

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ			
Categorie	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus
SUBZONA FUNCȚIONALĂ	UTR M2		UTR M2
Suprafață totală teren (mp)	6936	6936	6936
Suprafață circulații teren cedat (mp)	-	0	857
Suprafață spații verzi teren cedat (mp)	-	0	639
Suprafață teren rămas (mp)	-	0	5440
Suprafață construită (mp)	-	0	1632
Suprafață desfășurată (mp)	-	0	11424
P.O.T. %	70	0	30,0
C.U.T.	3	0	2,1
Rh maxim (m)	P+14E	0	Ds+P+3E+E4,5retrase+Eth Ds+P+3E+E4,5,6retrase+Eth
H cornișă / atic (m)	-	0	15,20
H max (m)	-	0	25,0
Spații verzi pe sol natural (%)	-	0	20,0
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	0	1108
Suprafață totală spații verzi (%)	-	0	30,0
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	0	1632
Număr unități locative estimate	-	0	100
Număr locuri de parcare estimate	-	0	120

*Indicatorii urbanistici au fost calculați la suprafața terenului rămas: S = 5440 mp

Parcela (1A)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1	327277.6000	577702.6482	9.825
2	327278.1978	577712.4552	9.756
3	327278.8055	577722.1921	9.765
4	327279.4030	577731.9390	240.229
5	327040.4451	577707.2544	9.533
6	327040.1486	577697.7260	9.773
7	327039.8509	577687.9576	9.853
8	327039.5426	577678.1093	239.319

S(1A)=6935,36mp P=538,054m

COMUNA CHIAJNA

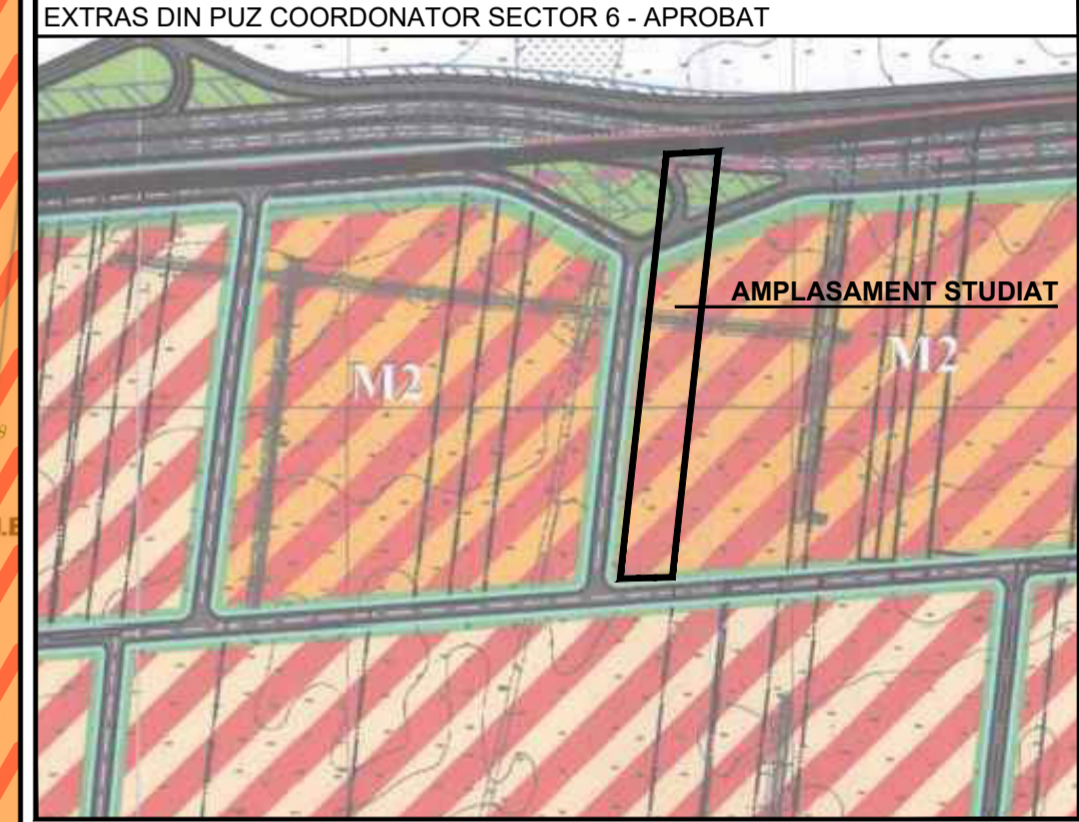
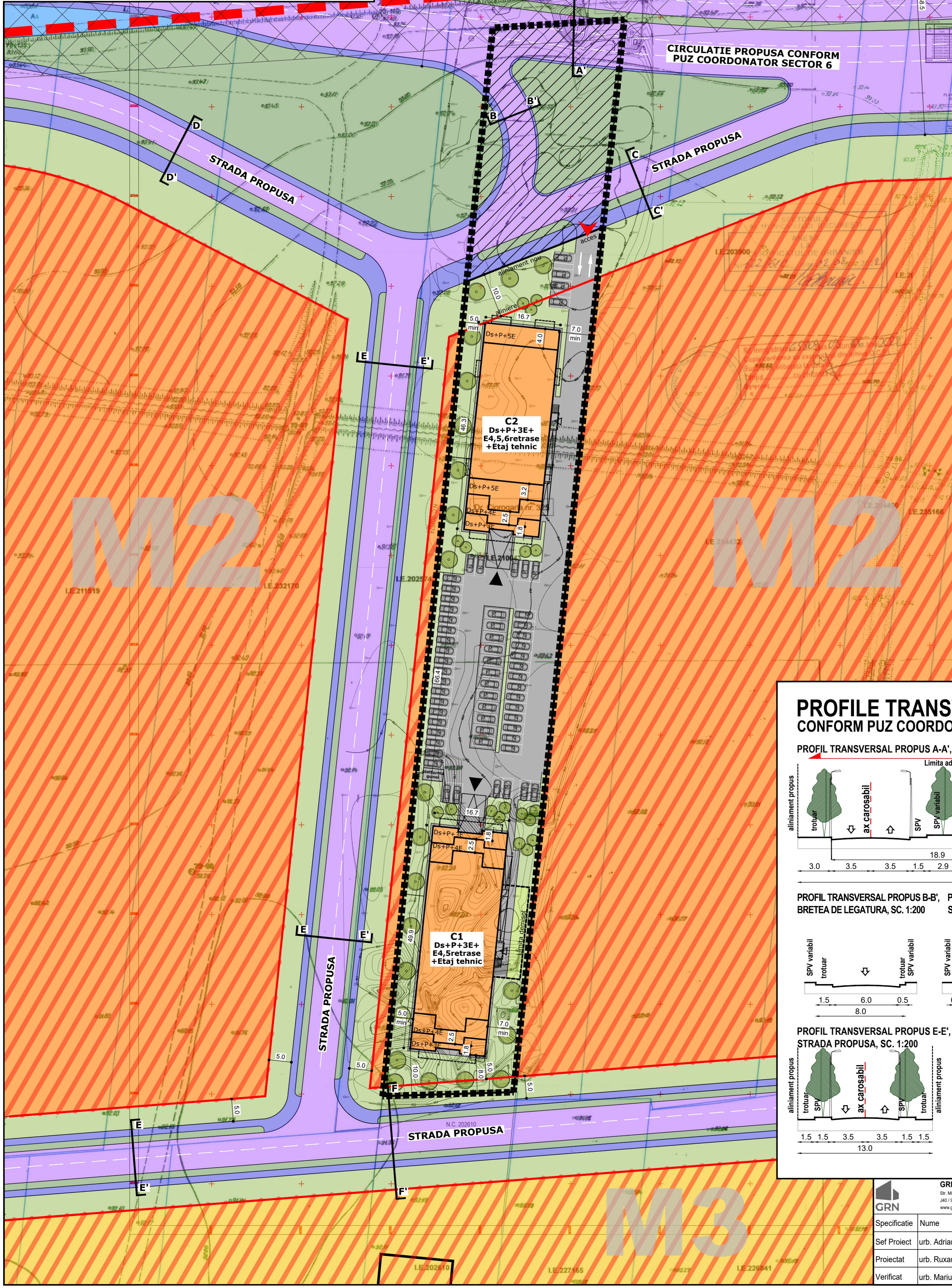
LEA 110 Kv

PUD DRUMUL CIOROGARLA NR. 325
SECTOR 6, BUCURESTI, NC 210043

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA

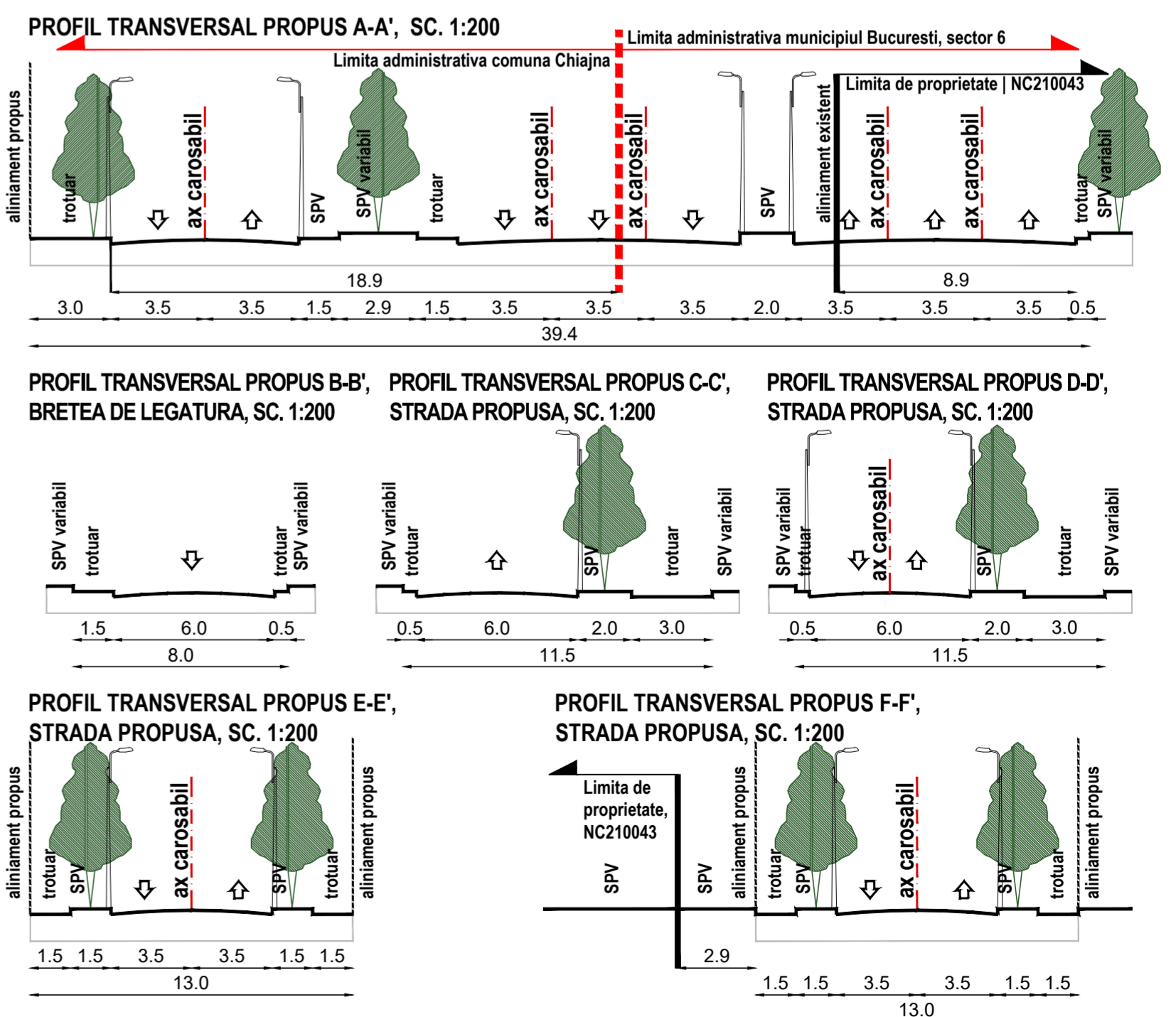
- LIMITA**
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT IN PUD
 - LIMITA CADASTRALE
 - LIMITA ADMINISTRATIVA dintre SECTORUL 6 și COMUNA CHIAJNA
 - CONTUR CLADIRI EXISTENTE
 - PROTECTIE LEA 110 Kv
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALA**
- ZONA SERVICII / COMERT
 - ZONA MIXTA UTR M3
 - ZONA MIXTA UTR M2
- CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, ZONE VERZI, AMENAJARI**
- CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
 - CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
 - ZONA VERDE PROPUȘA CF. PUZ COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT
 - CANAL DESCHIS ARGES - ROSU
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- CLADIRI PROPUȘE - LOCUINTE COLECTIVE
 - TERASE / BALCOANE
 - CONTUR SUBSOL PROPUS
 - SPATIU VERDE PE TEREN NATURAL
 - SPATIU VERDE PESTE PLACA
 - CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE PROPUȘE IN INCINTA
 - ACCES IN SUBSOLURILE AUTO / ACCES IN BLOC
 - SUPRAFATA DE TEREN IN PROPRIETATE, PROPUȘA A FI CEDATA, CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6, PENTRU EXTINDEREA VIITOARELOR CIRCULAȚII PUBLICE (S = 1496 mp)
 - RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE, EXPRESATE IN COTE MINIME
 - ACCES PE TEREN



NOTA:

- Indicatorii urbanistici: POT, necesar locuri de parcare, procent spațiu verde minim pe teren sunt raportați la suprafața terenului rezultat după excluderea suprafeței necesare pentru extinderea realizării 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 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".
- Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I. și a imaginilor satelit google earth;
- Suprafața terenului conform extras de carte funciară = 6936 mp; nr. cad. 210043.

PROFILE TRANSVERSALE CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6, APROBAT IN ANUL 2016



GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40/9628/13.06.2006 www.grnstudio.ro		Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+E4,5retrase+ETH și Ds+3E+E4,5,6retrase+ETH Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 325, NC 210043			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	KARMA IMPEX COM S.R.L. Bucuresti, sector 1, Av. Lt. Vasile Filcu nr. 64, parter, cam. 2			
Sef Proiect	urb. Adrian Neagu		Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE			
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu						
Verificat	urb. Marius Găbureanu		Nr. Proiect	Data	Faza	Scara	Nr. Plansa
			422/2022	12.2023	P.U.D.	1/500	U - 04

Obiectiv: **PUD DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 325, SECTOR 6, BUCUREȘTI**
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, REGIM DE ÎNĂLȚIME Ds+P+3E+E4,5 retrase + Etaj tehnic și Ds+P+3E+E4,5,6 retrase + Etaj tehnic, AMENAJARE PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI LOC DE JOACĂ, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POST TRAFU, ACCESE TEREN, AMPLASARE BARIERE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.

Adresă: DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 325, SECTOR 6, BUCUREȘTI,
NUMĂR CADASTRAL - NC 210043

Beneficiar: S.C. KARMA IMPEX COM S.R.L.
STRADA AV. LT. VASILE FUICĂ NR. 64, PARTER, CAM. 2, SECTOR 1, BUCUREȘTI

BORDEROU GENERAL

ACTE/ DOCUMENTE

- Cerere depunere documentație PUD
- Certificat de urbanism
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Extras de Carte Funciară actualizat
- Acte de proprietate

PIESE SCRISE

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM	1 exemplar
----------------------------	------------

PIESE DESENATE

U-01	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000	1 exemplar
U-01a	ÎNCADRARE ÎN PUZ COORDONATOR SECTOR 6	-	1 exemplar
U-01b	INCADRARE RIDICARE TOPOGRAFICA	sc. 1:1000	1 exemplar
U-01c	DOCUMENTAR FOTOGRAFIC - SITUAȚIA EXISTENTĂ	-	1 exemplar
U-02	ZONIFICARE FUNCTIONALA - SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1:500	1 exemplar
U-03	REGIM JURIDIC	sc. 1:500	1 exemplar
U-04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500	3 exemplare
U-05	RETELE TEHNICO-EDILITARE	sc. 1:500	1 exemplar

LISTĂ SEMNĂTURI:

Șef proiect:	Urb. Adrian NEAGU	
Proiectat:	Urb. Adrian NEAGU Urb. Ruxandra Nedelcu	
Verificat:	Urb. Marius Găbureanu	

MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	PUD DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 325, SECTOR 6, BUCUREȘTI - CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, DS+P+3E+E4,5 RETRASE + ETAJ TEHNIC SI DS+P+3E+E4,5,6 RETRASE + ETAJ TEHNIC, AMENAJARE PARCĂRI SUBTERANE ȘI LA SOL, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI LOC DE JOACĂ, PLATFORME PENTRU GUNOI, REZERVOARE PENTRU COLECTARE APE PLUVIALE, POST TRAFU, ACCESE TEREN, AMPLASARE BARIERE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ÎMPREJMUIRI INTERIOARE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ORGANIZARE EXECUȚIE LUCRĂRI.
1.2. Amplasament:	DRUMUL CIOROGÂRLA NR. 325, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NUMĂR CADASTRAL - NC 210043
1.3. Suprafață teren:	6936 mp conform măsurători cadastrale și acte de proprietate
1.4. Beneficiar:	Societatea KARMA IMPEX COM S.R.L. Strada Av. Lt. Vasile Fuică nr. 64, parter, cam. 2, sector 1, București
1.5. Proiectant:	Societatea GRN STUDIO DESIGN SRL, Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 4, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	decembrie 2022 (ACTUALIZAT 12.2023)
1.7. Faza de proiectare:	PUD
1.8. Proiect nr.	422 /2022

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: construire ansamblu de locuințe colective, regim de înălțime Ds+P+3E+E4,5 retrase + Etaj tehnic si Ds+P+3E+E4,5,6 retrase + Etaj tehnic, amenajare parcări subterane și la sol, amenajare spații verzi și loc de joacă, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese teren, amplasare bariere, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.

Se păstrează indicatorii urbanistici aprobați, pe terenul în suprafață de 6936 mp conform măsurătorilor cadastrale și acte de proprietate, teren amplasat pe drumul Ciorogârla nr. 325, sector 6, București.

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în municipiului București, sectorul 6, pe drumul Ciorogârla nr. 325 are categoria de folosință - curți/construcții și este proprietate **SC KARMA IMPEX COM S.R.L.**, conform Actului de alipire cu inchiere de autentificare nr. 2304/23.10.2007 și a extrasului de carte funciară actualizat.

• Conform Extrasului de Carte funciară nr. 31769/23.03.2021, **SC KARMA IMPEX COM S.R.L.** deține: teren în suprafață de 6936 mp, număr cadastral 210043, teren cu sarcini înregistrate pe el.

Conform încheierii de intabulare nr. 2738/16.01.2020 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea Agenției Naționale de Administrare Fiscală – Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București – Administrația Sectorului 1 a Finanțelor Publice.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Destinația terenului 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 documentații PUD este situat în zona:

M2 – subzona mixtă aflată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte, unde POTmaxim = 70% și CUTmaxim = 3, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+14E

Imobilul are numărul cadastral - 210043 și se află în zona fiscală B a sectorului 6.

Terenul cu nr. cadastral 210043 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.

2.4. Vecinătățile terenului:

Terenul studiat este identificat cu numărul cadastral - 210043 are o formă regulată și următoarele vecinătăți:

la nord: domeniul public, drumul Ciorogârla;

la est: teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, fără număr cadastral;

la sud: teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, NC 202610;

la vest: teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice, NC 202574.

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul este situat în intravilanul municipiului București și are suprafață de 6936 mp conform actelor de proprietate și a măsurătorilor cadastrale și se află localizat în partea vestică a sectorului 6, în cartierul Militari. Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt locuirea colectivă și serviciile.

Terenul în suprafață totală de 6936 mp nu are construcții edificate pe el.

Caracteristicile terenului existent:

- Suprafață teren	= 6936 mp
- Suprafață construită	= 0,00 mp
- POT existent	= 0,00 %
- Suprafață desfășurată	= 0,00 mp
- CUT existent	= 0,0 mp ADC/ mp teren

Circulații și accese:

Terenul studiat cu nr. cadastral 210043 este situat în partea de vest a sectorului 6 în Cartierul Militari, în spatele complexului Auchan Militari. Ca zona extinsa terenul se situează între Drumul

Ciorogârla în partea de Nord, bulevardul Iuliu Maniu în partea de Sud, Șoseaua de Centură a municipiului București în partea de Vest și Strada Roșii în partea de Est.

Accesul auto și pietonal, în prezent, pe teren se face din Drumul Ciorogârla, artera de categoria a IV-a, cu următorul profil existent pe linia de secțiune indicată în planșa cu situația existentă: profil compus din trotuar de 1,00m, zonă carosabilă cu lățimea de 7,00m, trotuar de 1,00m lățime.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în construirea unui ansamblu imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu spații comerciale la parter, alimentație publică, regim de înălțime Ds+P+3E+E4,5 retrase + Etaj tehnic și Ds+P+3E+E4,5,6 retrase + Etaj tehnic, amenajare parcări subterane și la sol, amenajare spații verzi și loc de joacă, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese teren, amplasare bariere, împrejmuire teren, împrejmuii interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.

Circulații și accese:

Terenul studiat cu nr. cadastrale 210043 este afectat de extinderea viitoarelor circulații publice 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:

- Circulații conform plan de reglementări anexă la documentația de urbanism PUD.

Suprafața de teren afectată de viitoarele extinderi ale circulației publice este în suprafață de 1496 mp (spații verzi, circulații carosabile și circulații pietonale) și reprezintă 21,57 % din suprafața totală a terenului proprietate de 6936 mp. După extinderea circulațiilor publice, terenul care va rămâne în proprietate va fi de 5440 mp și anume 78,43% din suprafața totală a terenului proprietate.

Parcarea și gararea autovehiculelor se vor realiza în incinta proprie, la sol cat și în cele 2 subsoluri propuse și vor respecta prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

Prevederi PUD:

Terenul se afla în **UTR M2** – subzonă mixtă aflată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte POT maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3 mp ADC/mp teren
- RH maxim = P+14E
- Regim de construire: izolat și cuplat.
- Funcțiuni predominante în zonă: locuire și servicii.
- Retrageri minime față de aliniament, retrageri laterale și spate de lot, ansamblu CLĂDIRI PROPUSE:
 - Spre NORD la minim 10,00 metri până la viitoarea limită de proprietate;
 - Spre EST la minim 7,00 metri până la limita de proprietate;
 - Spre SUD la minim 8,00 metri până la limita de proprietate;
 - Spre VEST la minim 5,00 metri până la limita de proprietate.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PE TEREN:

- Funcțiunea propusă = **ansamblu locuințe colective**
- POT propus = **30%**
- Suprafață construită = **1632 mp**
- CUT propus = **2.1 mp ADC/mp teren**

- Suprafață desfășurată = **11424 mp**
- Înălțimea maximă la cornișă = **15,20 m**
- Înălțimea maximă totală clădiri = **25,00 m**
- Regim de înălțime propus = **Ds+P+3E+E4,5 retrase + Etaj tehnic si
Ds+P+3E+E4,5,6 retrase + Etaj tehnic**

Bilant teritorial:

- Suprafață totală teren in proprietate = 6936 mp
- Suprafață circulații din teren care se va ceda = 857 mp
- Suprafață spații verzi din teren care se va ceda = 639 mp
- **Suprafață de teren ramas dupa cedare = 5440 mp (100%)**
- Suprafață construită = 1632 mp (30%)
- Suprafață alei carosabile/pietonale, parcări = 2176 mp (40%)
- Suprafață spații verzi pe teren natural = 1632 mp (30%)

2.7. Utilitățile:

Alimentarea cu apă potabilă:

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

Canalizarea:

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.

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 zonă, pe baza avizelor.

2.8. Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se va asigura o suprafață de spațiu verde de minim 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Se vor identifica și păstra arborii/arbuștii protejați conform H.C.G.M.B. nr. 304/2009 și se vor pastra sau reloca în interiorul parcelei.



GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2. București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

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/semi îngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

Prezentul memoriu s-a întocmit pentru obținerea avizelor menționate în **certificatului de urbanism nr. 622/61C din 02.08.2022**, pentru aprobare PUD cu scopul construirii unui ansamblu imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu spații comerciale la parter, alimentație publică, amenajare parcări subterane și la sol, amenajare spații verzi și loc de joacă, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese teren, amplasare bariere, împrejmuire teren, împrejmuiți interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.

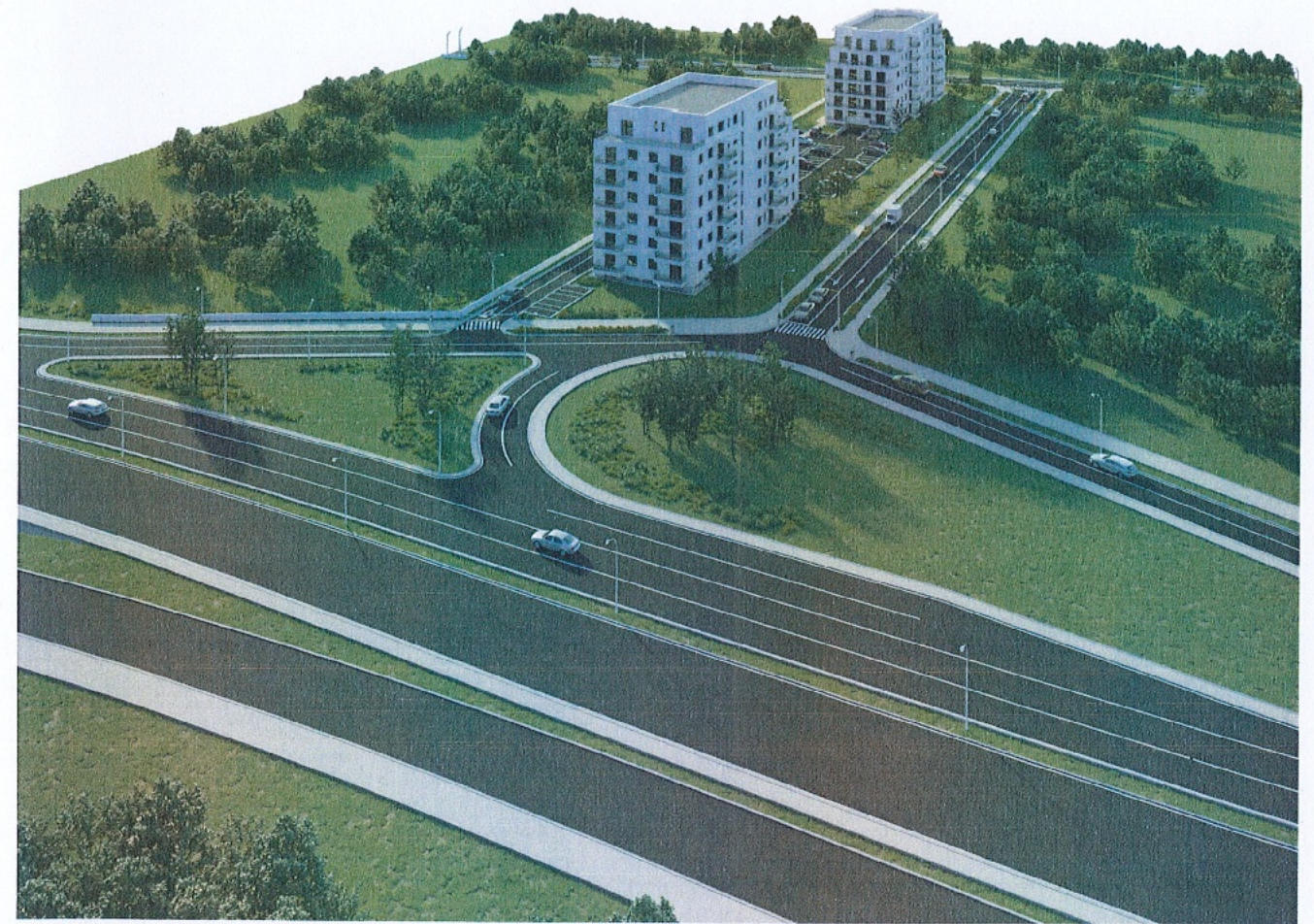


Intocmit:
urb. Adrian Neagu,







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



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


				GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.gmstudio.ro		Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+E4,5retrase+ETH si Ds+3E+E4,5,6retrase+ETH Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 325, NC 210043							
Specificatie		Nume		Semnatura		Beneficiar		KARMA IMPEX COM S.R.L. Bucuresti, sector 1, Av. Lt. Vasile Fuica nr. 64, parter, cam. 2							
Sef Proiect		urb. Adrian Neagu				Titlu Plansa		ILUSTRARE DE TEMA 3D_1							
Proiectat		urb. Ruxandra Nedelcu				Nr. Proiect		Data		Faza		Scara		Nr. Plansa	
Proiectat		arh. Mihai Alin Duțu				422/2022		02.2023		P.U.D.		-		U - 01d	



VEDERE DE LA SUD-VEST SPRE NORD-EST
CORP C1 - Ds+P+3E+E4,5retrase+ETH




VEDERE DE LA SUD-VEST SPRE NORD-EST
CORP C2 - Ds+P+3E+E4,5,6retrase+ETH

 GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 C.F. RO18758335 www.grnstudio.ro	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 C.F. RO18758335 www.grnstudio.ro		Titlu Proiect ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+E4,5retrase+ETH si Ds+3E+E4,5,6retrase+ETH Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogarla nr. 325. NC 210043			
	Beneficiar KARMA IMPEX COM S.R.L. Bucuresti, sector 1, Av. Lt. Vasile Fuica nr. 64, parter, cam. 2		Titlu Plansa ILUSTRARE DE TEMA 3D_2			
Specificatie Nume	Semnatura urb. Adrian Neagu	Nr. Proiect 422/2022	Data 02.2023	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 01d



VEDERE DE ANSAMBLU DE LA NORD-EST SPRE SUD-VEST
CORP C2 SI CORP C1

 GRN	GRN STUDIO DESIGN S.R.L. <small>Sr. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, Bucuresti J40 / 9626 / 13.06.2006 www.grnstudio.ro</small>		Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+3E+E4,5retrase+ETH si Ds+3E+E4,5,6retrase+ETH <small>Bucuresti, sector 6, Drumul Ciorogaria nr. 325, NC 210043</small>					
	Specificatie Nume		Semnatura <small>Adrian L.</small>		Beneficiar		KARMA IMPEX COM S.R.L. <small>Bucuresti, sector 1, Av. Lt. Vasile Fuica nr. 64, parter, cam. 2</small>			
Sef Proiect urb. Adrian Neagu		Proiectat urb. Ruxandra Nedelcu		Titlu Plansa		ILUSTRARE DE TEMA 3D_3				
Proiectat arh. Mihai Alin Duțu		Nr. Proiect 422/2022		Data 02.2023		Faza P.U.D.		Scara -		Nr. Plansa U - 01d

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 622/61C din 02.08 2022

ÎN SCOPUL: construire ansamblu imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter, alimentație publică, regim maxim de înălțime 2S+P+11E+Et. tehnic, amenajare parcări subterane și la sol, amenajare spații verzi și loc de joacă, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese teren, amplasare bariere, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. KARMA IMPEX COM 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 **1**, cod poștal - , str. - nr. - bloc - , scara - , etaj - , ap. - , camera **2**, telefon / fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **25653** din **15.06.2022**, pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal - , drumul **Ciorogârla** nr. **325**, 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 Actului de alipire autenticat de notarul public Tamara Elena Lazăr sub nr. 2304/23.10.2007 - intabulat în Cartea funciară nr. 210043 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 69501_4) cu Încheierea nr. 1051413/24.10.2007 (alipire), S.C. KARMA IMPEX COM S.R.L. deține teren în suprafață de 6.936 mp - suprafața măsurată de 6.935 mp, număr cadastral 210043 - număr cadastral vechi 8218 situat în drumul Ciorogârla nr. 325. Cu Încheierea nr. 2738/16.01.2020 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea Agenției Naționale de Administrare Fiscală - Direcția Generală Regională Finanțelor Publice București - Administrația Sectorului 1 a Finanțelor Publice.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 6.936 mp - suprafața măsurată de 6.935 mp.

Se solicită: construire ansamblu imobile cu funcțiunea de locuințe colective cu spații comerciale și servicii la parter, alimentație publică, regim maxim de înălțime 2S+P+11E+Et. tehnic, amenajare parcări subterane și la sol, amenajare spații verzi și loc de joacă, platforme pentru gunoi, rezervoare pentru colectare ape pluviale, post trafo, accese teren, amplasare bariere, împrejmuire teren, împrejmuiri interioare, circulații carosabile și pietonale, amenajare incintă și organizare execuție lucrări.

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 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 este afectat de circulațiile și de spațiul verde aferent circulațiilor 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, acesta fiind poziționat parțial și 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.”.

Se permite construirea unui ansamblu de imobile cu funcțiunea de locuințe colective și funcțiuni conexe locuirii și amenajare teren, 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.

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.

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.

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 m, 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.

Nr. înreg. **25653** din **15.06.2022**

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.

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu; împrejmuirile spre limitele laterale și spate ale parcelei vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

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 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 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:** 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 cadru 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 emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul 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 a vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării p adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind inten pe

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția m adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt au autorizarea (

În situația în care, după emiteră certificatul de urbanism solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acest

zenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în t impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ctului se va emite punctul de vedere al autorității competente ii.

uaarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării i publice competente cu privire la menținerea cererii pentru : construcții.

ilării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, ifica 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

d.2. avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): certificat de atestare fiscală;

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu de însorire; studiu geotehnic; 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; ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București - inventar de coordonate pentru imobilul rezultat în urma alipirii;

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

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 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 GIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit – 2 ex: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 75,00 lei, conform O.P. nr. 10 din 09.06.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 03.08.2022

Nr. înreg. **25653** din **15.06.2022**

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 _____ 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.

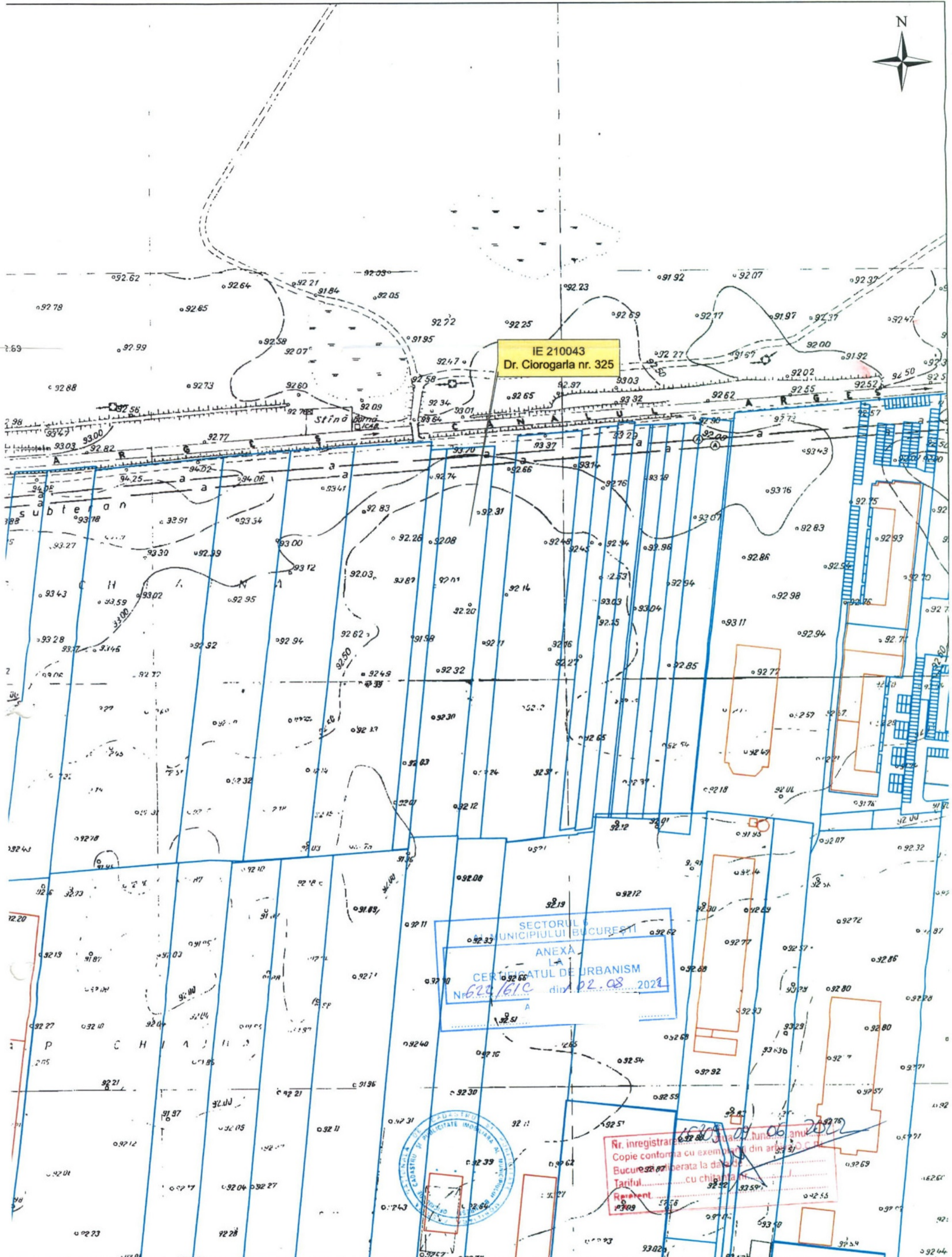
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 25653 din 15.06.2022



- Documentatii cadastrale avizate
- Constructii inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti
 Data: 2022
 Intocmit: Mazare Ionut

