

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL
- LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI
ȘI SPAȚII COMERCIALE CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME Sth+P+4E/Sth+P+6E/Sth+P+8E
și 2S+P+10E"**

**B-DUL TIMIȘOARA NR. 187-197,
SECTOR 6, BUCUREȘTI
NR. CADASTRAL 207851**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.D. - IE = 207851
- Limite cadastrale

ZONIFICARE FUNCIONALA

- M2 - subzona mixtă situată în afara limite zone protejate
- R - zona echipamentelor tehnice majore
- Locuințe colective
- Locuințe colective, spații comerciale, birouri

CIRCULAȚII SI ACESE

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

REGLEMENTARI

- Aliniere
- Edificabil propus
- Contur subsol
- Zona de protecție LEA 110 kv
- Stâlp LEA 110 kv
- Teren afectat de circulațiile prevazute prin PUZ Coordonator Sector 6 - cca. 4512 mp
- Zona de protecție apeduct
- Spațiu verde amenajat

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	Reglementari cf. PUZ Coordonator Sector 6	Existent	Propus	Total Existent + Propus
	M2			
Suprafață teren - IE 207851	19995 mp			
Suprafață construită la sol (Sc)			2700 mp	2700 mp
Suprafață desfășurată (Sd)			26500 mp	26500 mp
P.O.T.max	70%	0 %	15%	15%
C.U.T.max	3,0	0,0	3,0	3,0
Rh. max	max. P+14		2S+P+10E Sth+P+4E/6E/8E	2S+P+10E Sth+P+4E/6E/8E
Suprafață spațiu verde / loc de joacă			6000 mp (30%)	6000 mp (30%)
Suprafață pavată/asfaltată			6795 mp	6795 mp
Suprafață afectată de circulații PUZ			4500 mp	4500 mp



TITLU PROIECT: **P.U.D. - Construire ansamblu rezidențial - locuințe colective, birouri și spații comerciale cu regim de înălțime Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E și 2S+P+10E**

ADRESA: Bdul Timișoara nr. 187-197, sector 6, București

BENEFICIAR: SC IDEAL DREAM HOUSE SRL

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

UGMA LANDFORM CONCEPT
Cod Fiscal 41441659
E-mail: office@ugma.ro
Tel: 0747 591 908

Semnatura



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

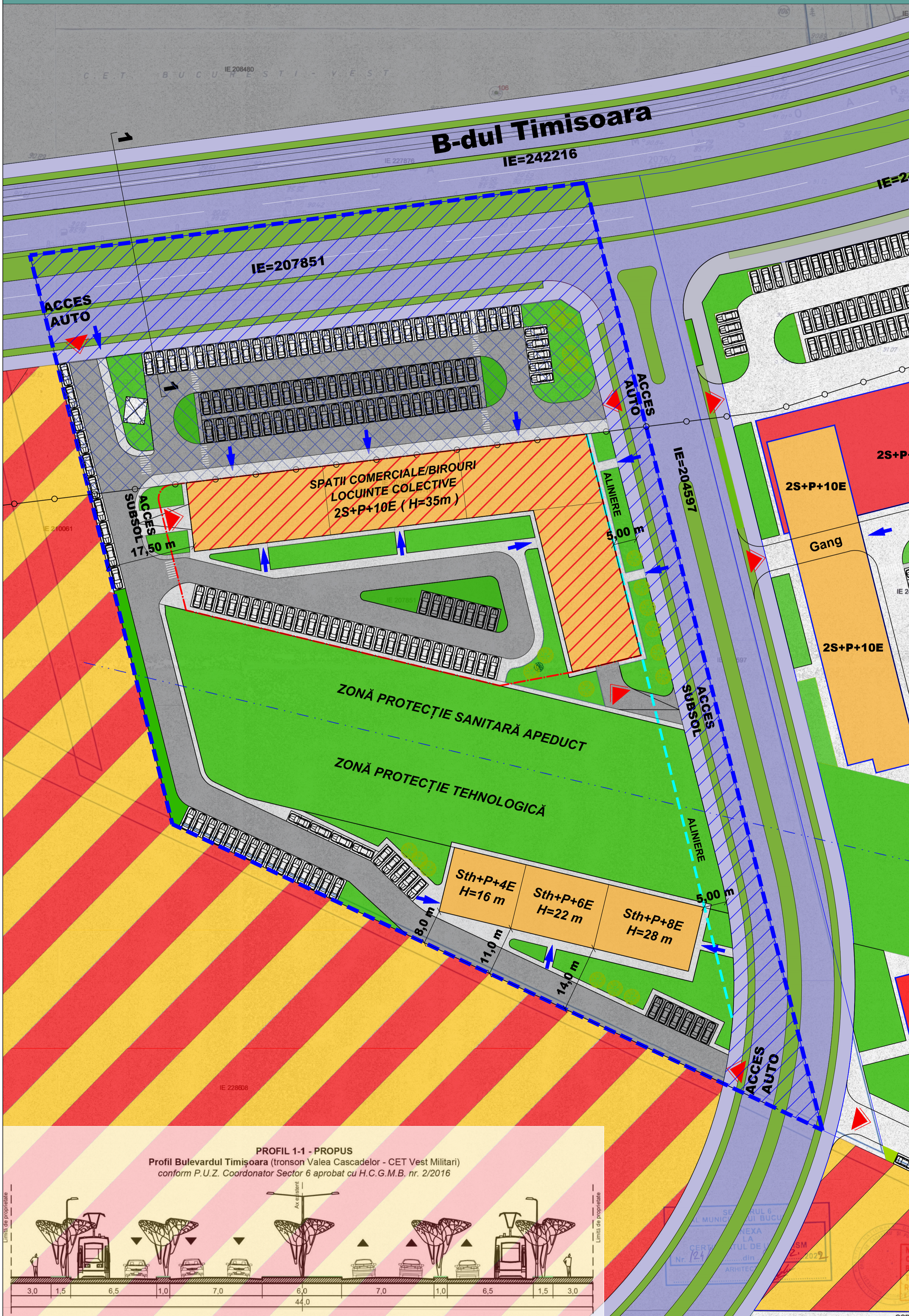
TITLU PLANSA:
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Nr. Proiect: 04/2022

Data: Martie 2024

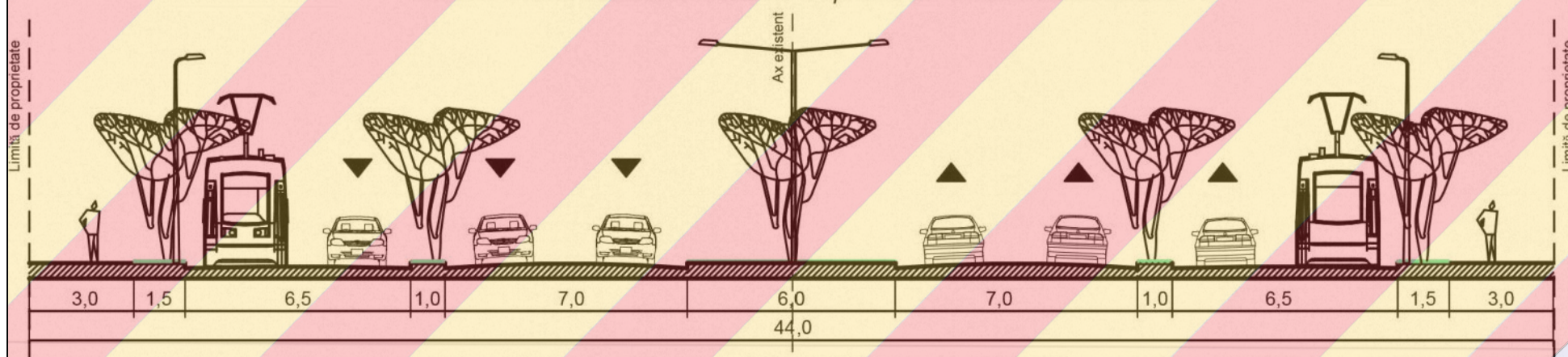
Scara: 1/500

Nr. plansa: U03
REV. 01



PROFIL 1-1 - PROPUS

Profil Bulevardul Timișoara (tronsoan Valea Cascadelor - CET Vest Militari)
conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016







Titlul proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI ȘI SPAȚII
COMERCIALE CU REGIM DE ÎNĂLTĂIME S_{th}+P+4E / S_{th}+P+6E / S_{th}+P+8E și 2S+P+10E"

Adresă amplasament:

Bdul Timișoara nr.187-197,
Sector 6, Municipiul București

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: SC IDEAL DREAM HOUSE SRL

PROIECTANT: SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

NUMĂR PROIECT: 4/2022

DATA: Martie 2024



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 4/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**” CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI ȘI SPAȚII COMERCIALE
CU REGIM DE ÎNĂLTĂȚE Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E și 2S+P+10E ”**

Bdul Timișoara nr.187-197

Sector 6, Municipiul București

BENEFICIAR: SC IDEAL DREAM HOUSE SRL

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef proiect : urb. Uglea Mariana

Proiectat : urb. Uglea Mariana

arh. Răzvan Popescu



PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 4/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**” CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI ȘI SPAȚII COMERCIALE
CU REGIM DE ÎNĂLȚIME Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E și 2S+P+10E ”**

Bdul Timișoara nr.187-197

Sector 6, Municipiul București

BENEFICIAR: SC IDEAL DREAM HOUSE 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 existență-utilizare funcțională	SC. 1: 500
U04. Reglementări urbanistice	SC. 1: 500
U05. Tipuri de proprietate – circulația terenurilor	SC. 1: 500

PROIECTANT : SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL

Proiect nr. 4/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**” CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI ȘI SPAȚII COMERCIALE
CU REGIM DE ÎNĂLTIME Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E și 2S+P+10E ”**

Bdul Timișoara nr.187-197

Sector 6, Municipiul București

BENEFICIAR: SC IDEAL DREAM HOUSE SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **P.U.D. - ” Construire ansamblu rezidențial - locuințe colective, birouri și spații comerciale cu regim de înălțime Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E și 2S+P+10E”**

Adresa imobilului: **B-dul Timișoara nr.187-197, Sector 6, Municipiul București
(teren cu nr. cad. 207851)**

Proiectant: **SC UGMA LANDFORM CONCEPT SRL**

Beneficiar: **SC IDEAL DREAM HOUSE SRL**

Data: **Martie 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 cu nr. cad. 207851- în vederea construirii unui ansamblu rezidențial - locuințe colective, birouri și spații comerciale cu regim de înălțime Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E și 2S+P+10E.

1.3. Surse de documentare

- planurile topografice ale zonei ;
- elementele de recunoaștere ale terenului
- ”PUZ Coordonator Sector 6” aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB 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 de la adresa b-dul Timișoara nr. 187-197 și terenurile din imediata sa vecinătate.

Terenul ce face obiectul lucrării poate fi identificat cu nr. cadastral 207851 și are o formă neregulată.

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

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

Terenul nu face parte dintr-o zonă protejată.

Terenul este reglementat prin "PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB 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 prevăzute prin documentația PUZ.

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

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

3. SITUAȚIA EXISTENTA

- **Accesibilitatea la căile de comunicație**

În prezent terenul studiat are acces din b-dul Timișoara. Prin PUZ Coordonator Sector 6 sunt prevăzute lucrări de modernizare/largire a bulevardului Timișoara, precum și propunerea amenajării unei străzi noi care afectează terenul reglementat pe limita de proprietate est.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul reglementat prin P.U.D. are o formă neregulată și suprafața de 20000 mp – suprafața măsurată de 19995 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.210061 (rezervat pentru realizare circulații)
- la Est : teren cu nr. cad.204597 (rezervat pentru realizare circulații)

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

Pe terenul reglementat prin prezenta documentatie de urbanism nu există construcții.

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**

Nu exista clădiri pe terenurile direct învecinate cu terenul reglementat prin P.U.D.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Imobilul (teren în suprafață de 20000 mp din acte , 19995 mp suprafață măsurată) reglementat prin prezenta documentație, cu nr. cadastral 207851) , este proprietate privată persoane juridice.

Imobilele învecinate cu terenul reglementat prin P.U.D. sunt proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice, cu excepția străzii B-dul Timișoara și o fâșie de teren fără geometrie înscrisă în baza de date eterra 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.

În partea de nord, terenul este afectat de Linia Electrica Aeriana de 110kV.

4. REGLEMENTĂRI

- **Prevederi urbanistice reglementate**

Conform Certificatului de urbanism nr. 124/15T din 23.02.2022, terenul este reglementat prin "PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB 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.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6. **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ = P+14**

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

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

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

Se propune "construirea unui ansamblu rezidențial - locuințe colective, birouri și spații comerciale cu regim de înaltime Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E și 2S+P+10E"

- **Descrierea soluției de organizare prin P.U.D.**

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

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

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

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

Edificabil 1:

RH maxim = 2S+P+10E – conform Plansa U03 - Reglementari Urbanistice

H maxim = 35,0 m

Edificabil 2 :

RH maxim = Sth+P+4E / Sth+P+6E / Sth+P+8E

H maxim = 16 m / 22 m / 28 m

- **Regim de aliniere, retrageri**

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

Au rezultat 2 arii edificabile cu următoarele retrageri :

Edificabilul 1

- La Nord : față de aliniament nou b-dul Timisoara – pe limita zonei de protecție LEA 110 kw
- La Est : față de aliniament drum propus – 5,0 m
- La Sud: până la limita zonei de protecție sanitară a echipamentelor edilitare
- La Vest: față de limita de proprietate - la minim 17,50 m

Edificabilul 2

- La Nord : până la limita zonei de protecție sanitară a echipamentelor edilitare
- La Est : față de aliniament drum propus – 5,0 m
- La Sud: față de limita de proprietate - la minim 8,0 m pentru tronsonul Sth+P+4E, la minim 11,0 m pentru tronsonul Sth+P+6E și la la minim 14,0 m pentru tronsonul Sth+P+8E

- **Mod de utilizare a terenului**
 - Se respectă reglementările din "PUZ Coordonator Sector 6" aprobat cu HCGMB nr.278/2013 cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr.293/2013 și HCGMB nr.2/2016
 - POT propus = 15% ;**
 - CUT propus = 3,0 ADC/mp teren**
- **Funcțiuni admisibile**
 - Ansamblu locuințe colective, comerț, servicii și dotări complementare locuirii
- **Organizarea circulației carosabile și pietonale**
 - Se rezervă terenul necesar pentru realizarea străzilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6. Se propun 3 accese în incinta ansamblului.
 - Accesul auto și pietonal la Edificabilul 1 și la Edificabilul 2 se va face atât din b-dul Timisoara, cât și din str. Propusă prin PUZ Coordonator Sector 6.
 - Numarul necesar de locuri de parcare se va asigura în incinta terenului reglementat prin P.U.D., la sol și în parcare subterană.
 - Numărul de locuri de parcare se va calcula și amenaja în raport cu H.C.G.M.B. nr. 66/2006.
- **Spații plantate**
 - Se propune ca spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare să fie înierbate și plantate.
 - Minim 30% din suprafața terenului va fi amenajat cu spațiu verde (calculat raportat la suprafața de teren neafectată de propunerile de modernizare a circulației).
 - În incinta ansamblului se va amenaja un loc de joacă și agrement, pe suprafața rezervată în acest scop.
 - Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda, zone de protecție a infrastructurii tehnice, vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.
 - Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- **Asigurarea utilităților**
 - Toate utilitățile se vor asigura din rețelele publice existente pe b-dul Timișoara și drumul propus – apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie.
 - Soluția de racordare se va stabili la faza DTAC.

- **Bilanț teritorial**

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ			
	Situație existentă	Reglementari cf. PUZ Coordonator Sector 6	Propus prin PUD
	-	M2	M2
P.O.T.max	-	70%	15 %
C.U.T.max	-	3,0	3,0
Rh. max	-	max. P+14	Sth+P+4E/6E/8E și 2S+P+10E
Suprafață teren (din măsurători cadastrale) - IE 207851			19995 mp
Suprafață construită la sol			2700 mp
Suprafață spațiu verde / loc de joaca			6500 mp (33%)
Suprafață pavată/asfaltată			6247 mp
Suprafață afectată de circulații PUZ			4512 mp

- **Protecția mediului**

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

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

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

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

Protecția calității apelor

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

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

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

Măsuri de protecție a calității apelor:

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

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

- prevederea unui sistem de colectare a apelor menajere;

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

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

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

Protecția aerului

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

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

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

Ansamblul de lucrări proiectate nu afectează negativ solul și subsolul.

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 deșeurii.

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

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

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

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

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

Prevederi pentru monitorizarea mediului

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

5. CONCLUZII

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

Din terenul reglementat se va rezerva circa 4512 mp teren pentru realizarea străzilor propuse prin PUZ Coordonator Sector 6, așa cum este evidențiat pe Planul de Reglementări Urbanistice.

Realizarea obiectivelor propuse va defini configurația spațială volumetrică din zona studiată.

Intocmit,
Urb. Mariana Uglea



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 124/157 din 23.02. 2022

ÎN SCOPUL: construire ansamblu rezidențial – locuințe colective, birouri și spații comerciale cu regim de înălțime 2S+P+11E și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. AVANGARDE GRANDE VILLAGE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul **Ilfov**, municipiul/orașul/comuna **Chiajna**, satul/sectorul **Roșu**, cod poștal **-**, str. **Cap. Dumitru Călin** nr. **27**, bloc **-**, scara **-**, etaj **-**, ap. **-**, telefon / fax **-**, e-mail **-**, înregistrată la nr. **1691** din **14.01.2022**, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **-**, b-dul **Timișoara** nr. **187-197**, 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. 1012/07.01.2022, S.C. AVANGARDE GRANDE VILLAGE S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 20.000 mp - suprafața măsurată de 19.995 mp, număr cadastral 207851 - număr cadastral vechi 7002) situat în b-dul Timișoara nr. 187-197. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 207851 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 51423 BIS) cu Încheierea nr. 88966/31.08.2021 (convenție).

Cu Încheierea nr. 88966/31.08.2021 se intabulează un drept de ipotecă în favoarea lui Stanciu Gheorghe.

Adresa poștală – b-dul Timișoara nr. 187-197 - a fost atribuită în baza Certificatului de numerotare nr. 446965/2005 emis de P.M.B. - din evidențe.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 20.000 mp – suprafața măsurată de 19.995 mp.

Se solicită: construire ansamblu rezidențial – locuințe colective, birouri și spații comerciale cu regim de înălțime 2S+P+11E și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, 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 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

Imobilul se află în zonele fiscale **B și C**.

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 aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore – apeduct și rețea tehnologică – și de zona de protecție a acestora, severitatea afectării va fi stabilită prin avize ale S.C. Apa Nova București S.A. și S.C. Electrocentrale București S.A.

Se permite construirea unui ansamblu rezidențial – locuințe colective, birouri și spații comerciale 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, accesul 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 = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

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.

Realizarea construcției este condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 metri, care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

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 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 bază 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.

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 deșeurii provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeurii 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 fiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acest fapt este notificat 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. Telekom 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, 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.

Prezentul certificat de ur

luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea vala
acestuia, conform normelor metodologice c

cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării
modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit 2 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

Achitat taxa de 206,00 lei, conform Chitanței nr. 76879 din 14.01.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 23.02.2022

Nr. înreg. 1691 din 14.01.2022

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

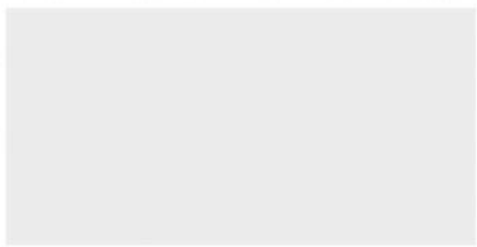
**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 124/15 T din 23.02. 2022

de la data de 23.02.2024 până la data de 22.02.2025

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,



ARHITECT SEF.



Data prelungirii valabilității: 11.01.2024

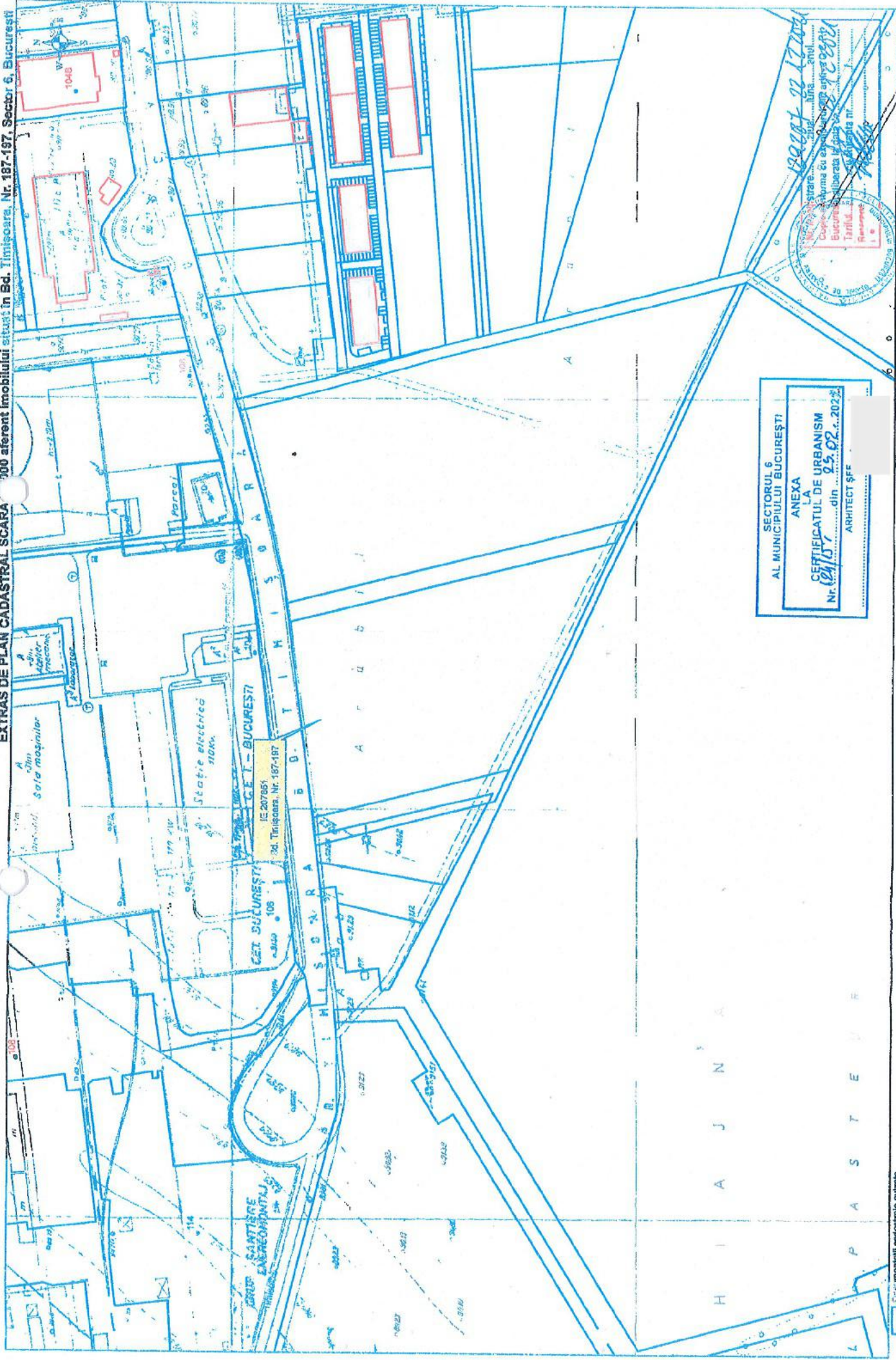
Achitat taxa de 69,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. - din 10.01.2024

Transmis solicitantului la data de 12.02.2024 direct / prin poștă.

Nr. înreg. 1691 din 14.01.2022

5

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Bd. Timișoara, Nr. 187-197, Sector 6, București



SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 24157 din 25.02.2023

ARHITECT ȘEF

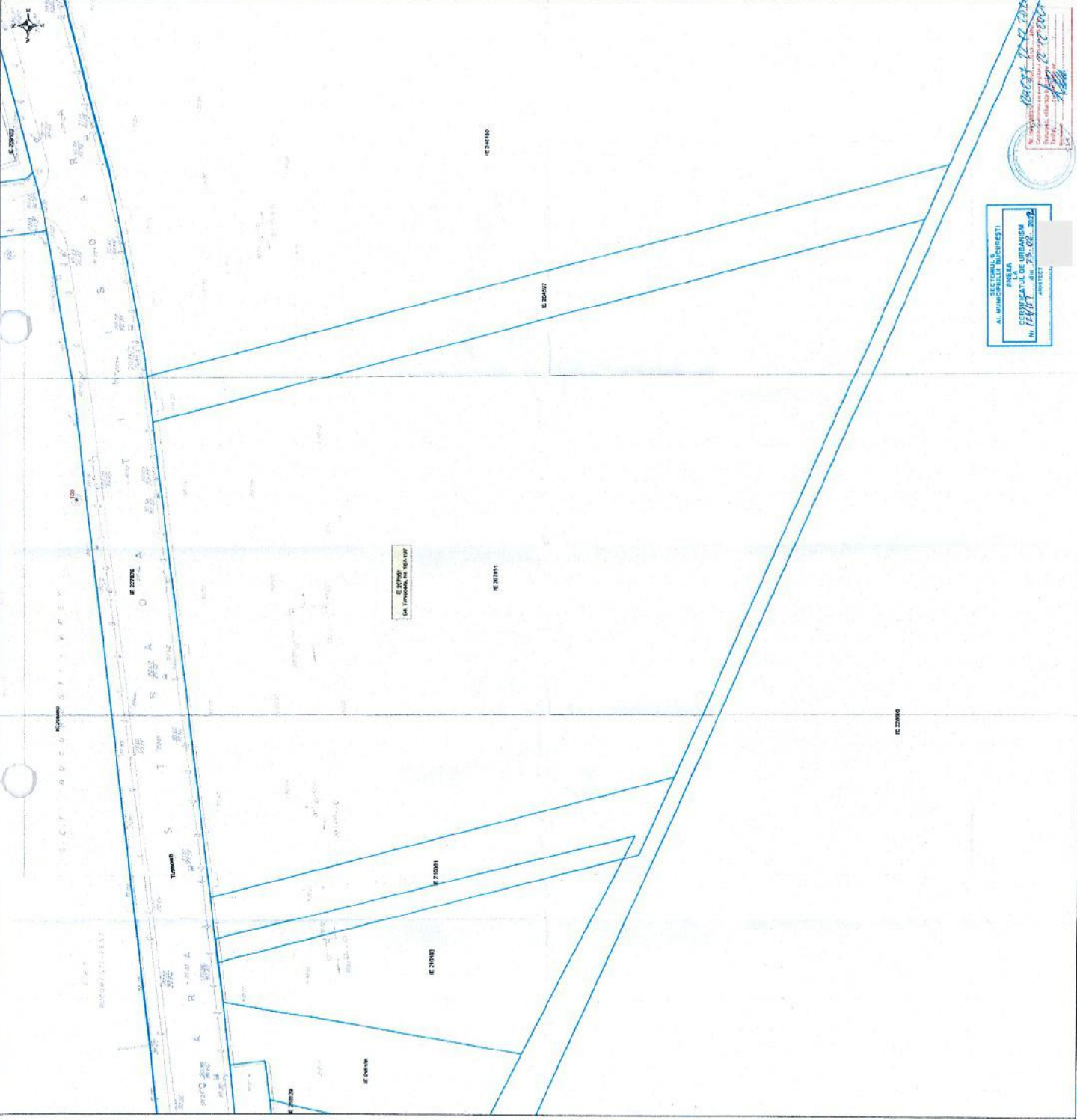
120007 22 12 2023

Nr. înregistrare: 2023... luna... anul
Copie conform cu actul de autorizare urbanism
București, liberata la data de 25.02.2023

Arhitect Șef

OCPI București, Bd. Erapoșiei, Nr. 1A, Sector 1, ROMANIA
Data: 22.12.2021
Intocmit: Adrian Păun

Documentații cadastrale avizate
Construcții înregistrate în sistemul
integrat de cadastru și carte funciară



SECTORUL 6
AL. MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ANEXA
CENȘIUNAR DE URBANISM
NR. 187-197
Sector 6, București

CCP București, Str. Eșchilor, Nr. 14, Sector 1, ROMANIA
Data: 07.12.2017
Măscăruțu