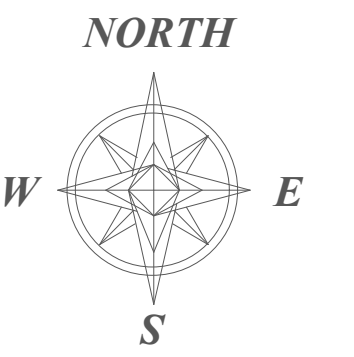


PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E/S+P+8E/2S+P+10E"
Bd. TIMISOARA NR. 183 ȘI
DRUMUL VALEA CĂLMĂȚUIULUI NR. 2-20,
SECTOR 6, BUCUREȘTI
NR. CADASTRAL 240150

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDA

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.D. - IE = 240150
- Limite cadastrale

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate
- R - zona echipamentelor tehnice majore
- G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală
- Spații verzi

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Acces auto
- Acces pietonal
- Carosabil în incintă
- Pietonal în incintă

REGLEMENTARI

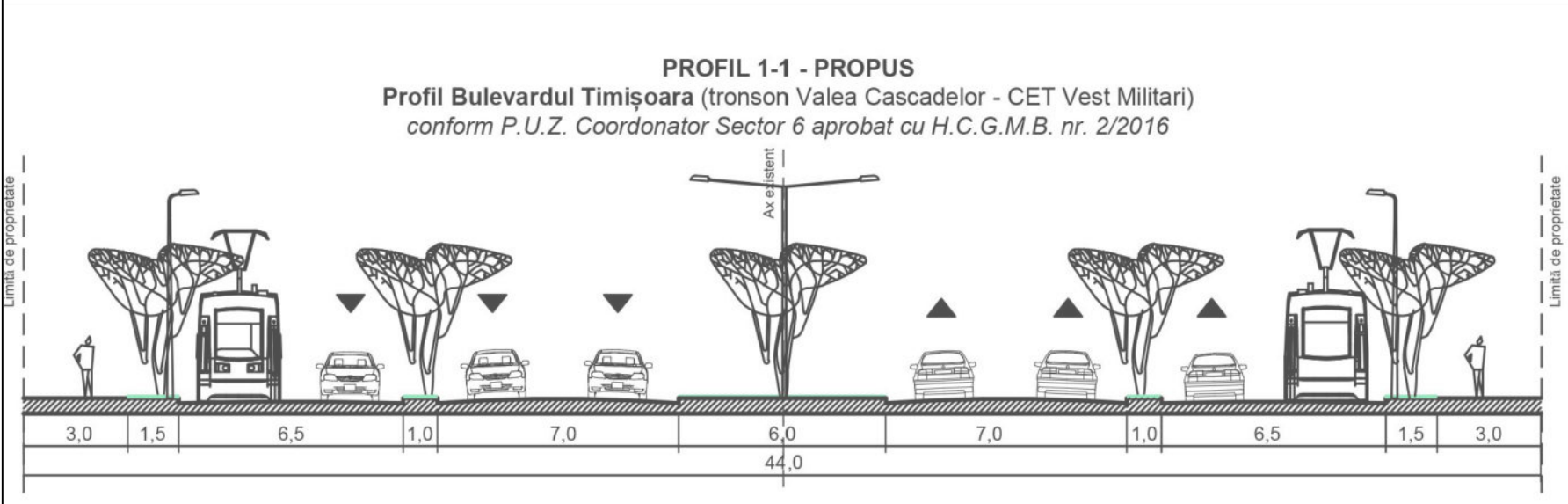
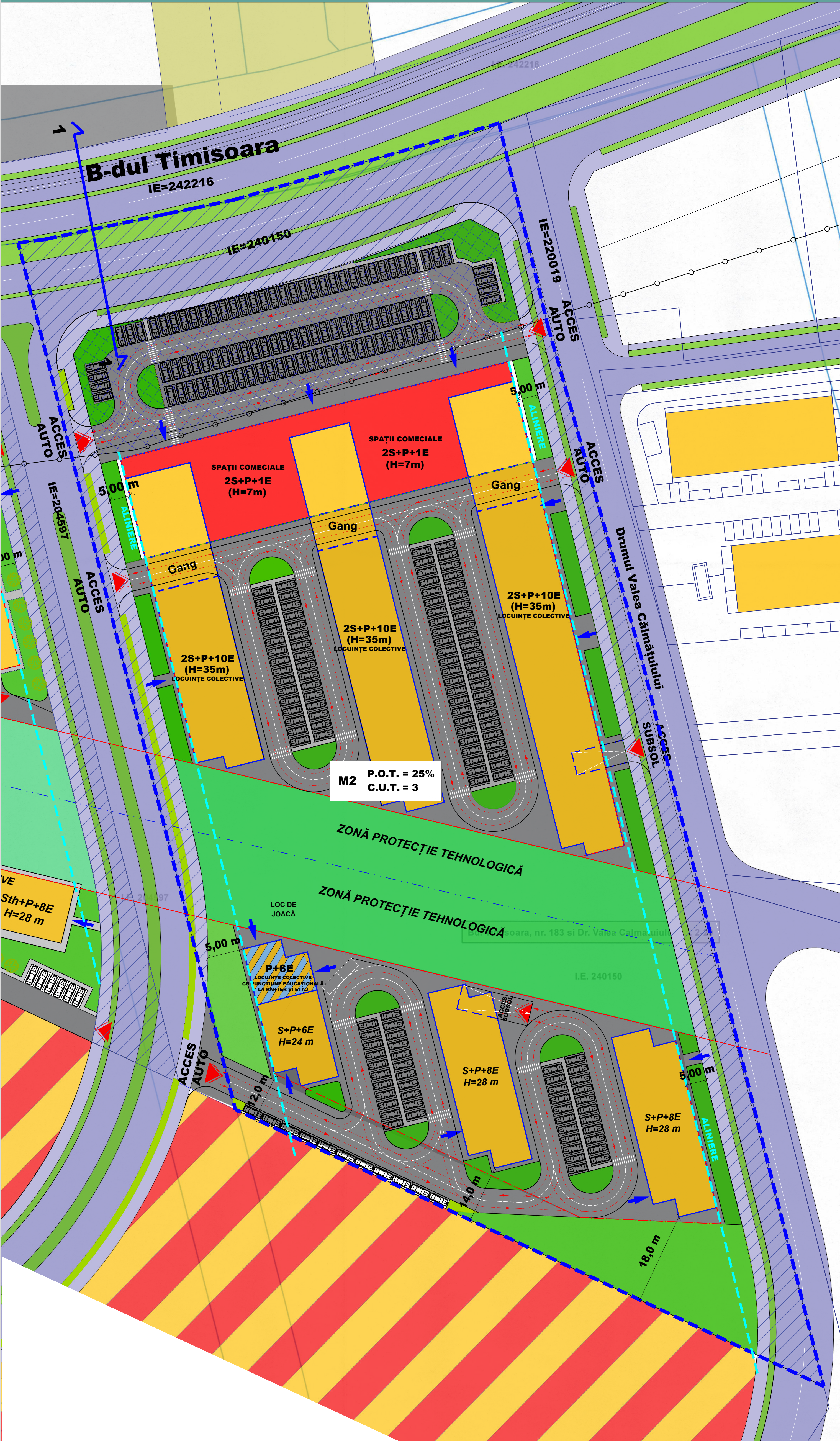
- Aliniere
- Funcțiune propusă LOCUIRE COLECTIVĂ
- Funcțiune propusă COMERȚ / SERVICII
- Funcțiune educationala
- Contur subsol
- Zonă de protecție LEA 110kv
- Teren afectat de circulațiile prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6 - cca. 6000 mp
- Zona de protecție apeduct
- Spațiu verde amenajat

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață teren - IE 207851	M2	32499 mp		
Suprafață de teren afectată de extinderea circulațiilor publice		6240 mp		
Suprafață teren după expropriere		26259 mp		
Suprafață construită la sol (Sc)			7700 mp	7700 mp
Suprafață desfășurată (Sd)			66644 mp	66644 mp
P.O.T. raportat la suprafața inițială a terenului	70%	-	25%	25%
P.O.T. raportat la suprafața rămasă după expropriere	70%	-	30%	30%
C.U.T.	3,0	-	3,0	3,0
Rh. max	max. P+14		2S+P+1E/2S+P+10E 2S+P+6E/8E	2S+P+1E/2S+P+10E 2S+P+6E/8E
H. max			35m	35m
Spații verzi pe sol natural %			30%	30%
Suprafață spațiu verde pe sol natural			7880 mp	7880 mp

Notă:

- Parcarea și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B nr. 66/2006 art. 5 "parcarea și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurându-se numărul de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată" și cele ale H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și se vor defini în faza D.T.A.C.
- Actualizarea planului s-a făcut conform coordonatelor Stereo 70, pe suprafața conform extrasului de carte funciאר pentru numărul cadastral 240150
- P.O.T. a fost raportat la suprafața inițială a terenului
- C.U.T. a fost raportat la suprafața rămasă după expropriere
- Procentul de spațiu verde a fost raportat la suprafața rămasă după expropriere.



Limite de proprietate IE = 237563
Coordonate SISTEM STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	325105.788	578159.467	53.69
2	325116.306	578212.105	67.17
3	325134.973	578276.630	317.96
4	324827.071	578355.842	158.54
5	324894.576	578212.388	217.74

Suprafata = 32499 mp P=815.10 m

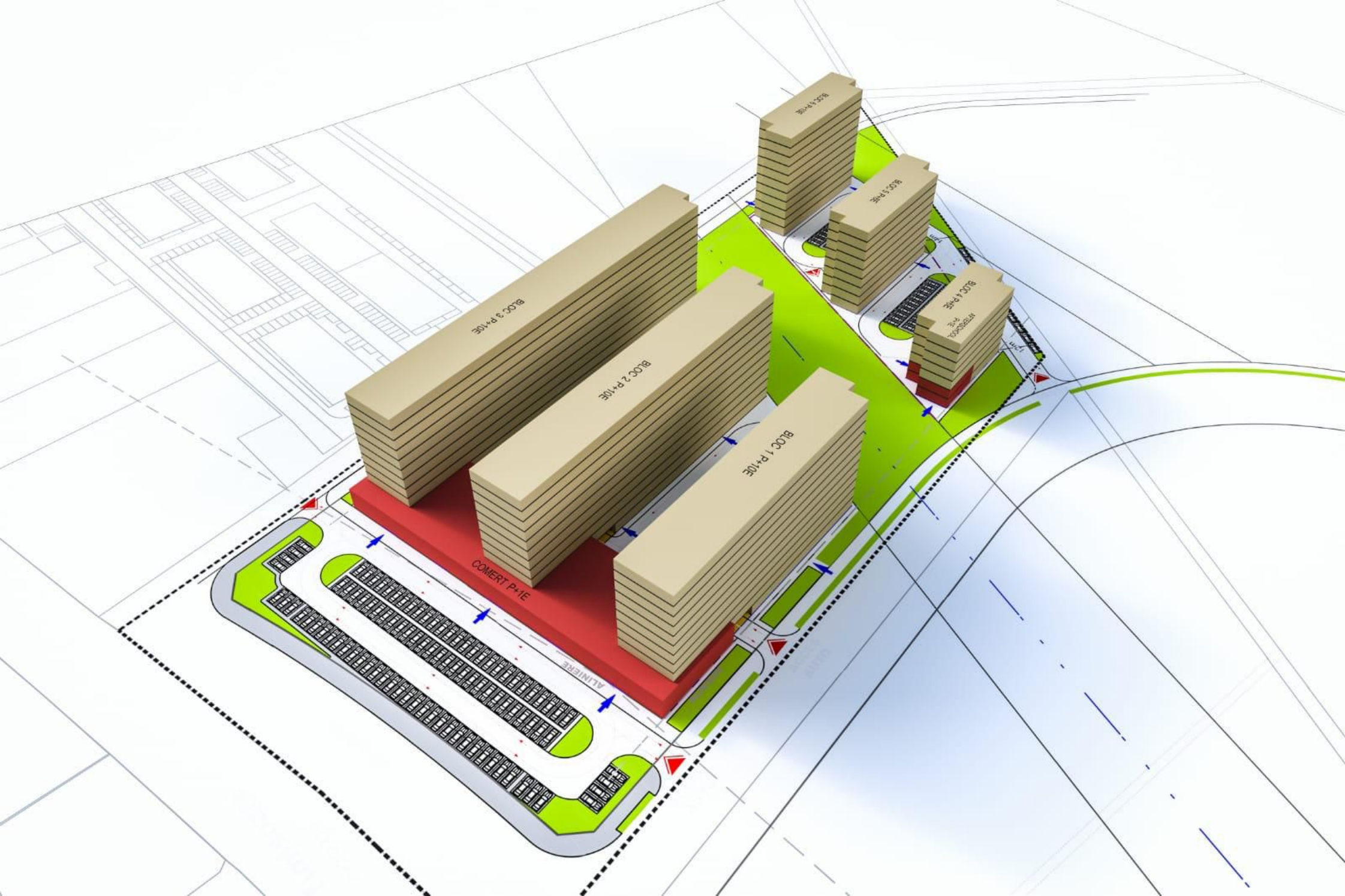
TITLU PROIECT: P.U.D. - Construire ansamblu cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+6E/S+P+8E/2S+P+10E

ADRESA: Bd. Timișoara nr. 183 și Drumul Valea Călmățuiului nr. 2-22, sector 6, București

BENEFICIAR: SC AVANGARDE GRANDE VILLAGE SRL și SC AVANGARDE REZIDENȚIAL SRL

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

UGMA	Cof. Fiscal 414416559 E-mail: office@ugma.ro Tel: 0747 991 908	Semnatura	Stampila
Sef proiect	Urb. Mariana UGLEA		
Proiectat	Urb. Mariana UGLEA		
Proiectat	Arh. Răzvan POPESCU		
TITLU PLANȘA:		Nr. Proiect	Data
REGLEMENTĂRI URBANISTICE		U01/2023	2024
		Scara	Nr. planșă
		1/500	U04



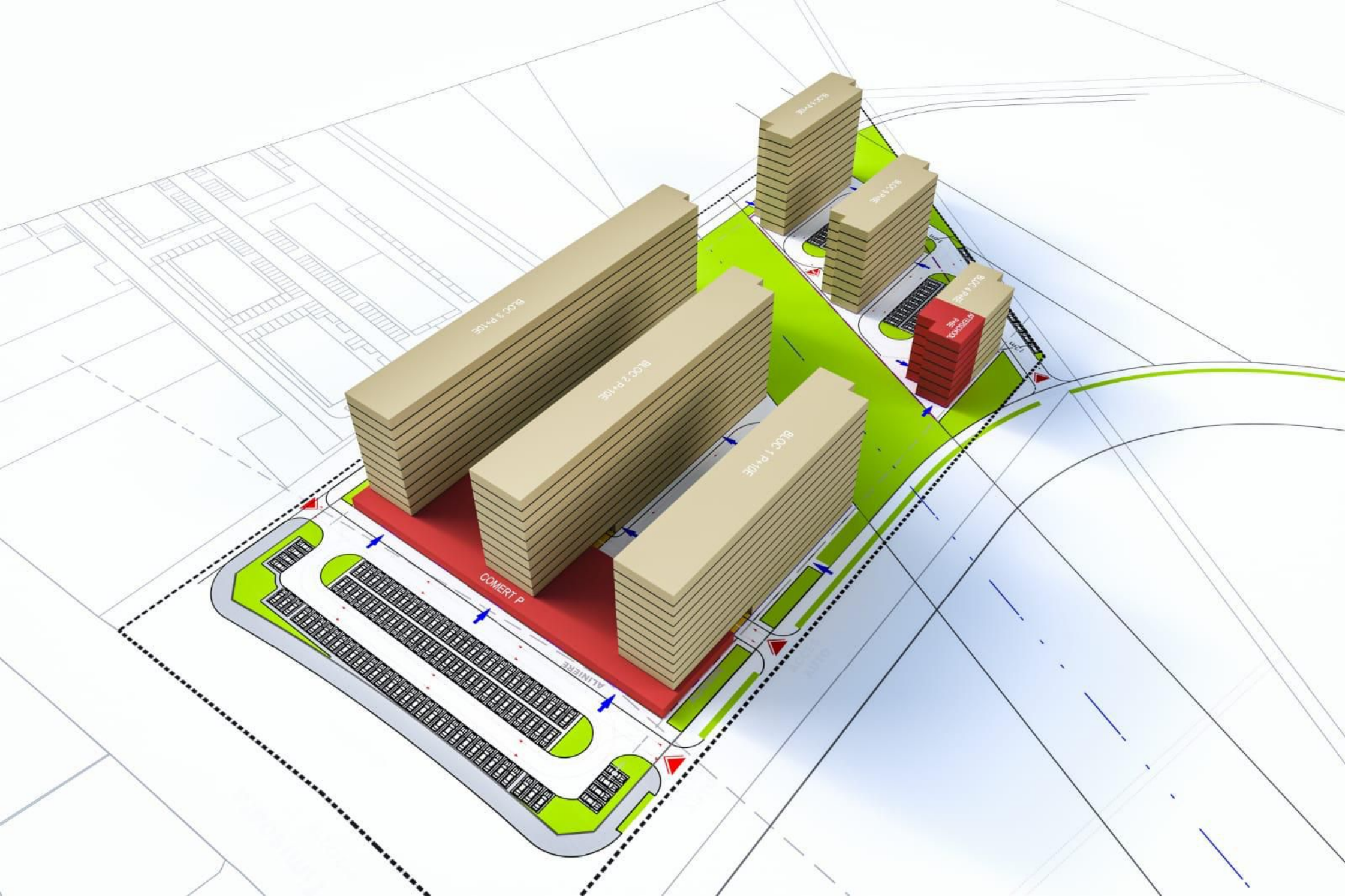


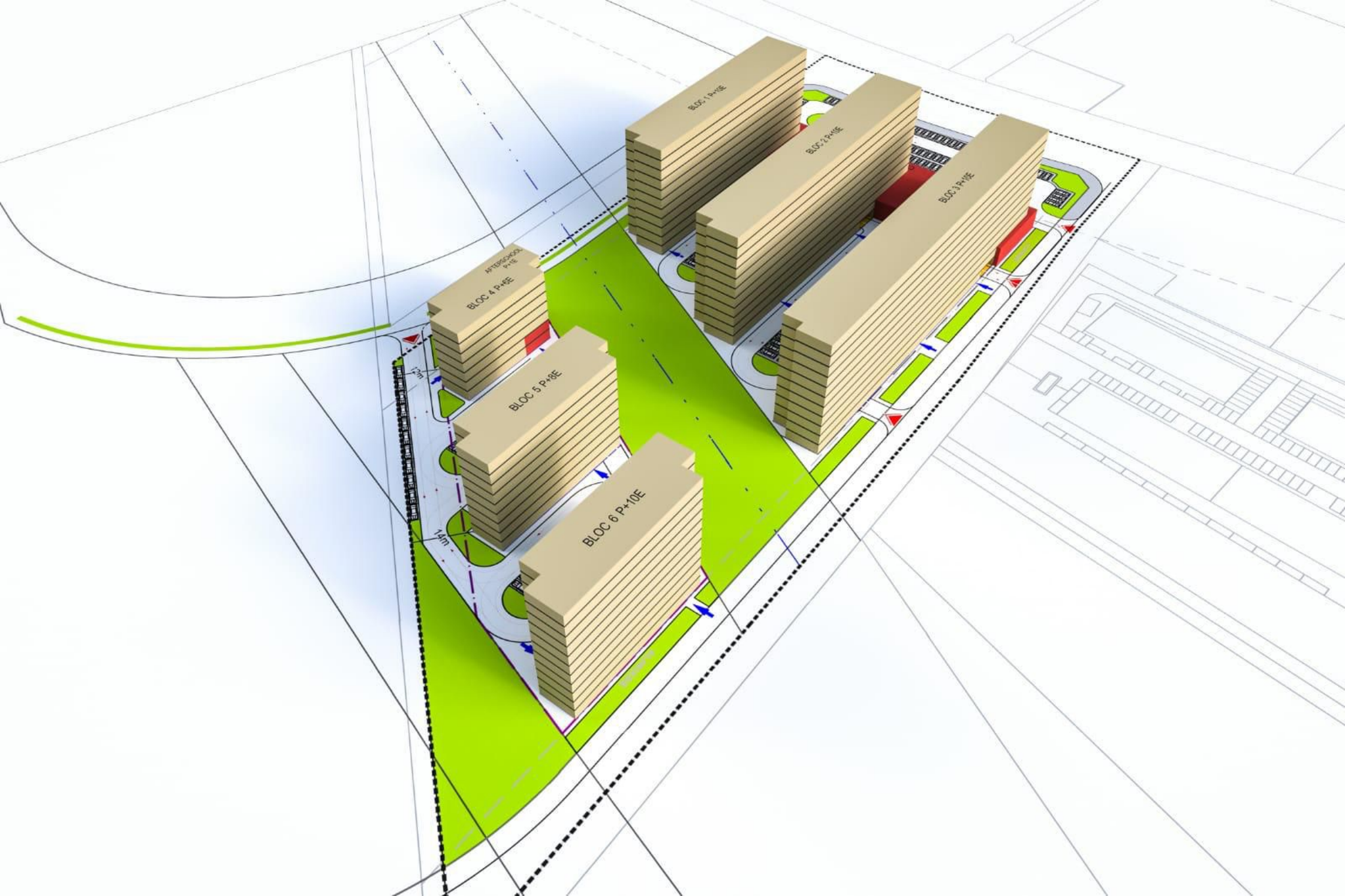












Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ ȘI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E / S+P+8E /
2S+P+10E”**

Adresă amplasament:

**Bd. Timișoara nr. 183 și Drumul Valea Călmățuiului nr. 2-20,
Sector 6, Municipiul București**

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: SC AVANGARDE REZIDENTIAL SRL
SC AVANGARDE GRANDE VILLAGE SRL

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

NUMĂR CONTRACT: 1/2023

DATA: 2024

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 1/2023

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**” CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI
SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E / S+P+8E / 2S+P+10E ”**

Bd. Timișoara nr. 183 și Drumul Valea Călmățuiului nr. 2-20,

Sector 6, Municipiul București

BENEFICIARI: SC AVANGARDE REZIDENTIAL SRL

SC AVANGARDE GRANDE VILLAGE 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

**” CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI
SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E / S+P+8E / 2S+P+10E ”**

Bd. Timișoara nr. 183 și Drumul Valea Călmățuiului nr. 2-20,
Sector 6, Municipiul București

BENEFICIAR: SC AVANGARDE REZIDENTIAL SRL
SC AVANGARDE GRANDE VILLAGE 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. Reglementari urbanistice	SC. 1: 500
U05. Tipuri de proprietate – circulația terenurilor	SC. 1: 500
U06. Rețele edilitare	SC. 1: 500

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
”CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ ȘI
SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E / S+P+8E / 2S+P+10E”
Bd. Timișoara nr. 183 și Drumul Valea Călmățuiului nr. 2-20
Sector 6, Municipiul București
BENEFICIAR: SC AVANGARDE REZIDENTIAL SRL
SC AVANGARDE GRANDE VILLAGE SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. - ”Construire ansamblu rezidențial - locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+6E / S+P+8E / 2S+P+10E”**
Bd. Timișoara nr. 183 și Drumul Valea Călmățuiului nr. 2-20
Sector 6, Municipiul București
Teren cu nr. cad. 240150

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar: **SC AVANGARDE REZIDENTIAL SRL**
SC AVANGARDE GRANDE VILLAGE SRL

Data: **2024**

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 alipirii imobilelor cu nr. cad. 209463, 204608, 206053, 209461 - în vederea construirii unui ansamblu rezidențial - locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+6E / S+P+8E / 2S+P+10E.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei;
- elementele de recunoaștere ale terenului;
- P.U.Z. 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.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

- **Situarea obiectivului în cadrul localității**

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

Zona studiată prin P.U.D., cuprinde imobilul ce au generat documentația P.U.D. și terenurile din imediata sa vecinătate. Terenul ce a generat documentația PUD este rezultat în urma alipirii a 4 imobile și este identificat cu nr. cadastral 240150, având o formă neregulată în plan.

Zona studiată are caracter mixt și este în curs de dezvoltare.

- **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism valabile**

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

Terenul este reglementat prin P.U.Z. "P.U.Z. 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 – 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 propuse a se realiz prin documentația P.U.Z. Coordonator Sector 6. 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.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

În prezent terenul studiat are acces atât din b-dul Timișoara, cât și din Drumul Valea Călmățuiului. Prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 sunt prevăzute lucrări de modernizare a acestor străzi și propuneri de supralărgiri ale străzilor existente, precum și realizarea de străzi noi care afectează terenul reglementat.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul reglementat prin documentația de urbanism P.U.D. are o formă neregulată și suprafața de 32501 mp – suprafața măsurată de 32499 mp.

Terenul reglementat se învecinează cu :

- la Nord : teren domeniu public – b-dul Timișoara ;
- la Sud : teren domeniu public – fără geometrie înscrisă în baza de date E-terra ;
- la Vest: teren cu nr. cad.204597, teren proprietate privată persoană fizică (rezervat pentru realizare circulații) ;
- la Est : teren domeniu public – drumul Valea Călmățuiului (nr. cad. 220019).

- **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe terenul reglementat prin prezenta documentație 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 P.U.D. 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 b-dul Timisoara sunt specifice activităților de depozitare și servicii.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Imobilul (teren în suprafață de 32501 mp – 32499 mp suprafață măsurată) reglementat prin prezenta documentație, cu nr. Cadastral 240150 este proprietate privată a persoanelor juridice.

Imobilele învecinate cu terenul reglementat prin P.U.D. sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, cu excepția străzilor b-dul Timișoara și Drumul Valea Calmățuiului care aparține domeniului public al municipiului București.

- **Echiparea existentă**

Amplasamentul studiat poate fi racordat la toate rețelele edilitare existente pe b-dul 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. 1193/123T din 30.12.2022, terenul este reglementat prin ”P.U.Z. 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 – fiind situat în zona mixtă M2 – zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu cu densitate mare.

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

Se propune construirea unui “ansamblu rezidențial cu funcțiunea de locuințe colective, comerț și servicii cu regim de înălțime S+P+6E / S+P+*E / 2S+P+10E”.

- **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 P.U.Z. Coordonator Sector 6;
- să se coreleze reglementările retragerilor față de aliniamentul propus prin P.U.Z. 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

- **Regim de aliniere, retrageri**

Aria edificabilă este condiționată de culoarele de protecție a rețelor existente și de aliniamentul propus prin P.U.Z. Coordonator sector 6.

Ansamblul rezultat are următoarele retrageri :

Edificabil 1

- La Nord : față de b-dul Timișoara, pe limita zonei de protecție LEA 110kw;
- La Est : la 5,0 m față de viitoarea limită de proprietate a drumului Valea Călmățuiului;
- La Sud: pe limita zonei de protecție sanitară a echipamentelor edilitare;
- La Vest: la 5,0 m față de viitoarea limită de proprietate a drumului nou propus prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Edificabil 2

- La Nord : pe limita zonei de protecție sanitară a echipamentelor edilitare;
- La Est : la 5,0 m față de viitoarea limită de proprietate a drumului Valea Călmățuiului;
- La Sud: cu o retragere succectivă de la 12,0 m la 18,0 m;
- La Vest: la 5,0 m față de viitoarea limită de proprietate a drumului nou propus prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.

- **Organizarea circulației carosabile și pietonale**

Se rezervă terenul necesar pentru realizarea străzilor propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6. Se propun accese în incinta ansamblului: 3 accese din Drumul Valea Călmățuiului și 3 accese din drumul

propus pe latura de Vest a terenului reglementat.

Numărul necesar de locuri de parcare se va asigura în incinta terenului reglementat prin P.U.D., la sol și în parcarea subterană.

Numărul de locuri de parcare se va calcula și amenaja în raport cu H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și a H.C.L. Sector 6 nr. 57/2022.

- **Bilanț teritorial**

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ				
	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață teren - IE 207851	M2	32499 mp		
Suprafață de teren afectată de extinderea circulațiilor publice		6240 mp		
Suprafață teren după expropriere		26259 mp		
Suprafață construită la sol (Sc)			7700 mp	7700 mp
Suprafață desfășurată (Sd)			66644 mp	66644 mp
P.O.T. raportat la suprafața inițială a terenului	70%	-	25%	25%
P.O.T. raportat la suprafața rămasă după expropriere	70%	-	30%	30%
C.U.T.	3,0	-	3,0	3,0
Rh. max	max. P+14		2S+P+1E/2S+P+10E 2S+P+6E/8E	2S+P+1E/2S+P+10E 2S+P+6E/8E
H. max			35m	35m
Spații verzi pe sol natural %			30%	30%
Suprafață spațiu verde pe sol natural			7880 mp	7880 mp

- **Spații plantate**

Se propune ca spațiile neconstruite și neocupate de acces 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 7880 mp spațiu verde 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 acces, trotuare de garda, zone de protecție a infrastructurii tehnice, vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

Parcelele 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 b-dul Timișoara și drumul Valea Calmatuiului – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie. Soluția de racordare se va stabili la faza DTAC.

- **Protectia 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.

- **Protectia calității apelor**

Principala sursă de apă care trebuie protejată din zona studiată prin documentația P.U.D. 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 acvatic.

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 calității 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 construcții 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 desfacere, prin acoperire, instalare bariera 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.

- **Protecția 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, deșeurii. 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 7⁰⁰-20⁰⁰ 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.

- **Protecția împotriva radiațiilor**

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

- **Protecția solului și a subsolului**

Forme de impact posibile asupra solului pe durata execuției lucrărilor:

- degradarea fizica superficiala a solului pe arii foarte restranse in zonele de parcare si de lucru a utilajelor - se apreciaza o perioada scurta de reversibilitate dupa terminarea lucrarilor si refacerea acestor arii;
- deversari accidentale de produse petroliere la nivelul zonelor de lucru - posibilitate relativ redusa in conditiile respectarii masurilor pentru protectia mediului, posibilitati de remediere imediata;

In perioada de execuție se vor face verificări periodice și ori de cate ori se consideră necesar, al utilajelor utilizate. Ansamblul de lucrări proiectate nu afectează negativ solul și subsolul.

- **Protecția 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**

Deșeurile 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.

Deșeurile 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 deșeuri.

Deșeurile rezultate din activitatea de execuție vor fi colectate corespunzător în pubele, 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 activităților de construcție asupra factorilor de mediu potențial cei mai sensibili (aer, 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 P.U.D., va aduce beneficii din punct de vedere economic și urbanistic.

Din terenul reglementat se va rezerva circa 6240 mp teren pentru realizarea străzilor propuse prin P.U.Z. 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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 1193/1237 din 30.12.2022

ÎN SCOPUL: construire ansamblu imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu partiu obișnuit și spații pentru comerț cu amănuntul, 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 **Chiajna**, satul / sectorul **Dudu**, cod poștal **-**, str. **Cîmpului** nr. **31F**, bloc **-**, scara **-**, etaj **parter**, camera **2**, telefon / fax **-**, e-mail **-**, înregistrată la nr. **53900** din **25.11.2022**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **-**, b-dul/drumul **Timișoara/Valea Călmățuiului** nr. **183/2-20**, 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 Extrasului de Carte funciară nr. 131221/25.11.2022, 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 teren în suprafață de 32.499 mp, număr cadastral **240150** pentru care se folosește adresa poștală b-dul Timișoara nr. 183 și drumul Valea Călmățuiului nr. 2-20. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 240150 cu Încheierea nr. 89368/28.10.2020 (alipire, convenție).

Cu Încheierea nr. 50703/12.05.2021 se notează un drept de trecere al utilităților publice în favoarea S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A. și MUNICIPIUL BUCUREȘTI.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 32.499 mp.

Se solicită: construire ansamblu imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu partiu obișnuit și spații pentru comerț cu amănuntul, cu regim de înălțime 2S+P+11E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Imobilul este situat 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 este afectat de circulațiile propuse 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.

Terenul este afectat de prezenta în subteran a echipamentelor edilitare majore - rețea tehnologică și apeduct - și de zona de protecție sanitară a acestora, severitatea afectării urmând a fi stabilită prin aviz al S.C. ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A. și S.C. APA NOVA BUCUREȘTI S.A..

Se permite construirea unui ansamblu de imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu partiu obișnuit și spații pentru comerț cu amănuntul, cu regim de înălțime 2S+P+11E, 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 al terenului și modul de ocupare, accesul auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; **C.U.T.** maxim = 3,0 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).

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.

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.

Nr. înreg. 53900 din 25.11.2022

(5)

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.

Realizarea unor construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului și de respectarea 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 conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13[^]1 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 deșeurilor provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurile provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Notă: 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.

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 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. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
 telefonizare - S.C. Orange Romania 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.C. Electrocentrale București S.A.

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 numerotare;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

Avizele în termen, obținute conform Certificatului de urbanism nr. 813/90V din 16.09.2020, rămân valabile pentru actualul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL

IN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit 2 ex. – ing. Alexandru-Bogdan Simion

Achitat taxa de 365,00 lei, conform Chitanței nr. 79130 din 09.12.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2022

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,

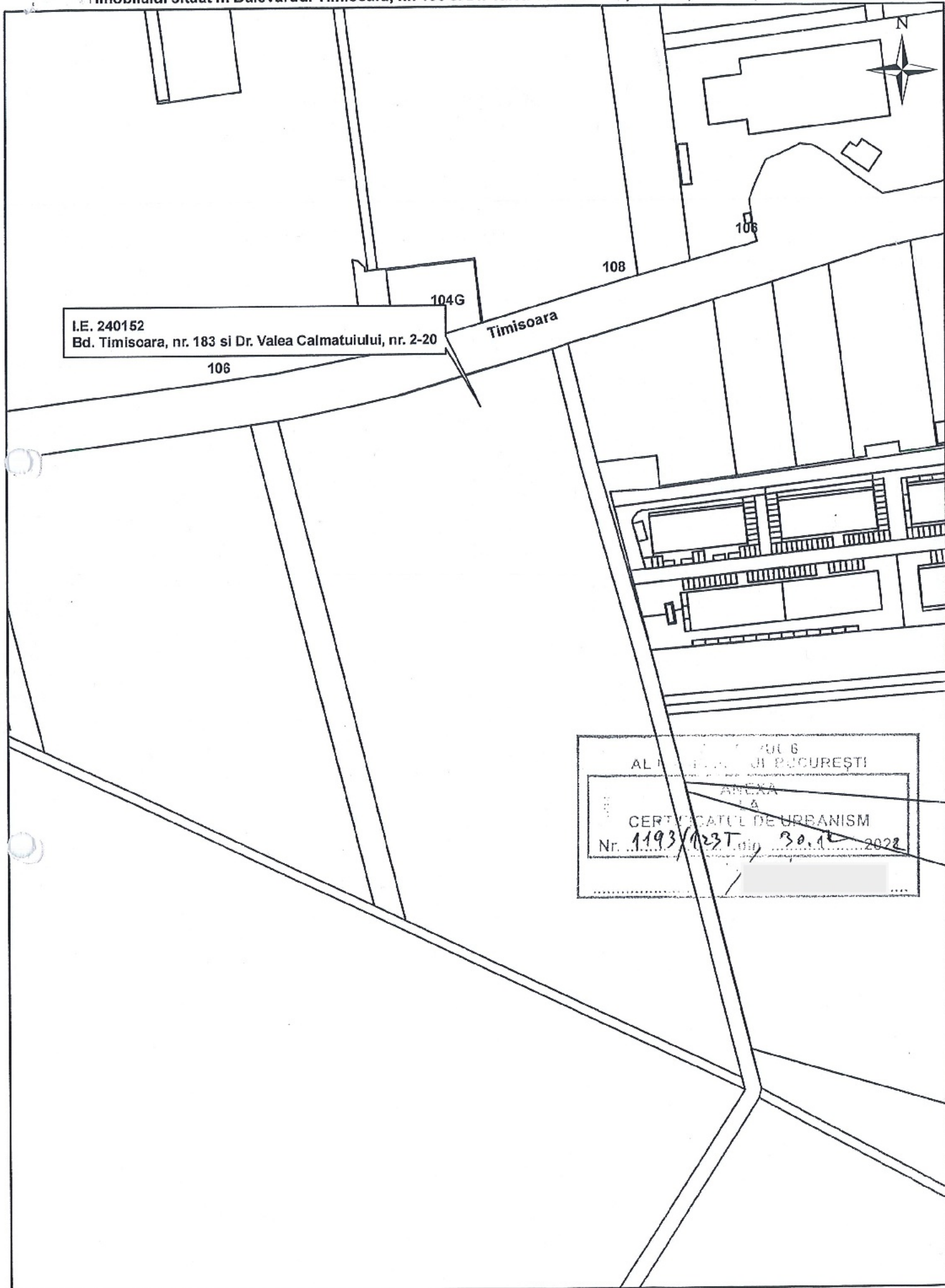
L.S.

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. 53900 din 25.11.2022

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent
imobilului situat in Bulevardul Timisoara, nr. 183 si Dr. Valea Calmatuiului, nr. 2-20, sector 6, Bucuresti



I.E. 240152
Bd. Timisoara, nr. 183 si Dr. Valea Calmatuiului, nr. 2-20

ALM. SECTORUL 6 BUCUREȘTI
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1193/123T.010 30.11.2022

- Documentatii cadastrale avizate
- Contur constructii inregistrate in sist. integrat de cadastru si carte funciara