbori, conform prevederilor avizului de defrișare, în cadrul terenului sau în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin **un arbore la 4 locuri de parcare** și pot fi înconjurate cu un gard viu.

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcuri la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcuri, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

Elaborator P.U.D.: **S.C. UGMA LANDFORM CONCEPT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urbanist Mariana I. Uglea**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

**ARHITECT ȘEF,**

**ARH. MARCEL FLORENTIN BERA**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit 3 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

## **COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

arh. Bogdan Bobic, arh. Mircea Chira, arh. Adrian Luca, arh. Teodorescu Nicoleta Doina, arh. Anda Maria Simoc, arh. Dan Maghețiu, urb. Marius Vasile Găbureanu

ROMANIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 813/30V din 16.09. 2020

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri și construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime 2S+P+11E.

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. AVANGARDE REZIDENTIAL S.R.L., cu domiciliul / sediul în județul Ilfov, municipiul / orașul / comuna [redacted], satul / sectorul [redacted] cod poștal [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], cam. [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. 27504 din 07.09.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], drumul/b-dul Valea Călmățuiului/Timișoara nr. 2-14; 2-20/183, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 68/2020, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 336/2020.

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 Extrasului de Carte funciară nr. [redacted], S.C. AVANGARDE REZIDENTIAL S.R.L. și S.C. AVANGARDE GRANDE VILLAGE S.R.L. dețin lot 2 - teren în suprafață de 24.177 mp - suprafața măsurată de 24.176 mp - număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 2-14 pe drumul Valea Călmățuiului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu încheierea nr. [redacted] (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. [redacted], S.C. AVANGARDE GRANDE VILLAGE S.R.L. (cota de 1/2) și S.C. AVANGARDE REZIDENTIAL S.R.L. (cota de 1/2) dețin lotul II - teren în suprafață de 2.501 mp - suprafața măsurată de 2.500 mp - număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 2-20 pe drumul Valea Călmățuiului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu încheierea nr. [redacted] (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. [redacted], S.C. AVANGARDE GRANDE VILLAGE S.R.L. (cota de 1/2) și S.C. AVANGARDE REZIDENTIAL S.R.L. (cota de 1/2) dețin teren în suprafață de 5.000 mp - număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 2-20 pe drumul Valea Călmățuiului. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu încheierea nr. [redacted] (convenție).

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. [redacted], S.C. AVANGARDE REZIDENTIAL S.R.L. (cota de 1/2) și S.C. AVANGARDE GRANDE VILLAGE S.R.L. (cota de 1/2) dețin lot 1 - teren în suprafață de 823 mp - număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 183 pe bulevardul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu încheierea nr. [redacted] (convenție).

2. REGIMUL ECONOMIC

Existenți: teren în suprafață de 32.501 mp - suprafața măsurată de 32.499 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri și construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime 2S+P+11E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare. P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B și D.

Nr. înreg. 27504 din 07.09.2020

### 3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/ 991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6".

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute în P.U.Z. "Modificare și actualizare P.U.Z. Coordonator Sector 6", gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație -P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct – și de traseul zonei de protecție sanitară a acestuia, severitatea afectării va fi stabilită prin aviz al S.C. Apa Nova București S.A.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – rețea tehnologică.

Terenul se află în zona cu servitute aeronautică – zona III Clinceni. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 30,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Conform regulamentului local de urbanism beneficiarului i se vor aplica prevederile Art. 22. Măsuri privind transferul în domeniul public al terenurilor afectate de obiective de interes public.

Se permite realizarea operațiunilor notariale - alipire terenuri cu numerele cadastrale 204608, 206053, 209463, și 209461, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) aprobat conform legislației în vigoare, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice, care va avea următorul regulament de construire:

- spre stradă la 5,00 m față de viitoarea limită de proprietate stabilită conform avizului Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B.;

- spre dreapta, stânga și spate retragerile vor fi de minim 1/4 din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele de proprietate.

Linia fațadei se poate retrage începând de la etajul 2, pentru a se corela înălțimea cu retragerea impusă conform fiecărei U.T.R. H max. (înălțimea maximă) la aliniere este calculată în funcție de profilul străzii din care terenul are accesul, respectiv de 1,5 ori distanța dintre alinieri sau, atunci când frontul de vis-a-vis nu este constituit, de 3 ori distanța de la aliniere până în axul străzii.

Regimul de înălțime va fi de minim 8,00 m și maxim de 75,00 m, cu condiția obținerii avizelor necesare (A.A.C.R. și/sau S.T.S.).

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

Imobilele cu funcțiunea de locuințe colective se vor înscrie în limita maximă a unui C.U.T. de 85% din C.U.T.-ul total aferent lotului. Restul de C.U.T. poate fi consumat concomitent sau ulterior doar pentru alte funcțiuni admise decât cea de locuire, caz în care parterul imobilelor orientate spre stradă va adăposti în mod obligatoriu, pe o adâncime de minim 10,00 m măsurată de la aliniere, funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare.

Consolele la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe stradă respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de minim 4,50 m față de nivelul terenului.

Balcoanele amplasate pe părțile clădirii, altele decât cele spre stradă, pot depăși fațada clădirii și implicit edificabilele calculate conform prezentului regulament sau în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de palier P.U.D., fără a depăși linia de 2,00 m impusă de Codul Civil pentru servitutea de vedere.

Accesurile pietonale vor fi înțelese a fi căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora, în conformitate cu normele specifice în vigoare aprobate conform legislației în vigoare, pentru care se solicită autorizația de construire. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform H.C.G.M.B. nr. 66/2006 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație.

Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor conform funcțiunii:

- funcțiuni 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 pentru două unități locative;

- funcțiuni comerciale și/sau servicii: 1 loc la 50,00 mp din aria amenajată ca spațiu accesibil publicului.

În cazul proiectelor în care se propune realizarea de parcări la nivelurile supraterane ale clădirilor, părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor, se va aplica o majorare a indicelui C.U.T. egală cu suprafața construită desfășurată aferentă acestor parcări, precum și o majorare a regimului de înălțime al clădirii, clădirea rezultată beneficiind de un spor de înălțime de maxim 3,00 m fără a fi nevoie să se retragă suplimentar aferent înălțimii suplimentate.

Pentru a beneficia de majorarea C.U.T.-ului și/sau a înălțimii, se vor respecta următoarele condiții:

a) construcțiile/nivelurile destinate parcărilor vor avea minim două laturi cu fațada deschisă sau ventilată natural, cu aspect omogen și o proporție a raportului plin/gol de maxim 40%.

b) locurile de parcare construite vor fi utilizate doar pentru acoperirea necesarului generat de proiectul de pe lot. Pentru ele se va institui sarcina privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată durata de existență a clădirii și funcțiunii autorizate.

Pentru clădiri mai înalte de 4 niveluri, în cazurile în care acoperirea este de tip șarpantă, aceasta se va masca obligatoriu astfel încât să nu fie vizibilă dintr-o circulație publică. Se recomandă acoperirea cu terase înierbate. Imobilele pot avea ieșiri în console doar în limita a 2/3 din suprafața fiecărei fațade, restul fațadei putând fi tratată cu balcoane.

Autorizarea de construcții noi pe terenuri cu suprafețe 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 de minim 0,60 m, astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate. În categoria spațiilor verzi nu pot fi incluse dalele înierbate sau alte suprafețe cu o grosime a solului mai mică de 0,60 m care nu permit plantarea de arbuști etc. În toate zonele funcționale, la fiecare autorizație de construire se impune plantarea de arbori astfel încât la momentul recepției, pentru fiecare 200,00 mp teren, să fie asigurat un arbore, inclusiv cei existenți.

Parcările la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și pot fi înconjurate cu un gard viu.

Construirea în subteran este permisă pe maxim 80% din suprafața parcelei, până la limita propusă pentru domeniul public, astfel încât să se asigure suprafața de sol permeabil de minim 20%.

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

În toate zonele funcționale (altele decât cele provenite din reconversia serelor) parcelele beneficiază de un spor de C.U.T. = 0,7 dacă se amenajează un spațiu verde de tip scuar sau parc, cu acces public nelimitat, în condițiile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, pe o suprafață de minim 35% din suprafața totală a terenului, în suprafața de minim 1.000,00 mp, cu condiția ca această suprafață de teren să fie dezmembrată și să se noteze în carte funciară sarcina de a permite acces public nelimitat.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă.

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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale - alipire teren, 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de Carte funciară de informare actualizat la zi;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

alimentare cu energie termică

gaze naturale - S.C. Engie România S.A.

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

salubritate - operator autorizat

transport urban

**Alte avize / acorduri:**

aviz de conformitate

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

aviz Brigada Rutieră

aviz S.T.S.

aviz S.C. Electrocentrale București S.A.

aviz A.A.C.R.

acord coproprietar

**d.2. avize și acorduri privind:**

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

**d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**  certificat de atestare fiscală;  certificat de adresă poștală sau adresă de la P.M.B. – Direcția Patrimoniu – Serviciul Cadastru că nu este cazul;

**d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):**  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;  ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București - inventar de coordonate pentru imobilul rezultat în urma alipirii;

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.

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

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

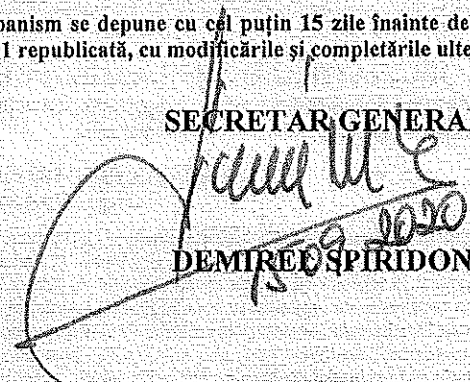
PRIMAR,

GABRIEL MUTU



SECRETAR GENERAL,

DEMIREȘ SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef Serviciu: cons. Victoria Ionela Hododi  
Întocmit 2 ex. – cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de 330,00 lei, conform Chitanțelor nr. 73217/73292 din 07.09.2020/15.09.2020

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

Nr. înreg. 27504 din 07.09.2020

Titlul proiectului:

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

”ALIPIRE TERENURI ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE  
COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII CU ÎNĂLȚIME 2S+P+11E”

Adresă amplasament:

Str. Valea Călmățuiului nr.2-20,  
Sector 6, Municipiul București

## MEMORIU DE PREZENTARE

**BENEFICIAR:** SC AVANGARDE REZIDENCIAL SRL

**PROIECTANT:** SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

**NUMĂR CONTRACT:** 1/2021

**DATA:** 2021



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 1/2021

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**"ALIPIRE TERENURI ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE,  
COMERȚ ȘI SERVICII CU ÎNĂLȚIME 2S+P+11E"**

Str. Valea Călmățuiului nr.2-20

Sector 6, Municipiul București

BENEFICIAR: SC AVANGARDE REZIDENCIAL SRL

**LISTA DE SEMNĂTURI**

---

Șef proiect : urb. Uglea Mariana

Proiectat : urb. Uglea Mariana

arh. Răzvan Popescu





PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL  
Proiect nr. 1/2021  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**"ALIPIRE TERENURI ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE,  
COMERȚ ȘI SERVICII CU ÎNĂLȚIME 2S+P+11E"**  
Str. Valea Călmățuiului nr.2-20,  
Sector 6, Municipiul București  
BENEFICIAR: SC AVANGARDE REZIDENCIAL SRL

**BORDEROU**

---

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

U01. Plan de încadrare în zonă	SC. 1:2000
U02. Plan de încadrare în PUZ Coordonator Sector 6	SC. 1:5000
U03. Situație existența-utilizare funcțională	SC. 1: 500
U04. Reglementări urbanistice	SC. 1: 500
U05. Tipuri de proprietate – circulația terenurilor	SC. 1: 500

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**"ALIPIRE TERENURI ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE,**  
**COMERȚ ȘI SERVICII CU ÎNĂLȚIME 2S+P+11E"**  
Str. Valea Călmățuiului nr.2-20  
Sector 6, Municipiul București  
BENEFICIAR: SC AVANGARDE REZIDENCIAL SRL

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

---

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea proiectului: **P.U.D. - "Alipire terenuri și construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu înălțime 2S+P+11E", Str. Valea Călmățuiului nr.2-20, Sector 6, Municipiul București (teren cu nr. cad. [ ] (alipire imobile cu nr. cad. [ ])**

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar: **SC AVANGARDE REZIDENCIAL SRL**

Data: **2021**

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Prezenta lucrare are ca obiect elaborarea documentatiei P.U.D. în vederea stabilirii ariei edificabile și a retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate și construcțiile, rețelele edilitare existente, pe teren rezultat în urma lipirii imobilelor cu nr. cad. [ ] - în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii cu înălțime 2S+P+11E.

#### **1.3. Surse de documentare**

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale terenului
- PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.336/2020.

### **2. INCADRAREA ÎN ZONĂ**

---

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Terenul ce a generat documentația PUD este situat în Sectorul 6 al Municipiului București, în apropierea limitei UAT București cu comuna Domnești din județul Ilfov.

Zona studiată prin PUD, cuprinde imobilele ce au generat documentația PUD și terenurile din imediata s-a vecinătate.

Terenul ce a generat documentația PUD este rezultat în urma alipirii a 4 imobile, în baza Certificatului de Urbanism nr. 813/90V din 16.09.2020.

Terenul ce face obiectul lucrării poate fi identificat cu nr. cadastral  și are o formă neregulată. Zona studiată are caracter mixt și este în curs de dezvoltare.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

**Terenul este reglementat prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.336/2020. – fiind situat în zona mixtă M2 – zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.**

**Terenul este afectat de circulațiile prevăzute prin documentația PUZ.**

**Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct – și traseul zonei de protecție sanitară a acestuia.**

**Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – rețea tehnologică.**

**Terenul se află în zona cu servitute aeronautică – zona III Clinceni. În vederea autorizării clădirilor cu înălțimi mai mari de 30,00 m se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.**

### **3. SITUAȚIA EXISTENTA**

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

În prezent terenul studiat are acces din bdul Timișoara și din Drumul Valea Călmățuiului. Prin PUZ Coordonator Sector 6 sunt prevăzute lucrări de modernizare a acestor străzi, precum și propuneri de străzi noi care afectează terenul reglementat.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

**Terenul reglementat prin PUD are o formă neregulată și suprafața de 32501 mp – suprafața măsurată de 32499 mp.**

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la Nord : teren domeniu public – bdul Timișoara
- la Sud : teren domeniu public – fără geometrie înscrisă în baza de date e-terra
- la Vest: teren cu nr. cad.  (rezervat pentru realizare circulații)
- la Est : teren domeniu public – drumul Valea Calmatuiului ( nr. cad.  )

- **Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere**

Pe terenul reglementat prin prezenta nu există construcții. În prezent o parte din teren este betonată și utilizată ca platformă pentru parcare camioane.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată prin documentația PUD are un caracter mixt.

Teritoriul studiat, prezintă caracteristici specifice unei zone în curs de dezvoltare, cea mai mare parte a terenurilor fiind neconstruite .

- **Destinația clădirilor**

Clădirile de pe terenurile învecinate direct cu terenul reglementat prin P.U.D., sunt destinate locuirii colective și serviciilor adiacente locuirii, iar cele de la bdul Timisoara sunt specifice activităților de depozitare și servicii.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

**Imobilul (teren în suprafață de 32501 – 32499 suprafață măsurată) reglementat prin prezenta documentație, cu nr. Cadastral [ ] (rezultat din laipirea imobilelor cu nr. cad. [ ]), este proprietate privată a persoanelor juridice.**

Imobilele învecinate cu terenul reglementat prin PUD sunt proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția străzilor Bdul Timisoara și Drumul Valea Calmatuiului care aparține domeniului public al municipiului București.

- **Echiparea existentă**

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente pe bdul Timisoara – apă, canalizare, electricitate, gaz, telefonie.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct – și traseul zonei de protecție sanitară a acestuia.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – rețea tehnologică.

#### **4. REGLEMENTĂRI**

---

- **Prevederi urbanistice reglementate**

Conform Certificatului de urbanism nr. 813/90V din 16.09.2020, terenul este reglementat prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.336/2020. – fiind situat în zona mixtă M2 – zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ = 75 m**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **POT maxim = 70%**

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **CUT maxim = 3,0 ADC / mp teren**

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Se propune construirea unui ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu înălțime "2S+P+11E"

- **Descrierea soluției de organizare prin PUD**

**Modul de organizare a teritoriului a avut în vedere următoarele principii :**

- crearea unor obiecte de arhitectură prin care să se utilizeze cât mai eficient terenul
- obiectele de arhitectură propuse să nu stânjenească construcțiile învecinate
- dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu reglementările în vigoare din PUZ Coordonator Sector 6
- sa se coreleze reglementările retragerilor față de aliniamentul propus prin PUZ Coordonator Sector 6, limite laterale și a regimului de înălțime cu retragerea și înălțimea construcțiilor existente valoroase.

- Propunerea construcțiilor au în vedere crearea unui ansamblu rezidențial specific locuirii colective.

**Modul de organizare a propunerii pe terenul reglementat este condiționat de:**

Prezența zonelor de protecție sanitară a apeductelor, rețelei tehnologice și LEA 110 kv  
Propunerile din PUZ Coordonator Sector 6 privind dezvoltarea circulațiilor

- **Utilizare funcțională**

– locuire colectivă, comerț și servicii

- **Regim de înălțime**

Regimul de înălțime propus respectă prevederile din P.U.Z. Coordonator Sector 6

RH clădiri = 2S+P+11

H clădiri = 40,0 m

- **Regim de aliniere, retrageri**

**Aria edificabila este condiționată de culoarele de protecție a rețelor existente și de aliniamentul propus prin PUZ Coordonator sector 6.**

**Au rezultat 2 arii edificabile cu următoarele retrageri :**

**Edificabilul 1**

- La Nord : Fata de aliniament nou bdul Timisoara = 30 m (cca 56 m față de limita de proprietate)
- La Est : Fată de aliniament propus Drumul Valea Calmatuiului = 10 m (cca 21-24 m față de limita de proprietate)
- La Sud: pe limita de protecție a apeductului
- La Vest: fată de aliniament propus = 10 m ( cca 11 m față de limita de proprietate)

**Edificabilul 2**

- La Nord : 7,0 m față de limita de protecție a rețelei tehnologice
- La Est : Fată de aliniament propus Drumul Valea Calmatuiului = 10 m (cca 21 – 24 m față de limita de proprietate)
- La Sud: pe limita de protecție a apeductului
- La Vest: 6 m față de limita de proprietate

- **Mod de utilizare a terenului**

Se respectă reglementările din PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.68/2020 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.336/2020.

- **POT propus = 35% ;**
- **CUT propus = 3,0 ADC/mp teren**

- **Funcțiuni admisibile**

- Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii și dotări complementare locuirii

- **Organizarea circulației carosabile și pietonale**

Se rezervă terenul necesar pentru realizarea străzilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6. Se propun 3 accese în incinta ansamblului. 2 accese se propun din str. Drumul Valea Călmățuiului și un acces din drumul propus pe latura de Vesta terenului reglementat.

Numarul necesar de locuri de parcare se va asigura in incinta terenului reglementat prin PUD, la sol și în parcare subterană.

Numărul de locuri de parcare se va calcula și amenaja în raport cu HCG MB nr. 66/2006.

- **Spații plantate**

Se propune ca spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare să fie înierbate și plantate.

Minim 30% din suprafața terenului va fi amenajat cu spațiu verde (calculat raportat la suprafața de teren neafectată de propunerile de modernizare a circulației). Se va amenaja o suprafață de circa 7547 mp spațiu verde, din care 5031 mp pe teren natural.

În incinta ansamblului se va amenaja un loc de joacă și agrement, pe suprafața rezervată în acest scop.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, zone de protecție a infrastructurii tehnice, vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare.

- **Asigurarea utilităților**

Toate utilitățile se vor asigura din rețelele publice existente pe bdul Timișoara și drumul Valea Calmatuiului – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie.

Soluția de racordare se va stabili la faza DTAC.

- **Bilanț teritorial**

INDICATORI	Conform PUZ Sector 6			EXISTENT			PROPUS		
	Suprafața		Pondere	Suprafața		Pondere	Suprafața		Pondere
<b>S teren (cf. masuratori)</b> (baza de calcul CUT/ADC)	<b>32501</b>	<b>mp</b>	<b>100%</b>	<b>32501</b>	<b>mp</b>	<b>100%</b>	<b>32501</b>	<b>mp</b>	<b>100%</b>
<b>Arie Desfasurata Construita</b>	<b>0</b>	<b>mp</b>	<b>CUT 3,0</b>	<b>0,00</b>	<b>mp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>mp</b>	<b>CUT 3,0</b>
Teren afectat de circulatii propuse prin PUZ sector 6	7343	mp	23%	7343	mp	23%	7343	mp	23%
<b>Teren neafectat de circulatii propuse prin PUZ sector 6</b> (baza de calcul S spatiu verde, POT)	<b>25158</b>	<b>mp</b>	<b>77%</b>	<b>25158</b>	<b>mp</b>	<b>77%</b>	<b>25158</b>	<b>mp</b>	<b>77%</b> <b>(100% după amenajare circulatii conform PUZ sector 6)</b>
<b>REGIM INALTIME</b>	<b>75 m</b>			<b>-</b>			<b>2S+P+11 / 40 m</b>		
<b>Arie construita la sol</b>	<b>17610,6</b>	<b>mp</b>	<b>70% (POT)</b>	<b>0</b>	<b>mp</b>	<b>0%</b>	<b>8805</b>	<b>mp</b>	<b>35%</b>
<b>Spatiu verde 30% (20% pe sol natural si 10% pe terase), raportat la suprafața de 25158 mp)</b>	<b>7547 (minim 5031 mp pe sol natural)</b>	<b>mp</b>	<b>30%</b>	<b>0</b>	<b>mp</b>	<b>0%</b>	<b>7547 (minim 5031 mp pe sol natural)</b>	<b>mp</b>	<b>30%</b>
<b>Arie circulatii incinta, loc de joaca</b>	<b>-</b>	<b>mp</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>mp</b>	<b>0%</b>	<b>8805</b>	<b>mp</b>	<b>35%</b>

## • **Protecția mediului**

Proiectul prezentat în cadrul acestei documentații se referă la realizarea unui ansamblu de locuințe colective, comerț și servicii, activitate permisă conform PUZ Coordonator Sector 6.

Poluarea specifică obiectului analizat, este manifestată pe durata execuției lucrărilor de construcție.

Acest tip de poluare are caracter temporar. Impactul în perioada de execuție se exercită ca urmare a funcționării organizării de șantier prin:

- Traficul periodic desfășurat în cadrul șantierului (mașini de transport marfă, utilaje, etc.)
- Funcționarea utilajelor și echipamentelor în zona de lucru.

### **Protecția calității apelor**

Principala sursă de apă care trebuie protejată din zona studiată prin documentația PUD este apa subterană. Pentru lucrările de construcție nu se vor folosi tehnologii ce pot produce poluarea apelor.

Pentru apele uzate care vor rezulta de la organizarea de șantier se va impune respectarea concentrațiilor maxime admisibile în conformitate cu normativele în vigoare.

Cantitățile de poluanți care vor ajunge în mod obișnuit, în perioada de execuție și în perioada de operare, în cursurile de apă, nu vor afecta ecosistemele acvatice.

#### *Măsuri de protecție a calității apelor:*

În perioada de execuție a lucrărilor propuse, cele mai importante măsuri de protecție a apelor, sunt cele legate de organizarea de șantier, de modul de organizare al activităților pe amplasamentul proiectului.

Constructorul va avea în vedere următoarele măsuri pentru colectarea apelor uzate în perioada de execuție:

- prevederea unui sistem de colectare a apelor menajere
- prevederea de toalete ecologice în organizarea de șantier. Apele menajere provenite de la organizarea de șantier vor fi colectate în toalete ecologice asigurate de către antreprenorul lucrării. Aceste toalete vor fi vidanjate periodic sau ori de câte ori este necesar, de către firma care le va pune la dispoziție.

În perioada de operare a obiectivului, apele uzate vor fi colectate prin racordare la rețeaua de canalizare publică a municipiului București.

Apele pluviale de pe platformele pietonale și carosabile vor fi colectate prin rigole amenajate conform normelor în vigoare, și deversate în sistemul de canalizare a municipiului București.

### **Protecția aerului**

Emisiile din timpul desfășurării perioadei de execuție a proiectului sunt asociate în principal cu mișcarea deșeurilor și pământului, cu manevrarea materialelor de construcție.

Poluantul specific operațiilor de construcție prezentate anterior este constituit de particule în suspensie cu un spectru dimensional larg, incluzând și particule cu dimensiuni aerodinamice echivalente mai mari de 10 μm (pulberi inhalabile).

Emisiile de praf variază adesea de la o zi la alta, în funcție de nivelul activităților.

Emisiile descrise anterior au un caracter temporar.

În timpul execuției lucrărilor se vor lua următoarele măsuri pentru protecția calității aerului și a climei:

- se vor lua măsuri pentru prevenirea degajării prafului, după caz, prin stropirea cu apă a prafului rezultat, protejarea echipamentelor din zona de desfășurare, prin acoperire, instalare barieră de protecție, etc;
- deșeurile identificate și colectate selectiv vor fi valorificate sau eliminate, conform prevederilor legale;
- restricționarea lucrului la lucrări de terasament când bate vântul spre zonele învecinate locuite.

În concluzie, realizarea lucrărilor de construire și a activității ulterioare, nu vor genera un impact negativ asupra factorului de mediu aer.

### **Protectia împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În perioada de execuție vor apărea surse de zgomot reprezentate de utilajele în funcțiune și de traficul auto de lucru, manevrele de încărcare/ descărcare materiale, deseuri. Sursele de zgomot specifice care se manifestă în timpul execuției lucrării vor dispărea odată cu închiderea șantierului. Se vor lua toate măsurile necesare astfel încât pe durata desfășurării lucrărilor proiectate, poluarea fonică să fie cât mai redusă.

În timpul execuției lucrărilor se vor lua următoarele măsuri pentru reducerea zgomotului și a vibrațiilor în vecinătatea zonelor sensibile la zgomot (locuințe, spații publice);

- restricționarea programului de lucru cu utilaje de demolare și a mijloacelor de transport materiale în perioada de timp 7<sup>00</sup>-20<sup>00</sup> de comun acord cu comunitatea învecinată;

Prezentul proiect nu va avea un impact negativ în ceea ce privește poluarea fonică în zona analizată, nici în perioada de execuție, nici în perioada de exploatare.

Se recomandă amenajarea unei bariere verzi de arbori perimetral locului de joacă ce va fi amenajat.

### **Protectia împotriva radiatiilor**

În structura lucrărilor nu se introduc elemente care produc radiații, materialele utilizate la lucrări vor fi conform standardelor sau vor avea agremente tehnice valabile.

### **Protectia solului și a subsolului**

Forme de impact posibile asupra solului pe durata execuției lucrărilor:

- degradarea fizică superficială a solului pe arii foarte restrânse în zonele de parcare și de lucru a utilajelor - se apreciază o perioadă scurtă de reversibilitate după terminarea lucrărilor și refacerea acestor arii;
- deversări accidentale de produse petroliere la nivelul zonelor de lucru - posibilitate relativ redusă în condițiile respectării măsurilor pentru protecția mediului, posibilități de remediere imediată;

În perioada de execuție se vor face verificări periodice și ori de câte ori se consideră necesar, al utilajelor utilizate.

Ansamblul de lucrări proiectate nu afectează negativ solul și subsolul.

### **Protectia ecosistemelor terestre și acvatice**

Zonele de protecție sanitară a apeductelor ce traversează terenul reglementat se va amenaja și exploata în conformitate cu avizul administratorului rețelei și legislației în vigoare.

### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament**

Deseurile produse în procesul de execuție vor fi neutre din punct de vedere chimic și organic și vor fi evacuate și reciclate (depozitate) de către constructor cu mijloace specifice, conforme cu normele în vigoare.

Deseurile menajere din organizarea de șantier, precum și cele inerente rezultate din tehnologiile de execuție, se vor depozita în spații special amenajate, urmând a fi transportate prin intermediul serviciilor specializate la cele mai apropiate platforme de deseuri.

Deseurile rezultate din activitatea de execuție vor fi colectate corespunzător în puștele, iar acestea vor fi preluate de o societate autorizată, pe baza de contract.

Întreținerea și micile reparații ale utilajelor care deservește șantierul nu se vor face pe șantier, ci se vor executa în parcul auto propriu al detinatorului, iar reparațiile capitale numai în unități specializate.

Din punct de vedere al managementului deșeurilor se va realiza inventarierea deșeurilor ce pot fi valorificate și a celor rezultate și eliminate pe amplasament.

Deșeurile rezultate din activitatea de locuire, vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat din interiorul clădirii și evacuate pe bază de contract cu o firmă special autorizată pentru colectarea și evacuarea deșeurilor menajere.

Din punct de vedere al managementului deșeurilor se va realiza inventarierea deșeurilor ce pot fi valorificate și a celor rezultate și eliminate pe amplasament.



### **Prevederi pentru monitorizarea mediului**

Impactul activitatilor de constructie asupra factorilor de mediu potential cei mai sensibili (are, zgomot) pentru construirea ansamblului va fi nesemnificativ și utilizarea utilajelor cu risc de poluare a acestor factori va fi monitorizată.

## **5. CONCLUZII**

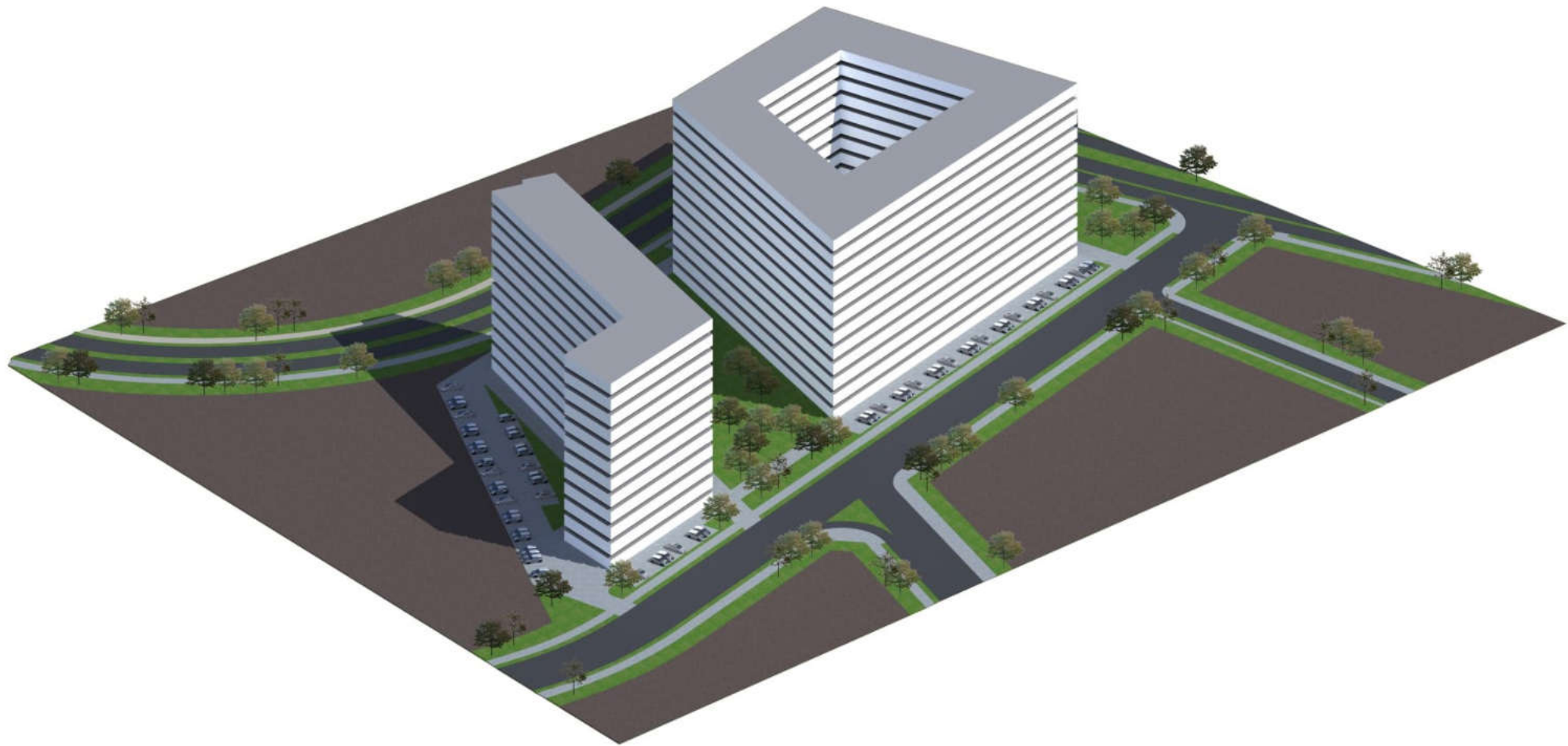
Realizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentație PUD, va aduce beneficii din punct de vedere economic și urbanistic.

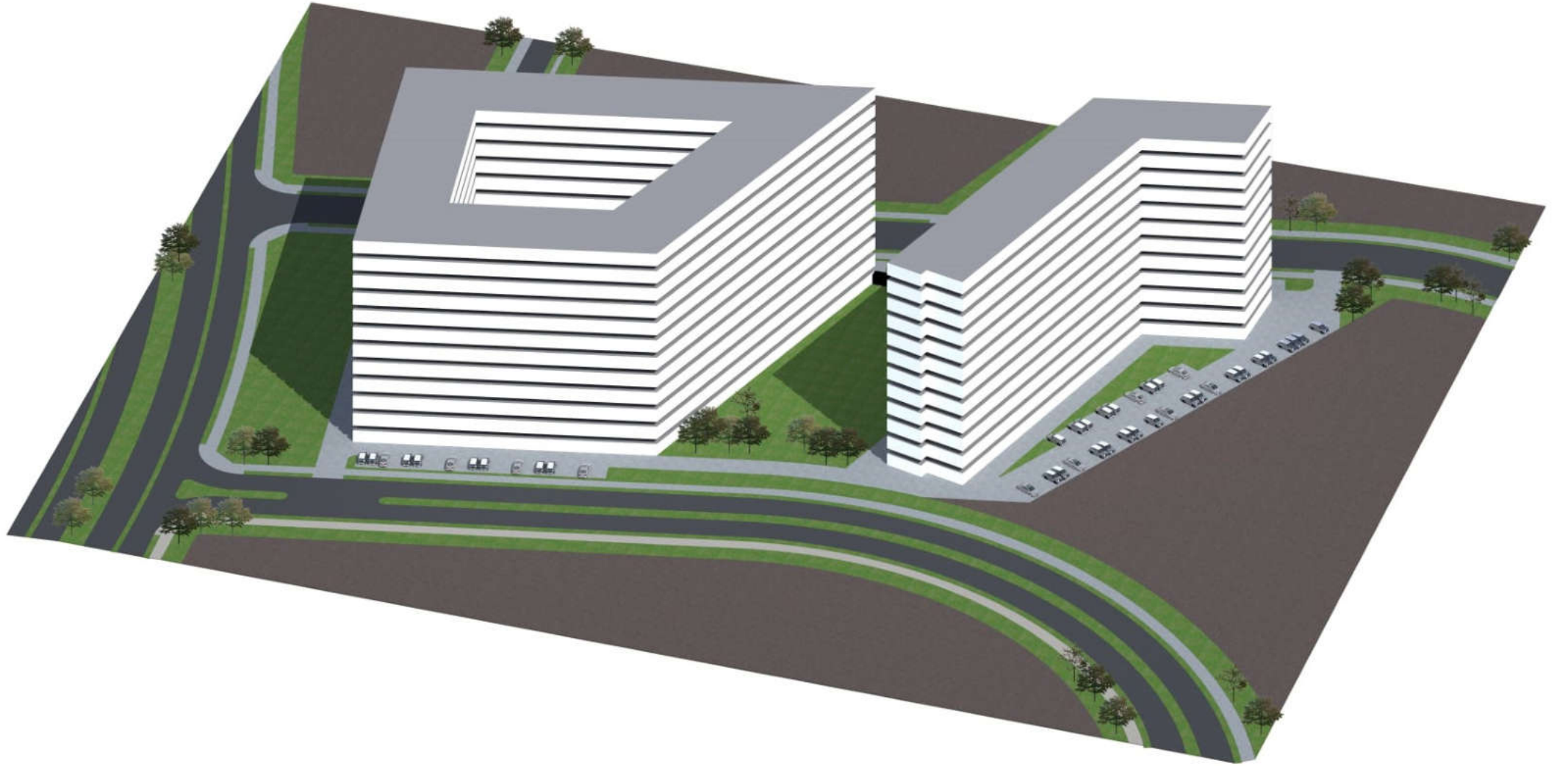
Din terenul reglementat se va rezerva circa 7343 mp teren pentru realizarea străzilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, așa cum este evidențiat pe Planul de Reglementări Urbanistice.

Realizarea obiectivelor propuse va definitiva configurarea spațial volumetrică din zona studiată.

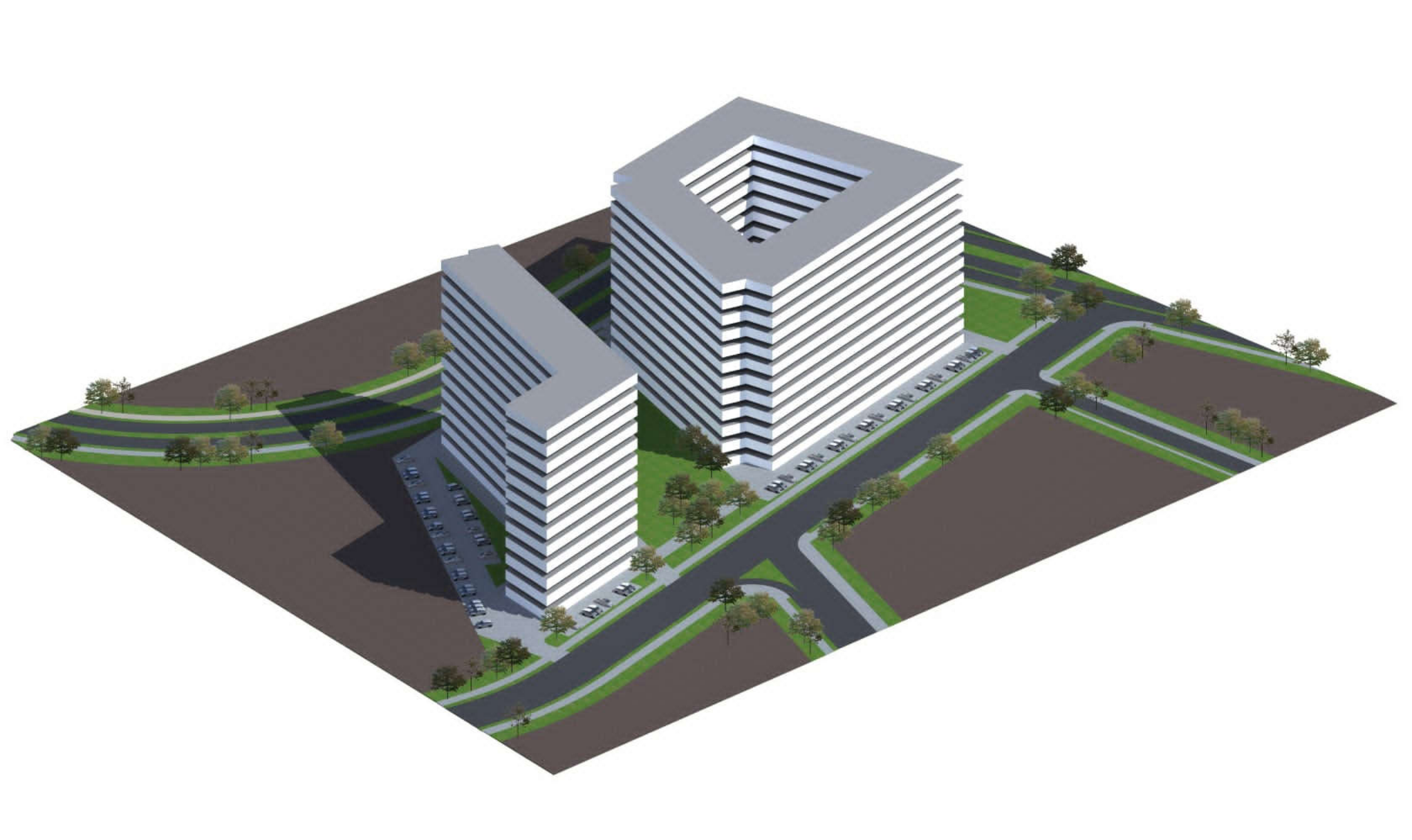
Intocmit,  
Urb. Mariana Uglea

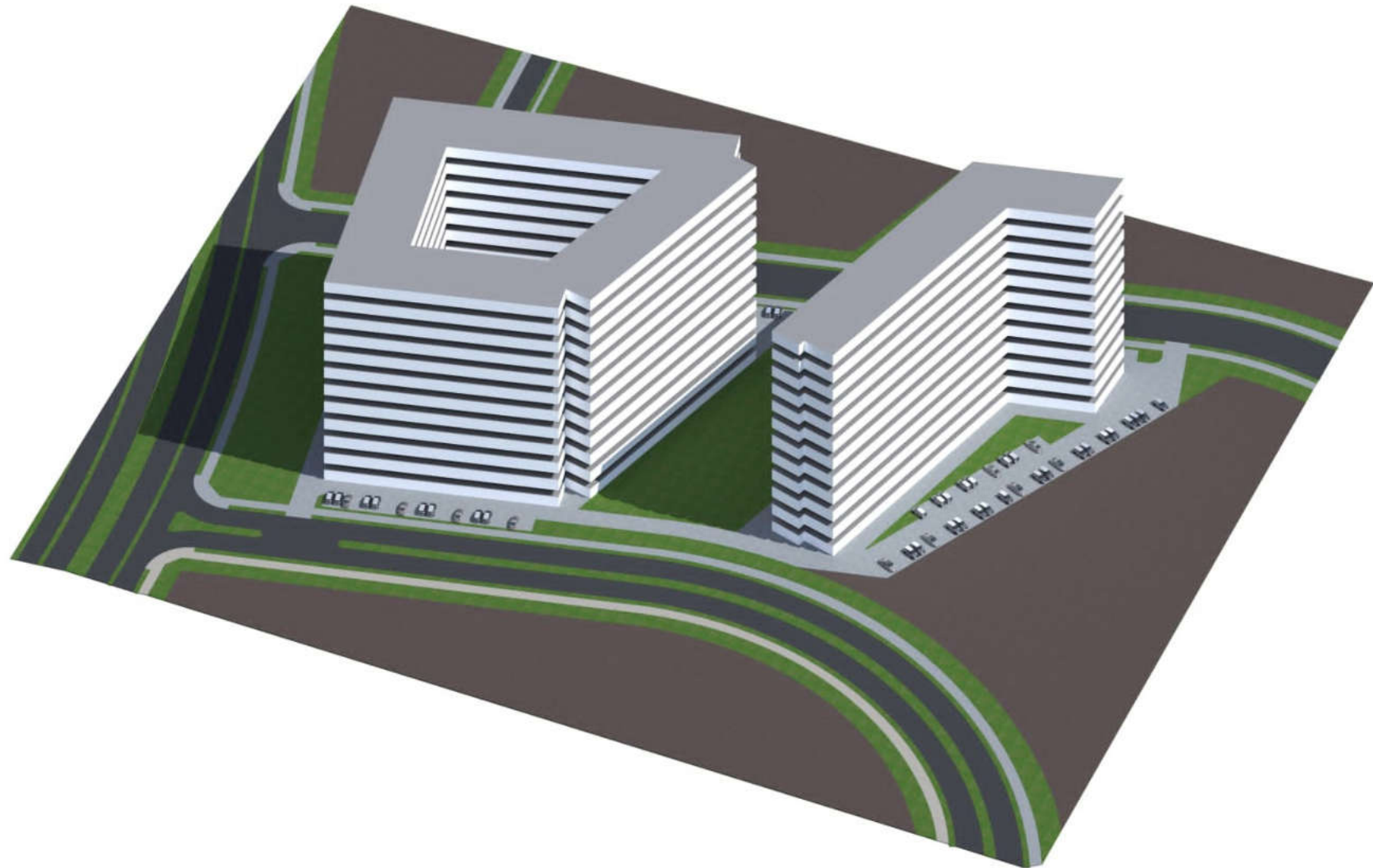


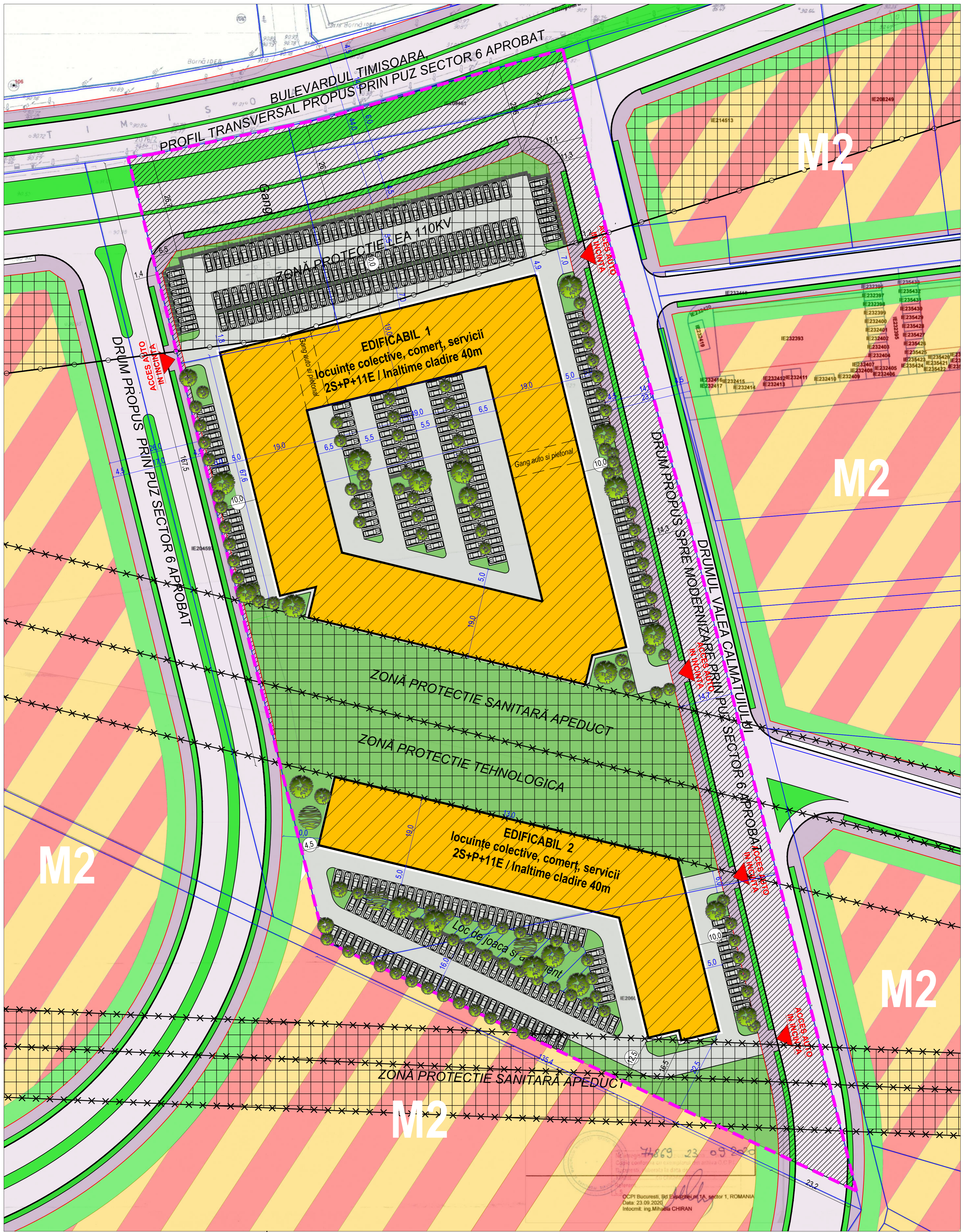












- LEGENDA**
- Limita teren reglementat prin PUD
  - Aliniament propus prin PUZ Sector 6 aprobat
  - Utilizarea functionala a terenurilor conform PUZ sector 6 aprobat**
  - Carosabil Trotuar Spațiu verde
  - M2- subzona mixta situată în afara limitelor zonei protejate
  - Reglementari propuse prin PUD**
  - Arie edificabilă maxim admisă
  - Circulații carosabile și pietonale în incintă
  - Spații verzi, minim 30% din S teren rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică reglementate prin PUZ Sector 6 aprobat = circa 7550 mp
  - Zonă de protecție LEA 110 kv
  - Zonă de protecție sanitară apeduct și zonă de protecție tehnologică rețele edilitare
  - Teren afectat de circulațiile prevăzute prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" = circa 7343 mp.
  - Acces auto în incintă
- Retragere minimă obligatorie față de limitele de proprietate sau aliniament propus prin PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6":
- (30,0)-(11,0) Edificabil 1 (6,0)-(7,0)-(11,0) Edificabil 2

- INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**
- S teren = 32501 mp conform acte (32499 mp cf. măsurători)
  - POT maxim = 35%
  - CUT maxim = 3,0 mp ADC/mp teren
  - RH clădiri = 25+P+11E
  - Înălțime clădiri = 40 m
  - **SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE** = minim 30%, raportat la terenul rămas neafectat de circulațiile prevăzute în PUZ "Modificare și actualizare PUZ Coordonator Sector 6" = 7547 mp
  - Minim 5031 mp se vor amenaja pe teren natural, iar 2506 mp peste placa subsol și terase blocuri.
  - **TEREN AFECTAT DE CIRCULAȚIILE PREVĂZUTE ÎN PUZ "MODIFICARE ȘI ACTUALIZARE PUZ COORDONATOR SECTOR 6" = 7343 mp**
  - Necesarul de locuri de parcare se va amenaja conform prevederilor din HCGMB nr. 66/2006.

**BILANT TERITORIAL**

INDICATORI	Conform PUZ Sector 6		EXISTENT		PROPUȘI			
	Suprafață	Pondere	Suprafață	Pondere	Suprafață	Pondere		
S teren (cf măsurători) (baza de calcul CUT/ADC)	32501	100%	32501	100%	32501	100%		
Arie Desfășurată Construcție	0	CUT 3.0	0,00	0	0	CUT 3.0		
Teren afectat de circulații propuse prin PUZ sector 6	7343	mp	23%	7343	mp	23%		
Teren neafectat de circulații propuse prin PUZ sector 6 (baza de calcul S spațiu verde, POT)	25158	mp	77%	25158	mp	77%		
REGIMINAL TIME	75 m				254P+11 E 40 m			
Arie construită la sol	17616,6	mp	79% (POT)	0	0%	8865	mp	30%
Spațiu verde 30% (20% pe sol natural și 10% pe terase), raportat la suprafața de 25158 mp	7547	mp	30%	0	0%	7547 (minim 5031 mp pe sol natural)	mp	30%
Arie circulații în incintă, loc de joacă	5031	mp	0	0	0%	5031	mp	30%
						8865	mp	30%

**P.U.D.**  
**Drumul Valea Călmățuiului nr.2-20**  
**sector 6, Bucuresti**  
**Tren cu nr. cad. 240150 (alipire imobile cu nr. cad. 209463, 204608, 206053, 209461)**

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

TITLU PROIECT: P.U.D. - Operațiuni notariale- alipire terenuri și construire ansamblu cu funcțiune de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime 25+P+11E.

ADRESA: Drumul Valea Călmățuiului nr.2-20, sector 6, Bucuresti

BENEFICIAR: SC AVANGARDE REZIDENTIAL SRL

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Coef Fiscal 41441659  
 E-mail: office@ugma.ro  
 Tel: 021 91 91 99

Self proiect: Urb. Mariana UGLEA  
 Proiectat: Urb. Mariana UGLEA  
 Proiectat: Arh. Răzvan POPESCU

TITLU PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Nr. Proiect: U01/2021  
 Data: 2021  
 Scara: 1/500  
 Nr. planșă: U04