



PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

S.C. TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L.
str. Frt. Rostogolea Gheorghe nr. 12, et. 2, cam. 13, sectorul 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea P.U.D. – Drumul Ciorogârla nr. 183-185 – construire ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime D_s+P+3E+ETH. Suprafața teren = 9.167 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. 54548/1/2/15.01.2024 din 01.07.2024

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus* = 41%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: D_s+P+3E+ETH; H maxim = 20,00 metri

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu de locuințe colective alcătuit din două corpuri, cu următorul regulament de construire: spre nord la 5,00 metri față de viitorul aliniament al străzii; spre est la 5,00 metri față de viitorul aliniament al străzii; spre vest la minim 7,50 metri de limita de proprietate; spre sud la 5,00 metri față de viitorul aliniament al drumului Belșugului.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.

Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele

* se raportează la suprafața măsurată totală a terenului (inclusiv zona afectată de circulațiile propuse)

de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

P.O.T. maxim = 60%; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren.

Elaborator P.U.D.: **S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Ruxandra Al. NEDELCU**

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



Director gen. adj.: **arb. Mihail Munteanu**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arb. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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. 13¹ din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: 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.

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.

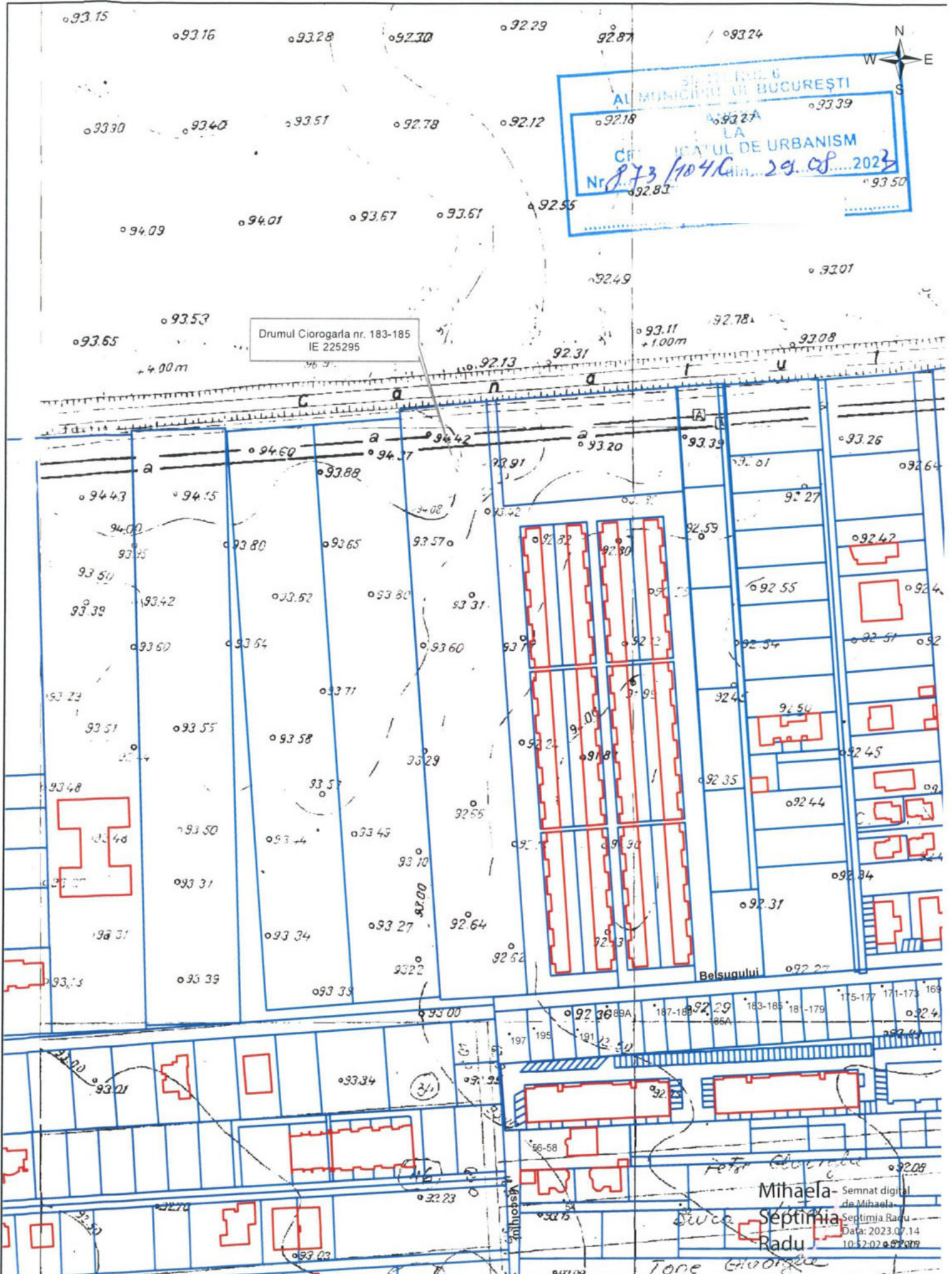
ARHITECT ȘEF,

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



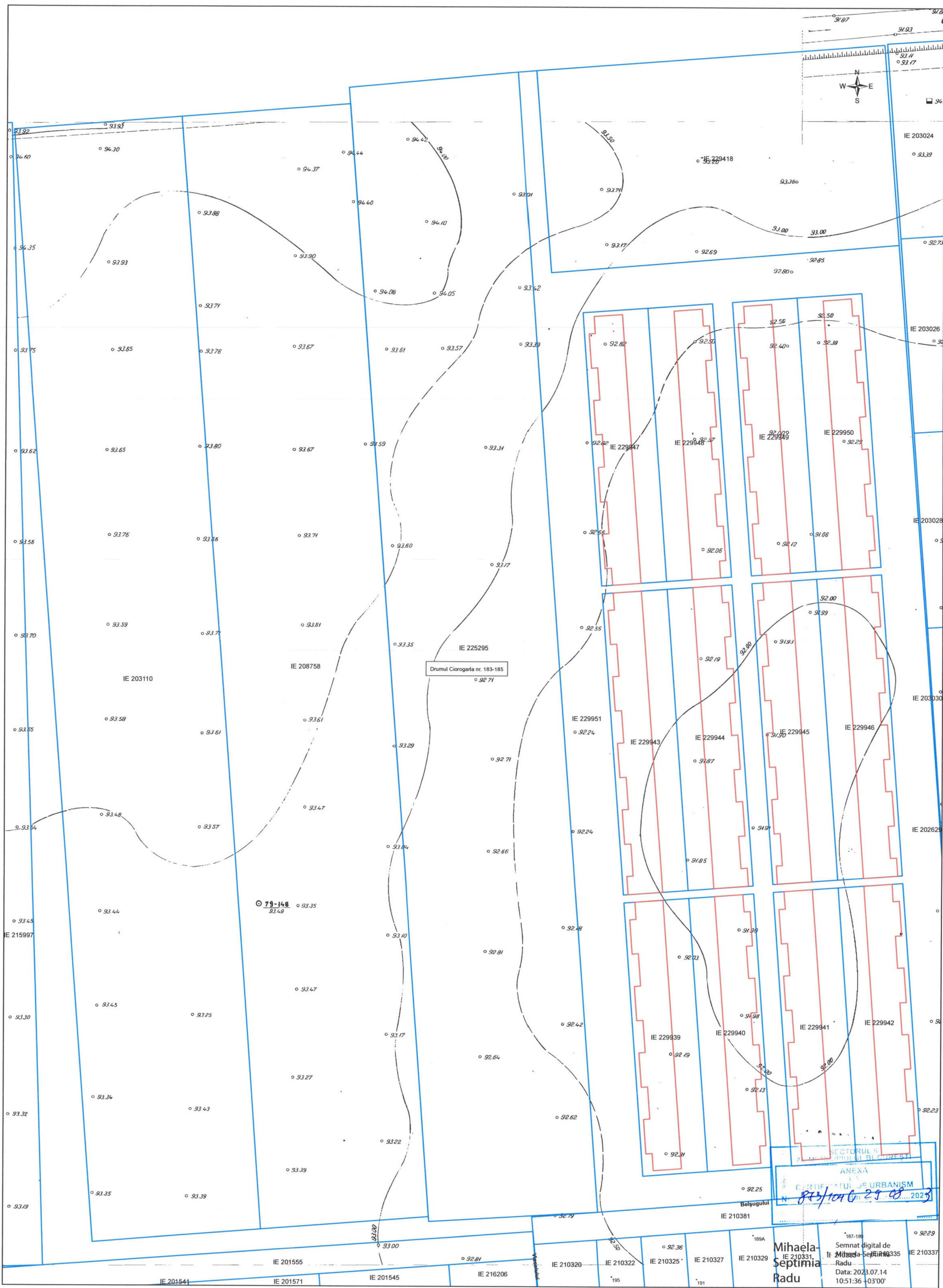
Drumul Ciorigarla nr. 183-185
IE 225295

SECRETARUL
AL MUNICIPIULUI DE BUCUREȘTI
LA
CĂMARA DE URBANISM
Nr. 873/1040 din 29.08.2023

documentatiile cadastrale avizate
construcțiile introduse în sistemul integrat de cadastru și 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
□ constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCP1 Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
 Data: 2023.07.14 10:51:36 -03'00"
 Intocmit: Mihaela Radu
Mihaela-Septimia Radu
 Semnat digital de Mihaela-Septimia Radu
 ID: 187-189
 ID: 188-191

Obiectiv: **PUD DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 183-185, SECTOR 6**
 CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE, IN REGIM DE
 INALTIME D+P+3E+ETH ȘI ORGANIZARE EXECUTIE LUCRĂRI.
Adresa: **SECTOR 6, DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 183-185, NC 225295**
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

BORDEROU GENERAL

ACTE/ DOCUMENTE

- Cerere depunere documentatie;
- Certificat de urbanism si planuri anexa scara 1:2000 si 1:500;
- Avize si taxa RUR;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Acte de proprietate;
- Extras Carte funciara actualizat;
- Informarea populației: Macheta panou, poze panou, declarații, anunț la ziar

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM	
----------------------------	--

PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONA	sc. 1:2000	
U-01A	ÎNCADRARE ÎN PUZ SECTOR 6	sc. 1:5000	
U-01B	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC	-	
U-02	ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:1000	
U-03	REGIM JURIDIC	sc. 1:1000	
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:1000	
U-04.1	ILUSTRARE VOLUMETRICA	-	
U-05	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:1000	

Întocmit:
 Urb. Ruxandra Nedelcu
 octombrie 2023



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 înaltă Ds+P+4E (**actual locuințe colective cu regimul de înaltă 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 |
| - Suprafață teren | = 6299 mp (100%) |
| - 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



PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
Drumul Ciorogârla nr. 183-185

1.IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

1.1. Vecin 1

cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
drumul	CIOROGÂRLA	nr :	187-189
nr. cadastral:	208758	Telefon :	
C.N.P. :			
reprezentată prin: administrator KOCATAS ABDULLAH			

1.2 Vecin 2

cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
drumul	CIOROGÂRLA	nr :	171-181
nr. cadastral:	229951	Telefon :	
C.N.P. :			
reprezentată prin: președinte asociație ZEVEDEI EDUARD			

1.3 Vecin 3

cu domiciliul /sediul în:	localitatea :	București	sect. : 6
drumul	BELȘUGULUI	nr :	197
nr. cadastral:		Telefon :	
C.N.P. :			
reprezentată prin:			

1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 3 – notificări prin birou executor judecătoresc

Notificări	20.10.2023
Panou	17.11.2023 – 17.12.2023

Persoane potențial afectate :

Panou	17.11.2023 - 17.12.2023
Anunț ziar	20.10.2023 - „România liberă”

2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul:

Primaria Sectorului 6					
cu sediul în:	localitatea :	București	sectorul :	6	
		Calea Plevnei	nr :	147-149	
cod poștal:		Telefon :	0376.204.319	e-mail :	

3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	14.11.2023
CTUAT : 1/2	15.01.2024

Consultări/ observații data:		Modificări	data:	
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data	30.04.2024	
Răspuns data:				

4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.					
cu sediul în:	localitatea :	București	sector :	2	
str.	Mihai Eminescu	nr :	102-104		
cod poștal:		telefon :		e-mail :	office@grnstudio.ro

Întocmit: arh. Alina Ignat

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării: Nr. anunțuri*: Nr. propr. anunțați :

Conținutul informării:

*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații

B.

PANOU :

C.

Data întâlnirii : Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii: analizarea proiectului de urbanism de detaliu.

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma notificărilor primite prin biroul executorului judecătoresc și afișării panoului de informare pe teren, au fost primite obiecțiuni referitoare la **circulațiile propuse** prin PUZ Coordonator Sector 6 care au fost preluate în documentația PUD, **supraaglomerarea căilor de circulație existente, incapacitatea rețelelor de utilități existente să facă față** numărului mare de apartamente propuse pe imobilul care face obiectul documentației PUD.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023.

Nr. Crt.	Nr. Sesizare	Nume petent	Primit raspuns elaborator PUD	Transmis raspuns către petent
1	50868/25.10.2023		Nu e cazul	16.11.2023
2	52712/06.11.2023 57744/04.12.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
3	52725/06.11.2023 52790/06.11.2023 60247/18.12.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023

4	52785/06.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
5	52733/06.11.2023 52745/06.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
6	53161/07.11.2023 53232/07.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
7	53238/07.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
8	53317/08.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
9	53321/08.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
10	53324/08.11.2023 60252/08.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
11	53338/08.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
12	53351/08.11.2023 53359/08.11.2023 53371/08.11.2023 60208/18.12.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
13	53391/08.11.2023 59102/12.12.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
14	53600/08.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
15	53604/08.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
16	53646/09.11.2023 53649/09.11.2023 59836/15.12.2023		58898 / 11.12.2023	13.12.2023
17	53652/09.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
18	53653/09.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
19	53845/09.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
20	54235/13.11.2023		58898/11.12.2023	13.12.2023
21	55646/21.11.2023 55649/21.11.2023		57121/27.11.2023	04.12.2023
22	55662/21.11.2023 55670/21.11.2023		57121/27.11.2023	04.10.2023
23	59839/15.12.2023		4339/22.01.2024	26.01.2024
24	60216/18.12.2023		4339/22.01.2024	26.01.2024
25	60224/18.12.2023 60213/18.12.2023		4339/22.01.2024	26.01.2024

În termen de 10 zile de la primirea răspunsurilor argumentate ale elaboratorului documentației PUD, au fost informați în scris proprietarii care au transmis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul la acestea.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Drumul Ciorogârla nr. 183-185 (S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.) a răspuns argumentat sub nr. 58898/11.12.2023, nr. 57121/27.11.2023 și nr. 4339/22.01.2024 obiecțiilor vecinilor referitoare la documentația PUD.

Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:


Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D., aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 54** din 28.03.2023, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația din **Drumul Ciorogârla nr. 183-185**.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera




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

	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro		Titlu Project	ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+ETH Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 183-185, NC 225295			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. 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 - 09A
Verificat	urb. Marius Gabureanu						




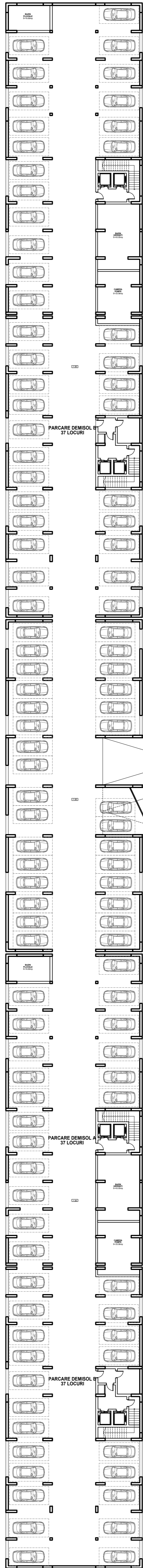
ANSAMBLU CLADIRI C1 + C2, VEDERE DE LA NORD-EST SPRE SUD-VEST

 GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro		Titlu Project		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+ETH Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 183-185, NC 225295			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. 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_2			
Proiectat	urb. Adrian Neagu						
Verificat	urb. Marius Gabureanu		Nr. Proiect 316/2020	Data 10.2023	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 09B



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

	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro		Titlu Proiect	ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+ETH Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 183-185, NC 225295			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. 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_3			
Proiectat	urb. Adrian Neagu		Nr. Proiect 316/2020	Data 10.2023	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 09C

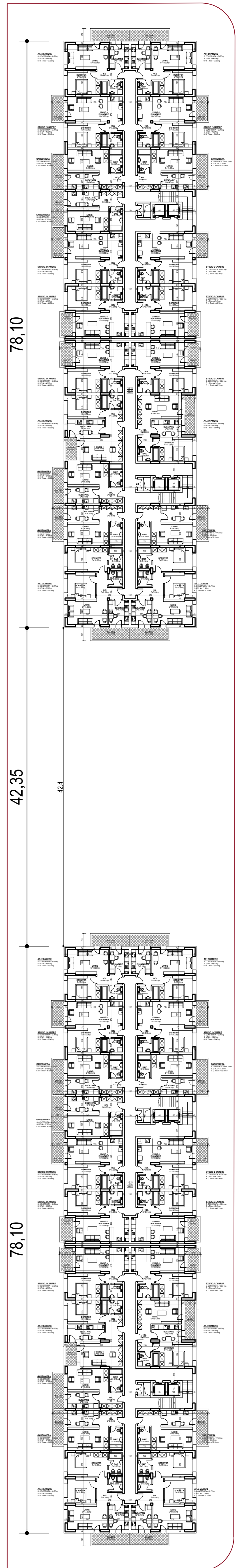
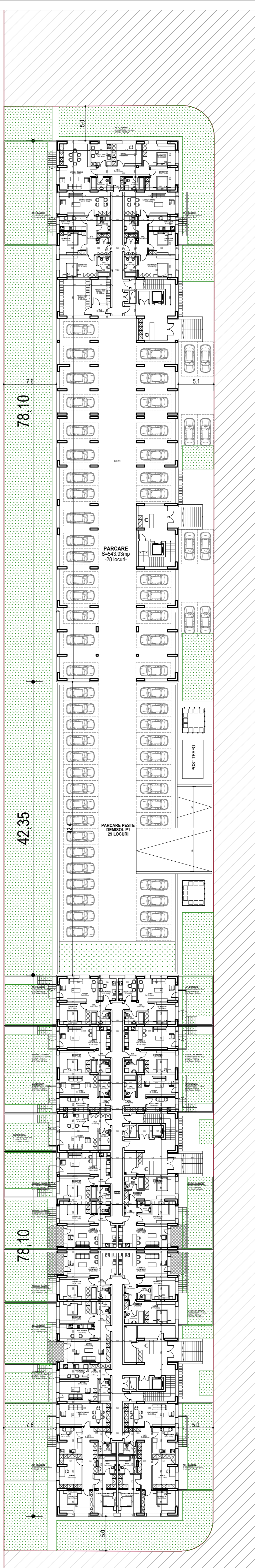


BILANT DE PARCARI

PARCARI NECESARE, LOCUINTE = 139*1.2=167
 NECESAR PARCARI = 167
 PARCARI PROPUSE = 171, dispuse astfel:
 -Demisol Corp A=38 locuri de parcare simple
 -Demisol Corp B=38 locuri de parcare simple
 -Parter =8 de locuri de parcare simple pe teren, 28 la parterul corpului B
 -Demisol P01= 30 locuri de parcare simple
 -Deasupra demisolului P01= 29 locuri de parcare simple

BILANT DE SUPRAFETE

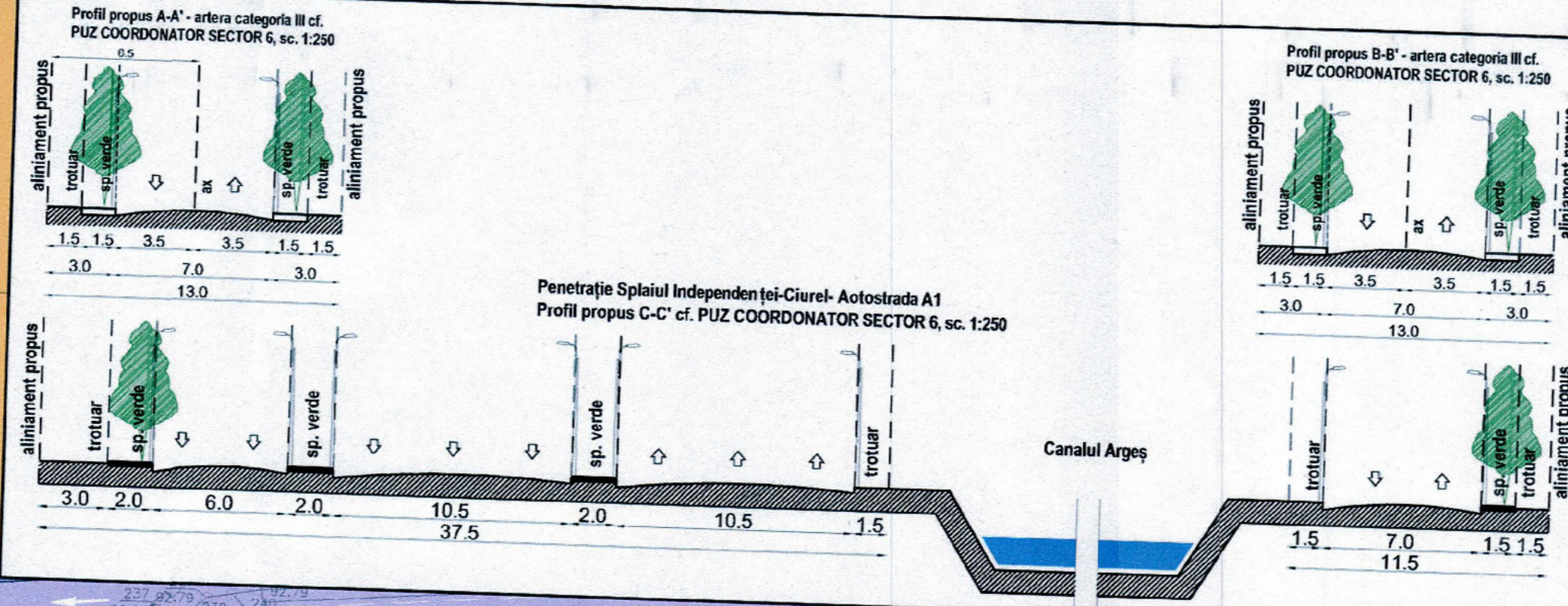
SUPRAFATA TEREN = 9167mp
 S. TEREN CEDAT = 2372mp
 S. TEREN REZULTAT = 6299mp
 S.C.DEMISOL=3429.75 mp- calcul POT
 S. C. PARTER = 2715.66mp
 S. C. ETAJ 1-3 = 2697.22mp
 (2987.04mp inclusiv balcoane)
 S. C. DESFASURATA SUPRATERANA = 10807.32mp
 S. C. DESFASURATA (INCLUSIV DEMISOL) = 14237.07mp- calcul CUT
 S. C. D. TOTALA (INC. BALCOANE) = 14894.49mp
 S. UTILA APARTAMENTE = 6821.78mp
 NR. TOTAL APARTAMENTE = 139
 S. SPATII VERZI = 1988.09mp (31.56%), din care minim 20% pe sol
 INDICATORI URB. DUPA EXPROPIERE
 POT = 54.45% (POT MAXIM 60%)
 CUT = 2.26 (CUT MAX. 3)



GRN GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 19628 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro			Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+ETH Bucuresti, sector 6, Drumul Giurgiului nr. 103-105, NC 225295			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar		TNA HOME DEVELOPMENT S.R.L. Bucuresti, sector 6, Tr. Rotundului Giurgiului nr. 17, et. 2, cam. 13 J40/433/18.01.2017, CUI 36931204			
Sef Proiect	urb. Ruxandra Nedelcu		Titlu Plansa		ILUSTRARE DE TEMA DEMISOL, PARTER, ETAJ CURENT			
Proiectat	arb. Horvat Bogdan		Nr. Proiect	Data	Faza	Scara	Nr. Plansa	
Verificat	urb. Marius Gabureanu		316/2020	12.2023	P.U.D.	-	U - 08	

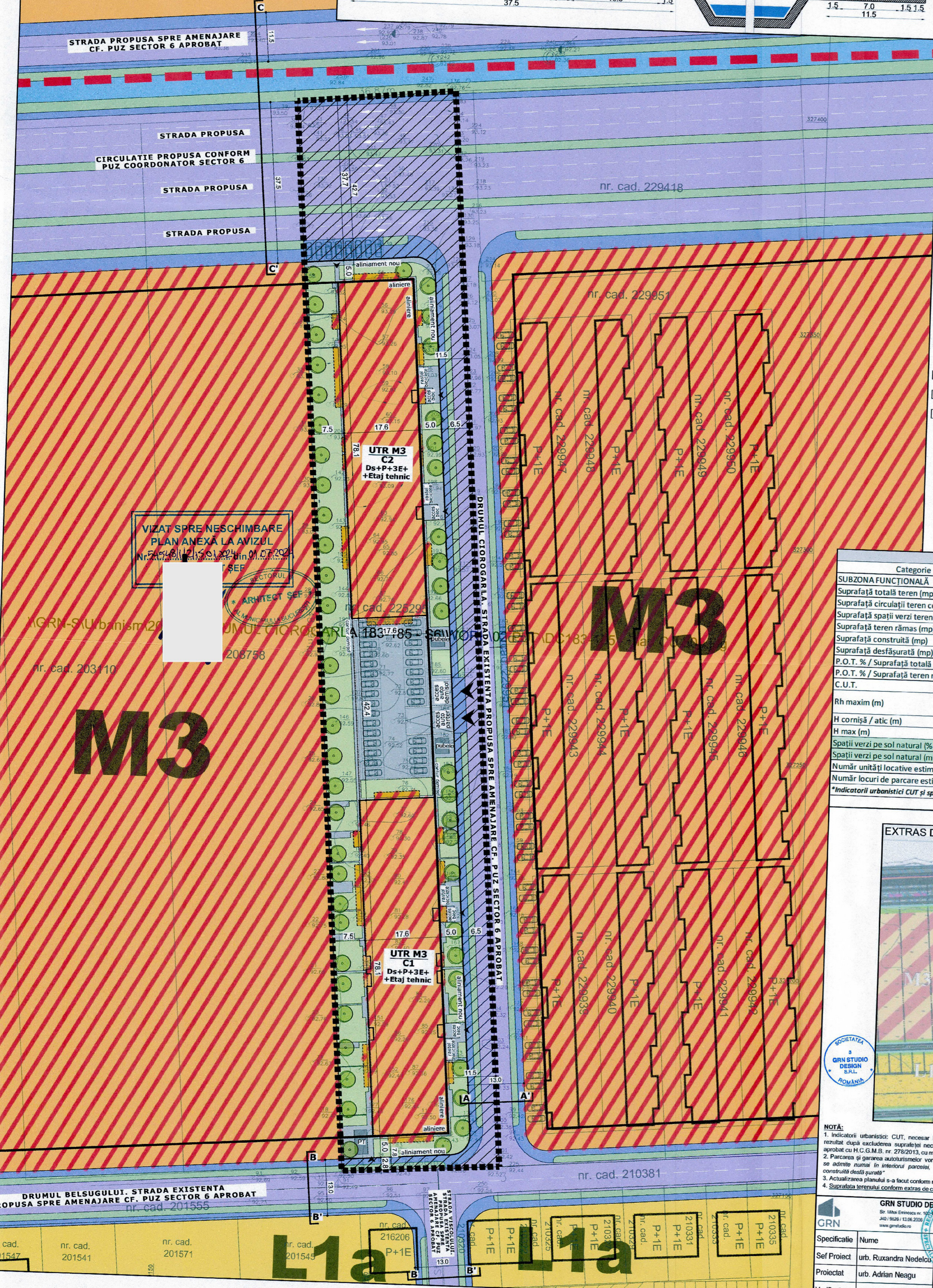
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i, i+1)
	N [m]	E [m]	
1	327401.060	579174.650	36.875
2	327404.540	579211.360	249.991
3	327155.210	579229.530	36.664
4	327153.040	579192.930	248.693

S (teren) = 9167mp



REGLEMENTARI URBANISTICE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ŞI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
 - LIMITE CADASTRALE
 - LIMITA ADMINISTRATIVA dintre SECTORUL 6 ŞI COMUNA CHIAJINA
 - CONTUR CLADIRI EXISTENTE
 - ALINIAMENT
 - ALINIERE CLADIRI
- 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



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PLAN ANEXA LA AVIZUL
Nr. 208758 din 07.07.2022

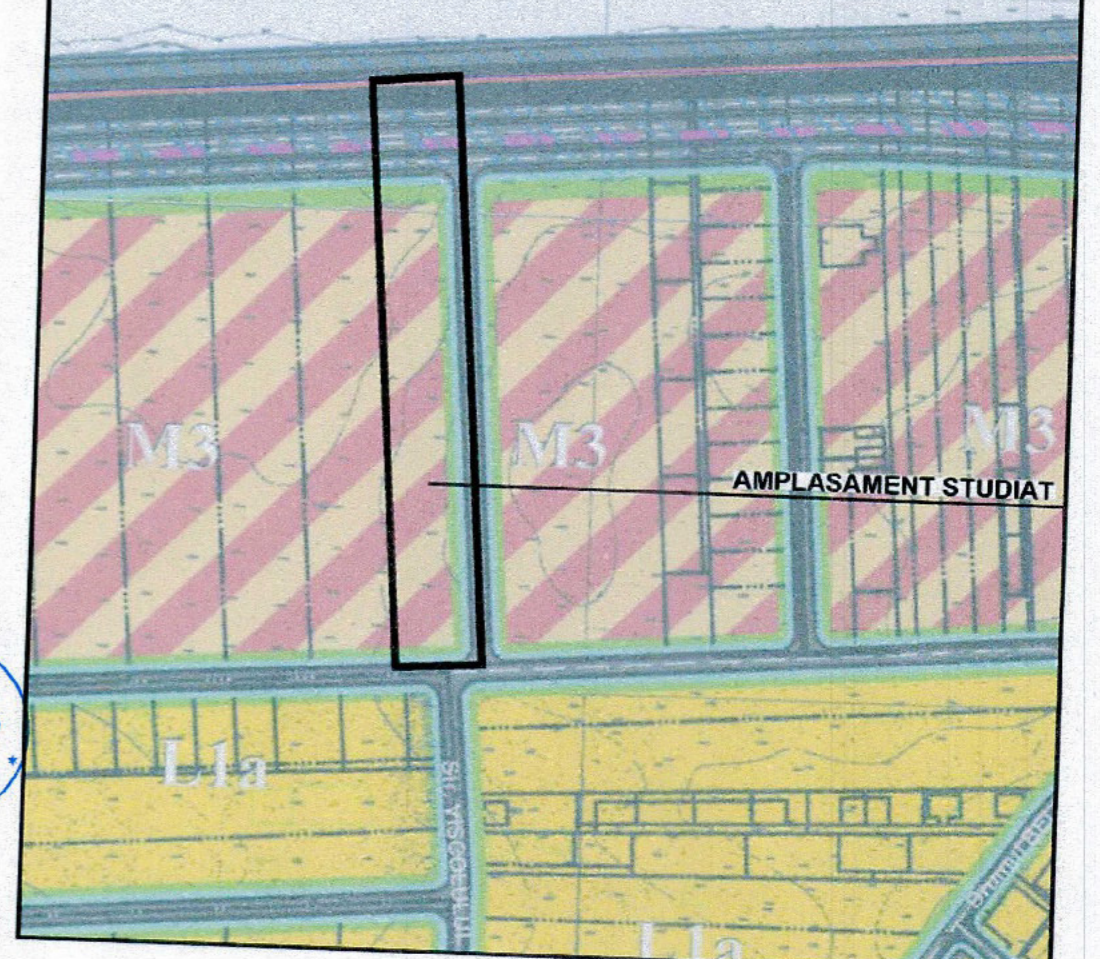


BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

Categorie	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus
SUBZONA FUNCTIONALA	UTR M3		UTR M3
Suprafata totala teren (mp)	9167	9167	9167
Suprafata circulatiei teren cedat (mp)	-	0	2360
Suprafata spatiu verzi teren cedat (mp)	-	0	508
Suprafata teren ramas (mp)	-	0	6299
Suprafata construita (mp)	-	0	3780
Suprafata desfășurata (mp)	-	0	15747
P.O.T. % / Suprafata totala teren	60	0	41
P.O.T. % / Suprafata teren ramas	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 cornişă / 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 locative estimate	-	0	139
Numar locuri de parcare estimate	-	0	168

*Indicatorii urbanistici CUT și spații verzi pe sol natural au fost calculați la suprafața terenului rămas: S = 6299 mp

EXTRAS DIN PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - APROBAT



NOTA:

- Indicatorii urbanistici: CUT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren natural sunt raportați la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafeței necesare pentru extinderea/reabilitarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobat 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.
- Parcarea și gărarea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art.5: "parcarea și gărarea autoturismelor construită deasupra".
- Actualizarea planului s-a făcut conform ridic. arii topografice, a planurilor cadastrale vizitate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google earth.
- Suprafața terenului conform extras de carte funciar. A = 9167 mp, nr. cad. 225295.

GRN	GRN STUDIO DESIGN S.R.L.	Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE, Ds+P+3E+ETH			
	Str. Mihai Eminescu nr. 50, Sector 6, Bucuresti, nr. cad. 210329	Semnatura	Beneficiar	TINA HOME DEVELOPMENT S.R.L. Bucuresti, sector 6, PT, Postoficiu Ciocanesti nr. 12, et. 2, cam. 13 -40033916.01.2017, C.U. 35931204			
Specificatie	urb. Ruxandra Nedelcu	Titlu Plansa		REGLEMENTARI URBANISTICE			
Sef Proiect	urb. Adrian Neagu	Nr. Proiect	Data	Faza	Scara	Nr. Plansa	
Proiectat	urb. Marius Gabureanu	316/2020	07.2024	P.U.D.	1/500	U - 04	
Verificat							