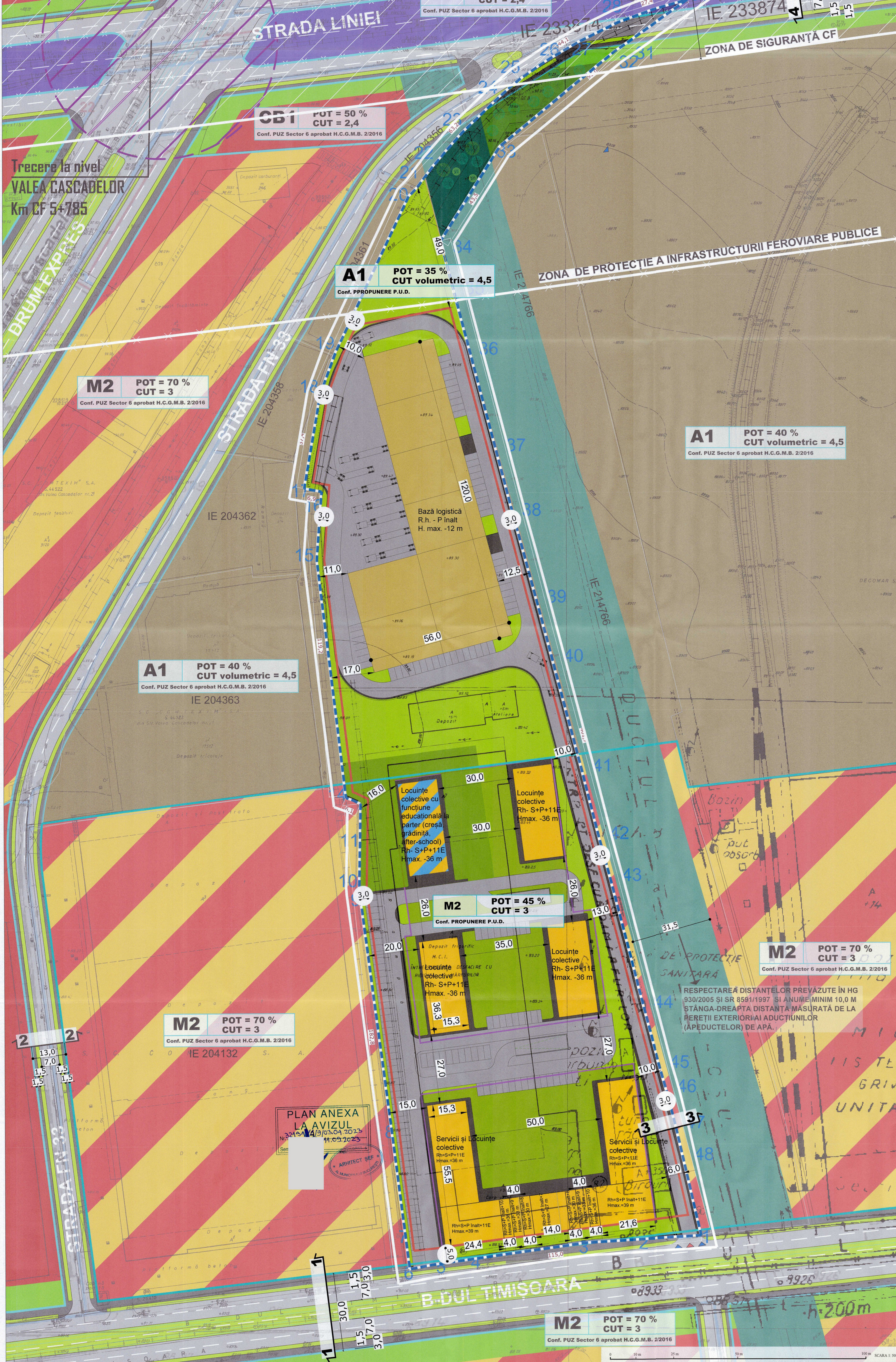


BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.

NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCȚIONALĂ - M2				ZONA FUNCȚIONALĂ - A1			
		EXISTENT CONFORM P.U.Z.	COORDONATOR SECTOR 6	PROBUS		EXISTENT CONFORM P.U.Z.	COORDONATOR SECTOR 6	PROBUS	
mp	%	mp	%	mp	mp	%	mp	%	
1	SUPRAFAȚĂ ÎNALȚĂ TEREN	36.004	100	36.004	36.004	100	36.004	100	
2	SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE EXTINDEREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE	447,73	1,24	447,73	447,73	1,24	447,73	1,24	
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DUPĂ EXPROPRIERE	19.559,24	54,32	15.997,03	44,15	19.559,24	54,32	15.997,03	
4	P.O.T. maxim	70		40	45	70		35	
5	C.U.T. maxim	3		4,5 (volumetric)	3	70		4,5 (volumetric)	
6	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	13.748,63	38,18	6.396,61	17,76	8.011,66	22,25	5.598,96	
7	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ**	59.125,45	164,22	19.196,44	53,31	59.125,45	164,22	19.196,44	
8	SPAȚII VERZI*	5.867,77	16,30	4.799,11	13,32	5.867,77	16,30	4.799,11	
9	ALEI AMENAJĂRI	0,00	0,00	4.799,11	13,32	4.889,91	13,58	4.799,11	
10	R.H. maxim	12 m		12 m	12 m	12 m		12 m	
11	H. maxim	39 m		39 m	39 m	39 m		39 m	

* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 23 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

** Conform art. 18 Coeficient maxim de utilizare a terenului, alin.(5) 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 admisibile egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și înființat din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public, în condiția depășirii, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admisibile egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public, și alin. (6), litera b) în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public. C.U.T. se calculează astfel în baza suprafeței terenului înființat de a fi transferat către domeniul public, doar dacă proprietarii, în baza unui act notarial, își dă acordul transferului în domeniul public a suprafeței de teren afectate de a fi transferată.



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DEFINIȚIE CONȘTIINȚĂ EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU
DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE
REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+11E
 Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București

3. REGLAMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- Limită teren care a generat P.U.D. - S = 36.004 mp
 - Limită U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- CONF. P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016**
- M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu câștiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
 - M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
 - CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonei protejate
 - L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție
 - L1b - subzona parcurilor de activități
 - G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală
 - V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații atentele promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale
 - T2 - subzona transporturilor feroviare
- CIRCULAȚII**
- Zona circulațiilor carosabile
 - Zona circulațiilor pietonale
 - Zona traseu tramvai
- CONDITĂRI C.F.R.**
- Limită C.F.R.
 - Zona de siguranță infrastructură feroviare publică (în limita a max. 20 m de zona căii ferate)
 - Zona de protecție infrastructură feroviare publică (în limita a max. 100 m de zona căii ferate)
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE**
- Traseu apeducte apă potabilă
 - Zona de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de apă
- REGLAMENTĂRI**
- Limită edificabil conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
 - Câștiri propuse pentru locuințe colective S+P+11E
 - Câștiri propuse pentru locuințe colective cu funcție educațională la parter (creșă, grădiniță, after-school)
 - Câștiri propuse pentru bază logistică
 - Limită orientativă subsol
 - Circulații carosabile de incintă propuse
 - Circulații pietonale de incintă propuse
 - Spații verzi amenajate - sol permeabil
 - Spații verzi amenajate - peete subsol
 - Acces auto de incintă propus
 - Acces pietonal de incintă propus

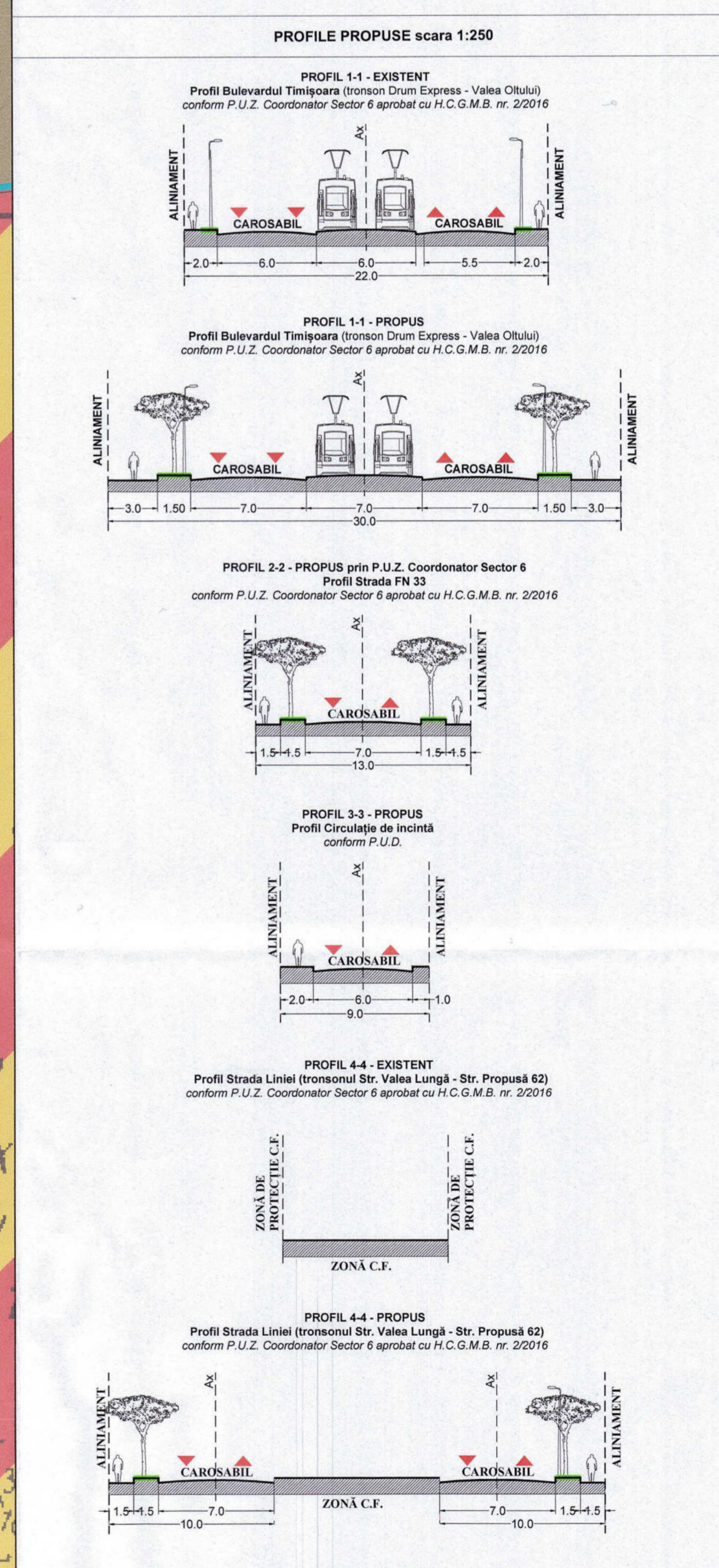
Plan topografic - ridicare topo

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
201003	36.004 mp	Bd. Timișoara nr. 82
Nr. Cartea Funciară	201003	UAT sector 6

PUNCTE PE CONȚUR

Nr. Punct	X(m)	Y(m)
1	325434.15	580083.64
2	325432.88	580081.90
3	325431.47	580077.79
4	325425.50	579995.22
5	325423.22	579978.93
6	325421.52	579969.37
7	325417.75	579968.05
8	325476.51	579962.37
9	325668.22	579950.37
10	325573.92	579950.19
11	325587.96	579950.54
12	325603.41	579950.80
13	325604.75	579947.97
14	325605.92	579945.13
15	325608.63	579933.53
16	325725.28	579935.86
17	325750.08	579941.63
18	325763.39	579935.47
19	325840.35	579970.06
20	325840.35	579970.06
21	325843.35	579971.44
22	325852.38	579979.50
23	325863.13	579981.13
24	325876.21	580004.71
25	325886.09	580013.73
26	325888.24	580026.58
27	325900.70	580038.74
28	325909.22	580051.91
29	325915.15	580062.27
30	325917.05	580072.23
31	325950.88	580056.39
32	325986.89	580050.75
33	325988.84	580052.07
34	325922.97	579982.70
35	325952.98	580004.11
36	325979.24	579984.17
37	325979.88	580002.21
38	325976.32	580010.88
39	325982.62	580019.86
40	325958.55	580026.17
41	325915.82	580037.40
42	325958.91	580044.11
43	325972.45	580048.68
44	325952.98	580051.92
45	325469.56	580067.56
46	325467.08	580070.32
47	325475.98	580073.50
48	325463.43	580076.63

Suprafața teren = 36.004 mp



Notă:

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016, terenul are general P.U.D. se află în Zona 7 A.C.R. (H. maxim 45,00 m), zonă în care, în cazul în care este depășită înălțimea maximă, este necesară obținerea avizului din partea A.C.R. pentru documentații de urbanism (P.U.Z./P.U.D.) sau avizarea construcțiilor.

Locurile de parcare se vor realiza în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.

OBSERVAȚIE: PROPUNEREA DE AȘĂZĂRI ÎN ÎNCINTĂ ESTE ÎN CONFORMITATE CU REGULAMENTUL DE ÎNĂLȚIME S+P+11E

VECO
 VECO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
 Strada Timișoara nr. 82, sector 6, București

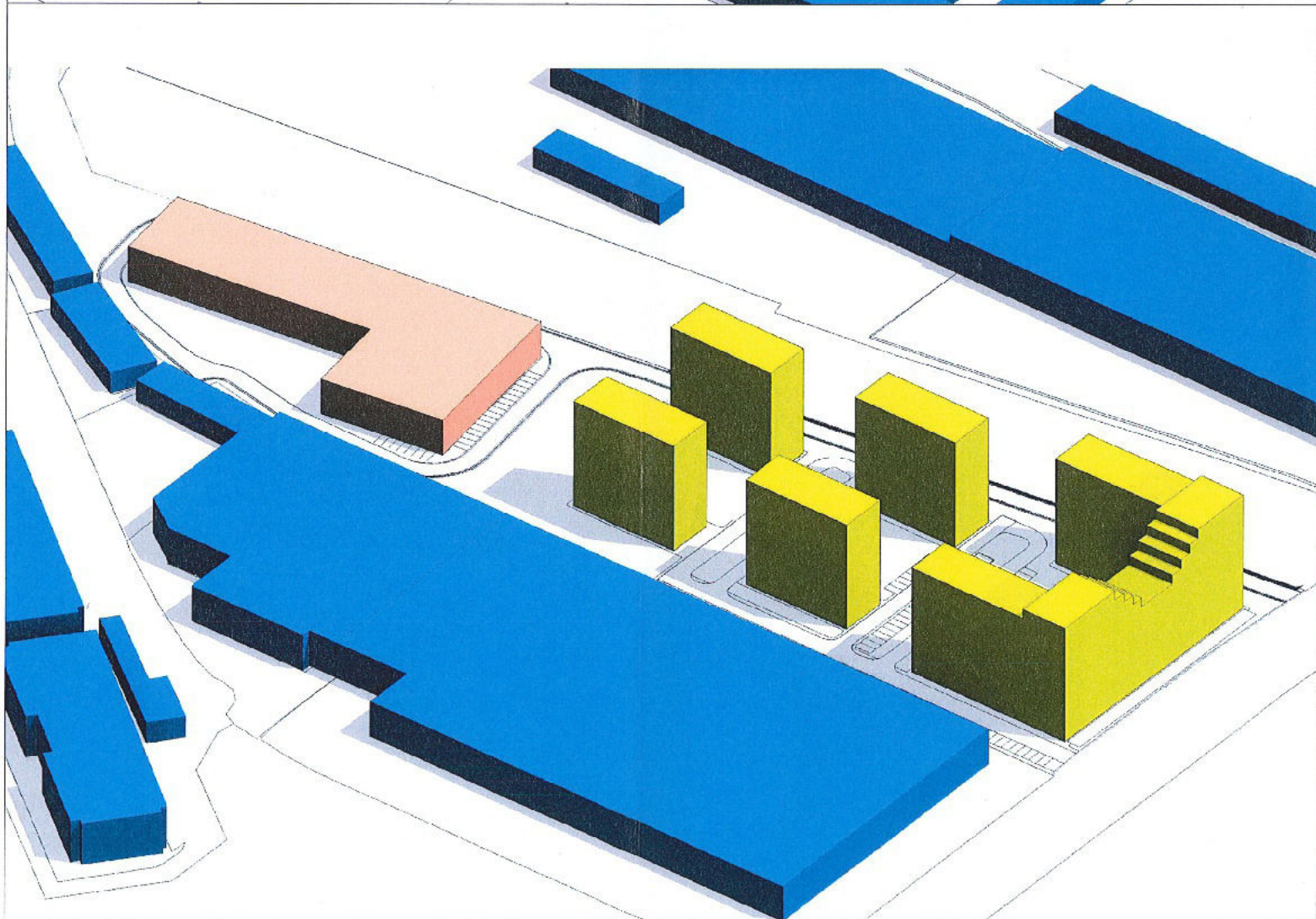
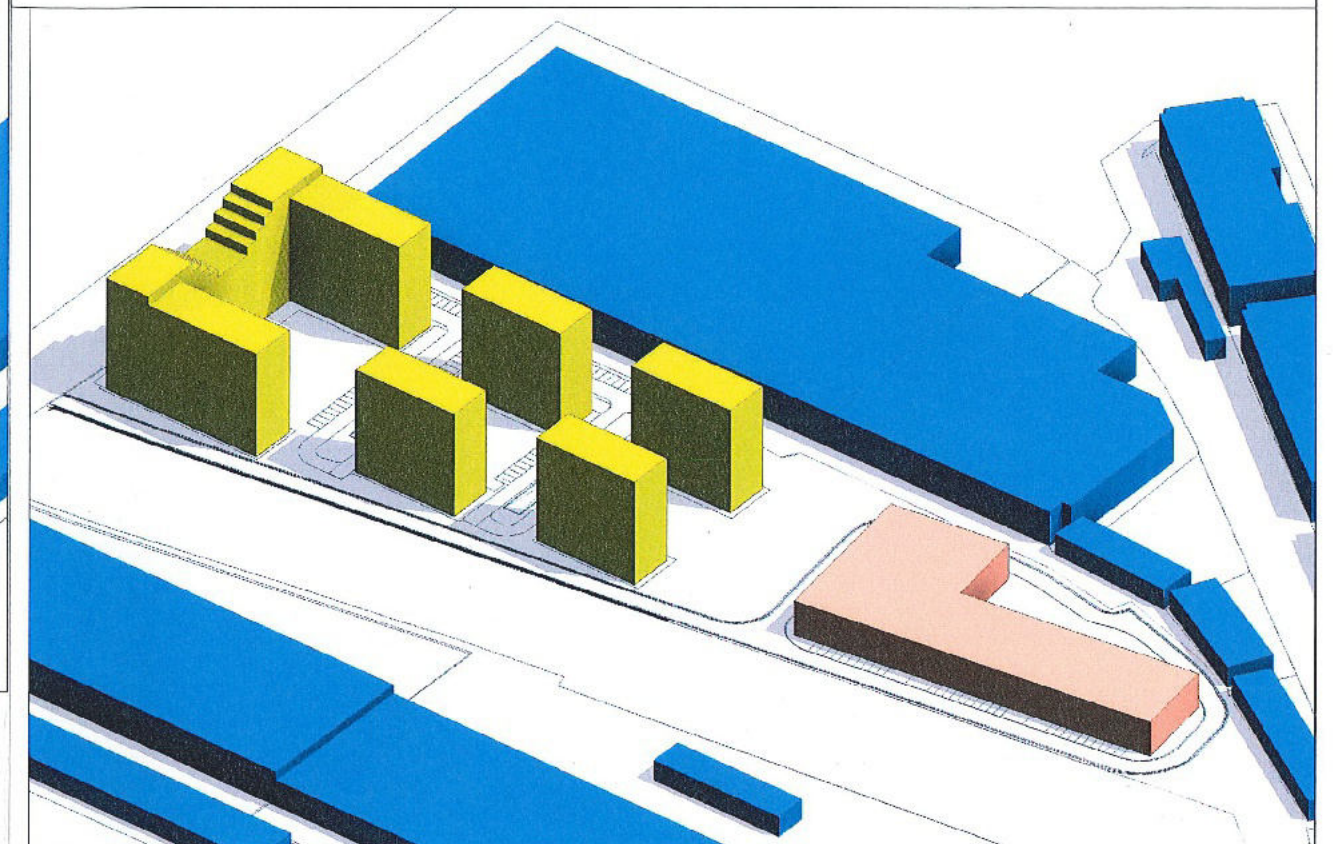
PLAN ANEXA LA AVIZUL
 Nr. 245/14/03.04.2023
 11.03.2023
 ARHITECT ȘEF

T.8.2 BUC P.U.D. DE URBANISM 03 DWG.00

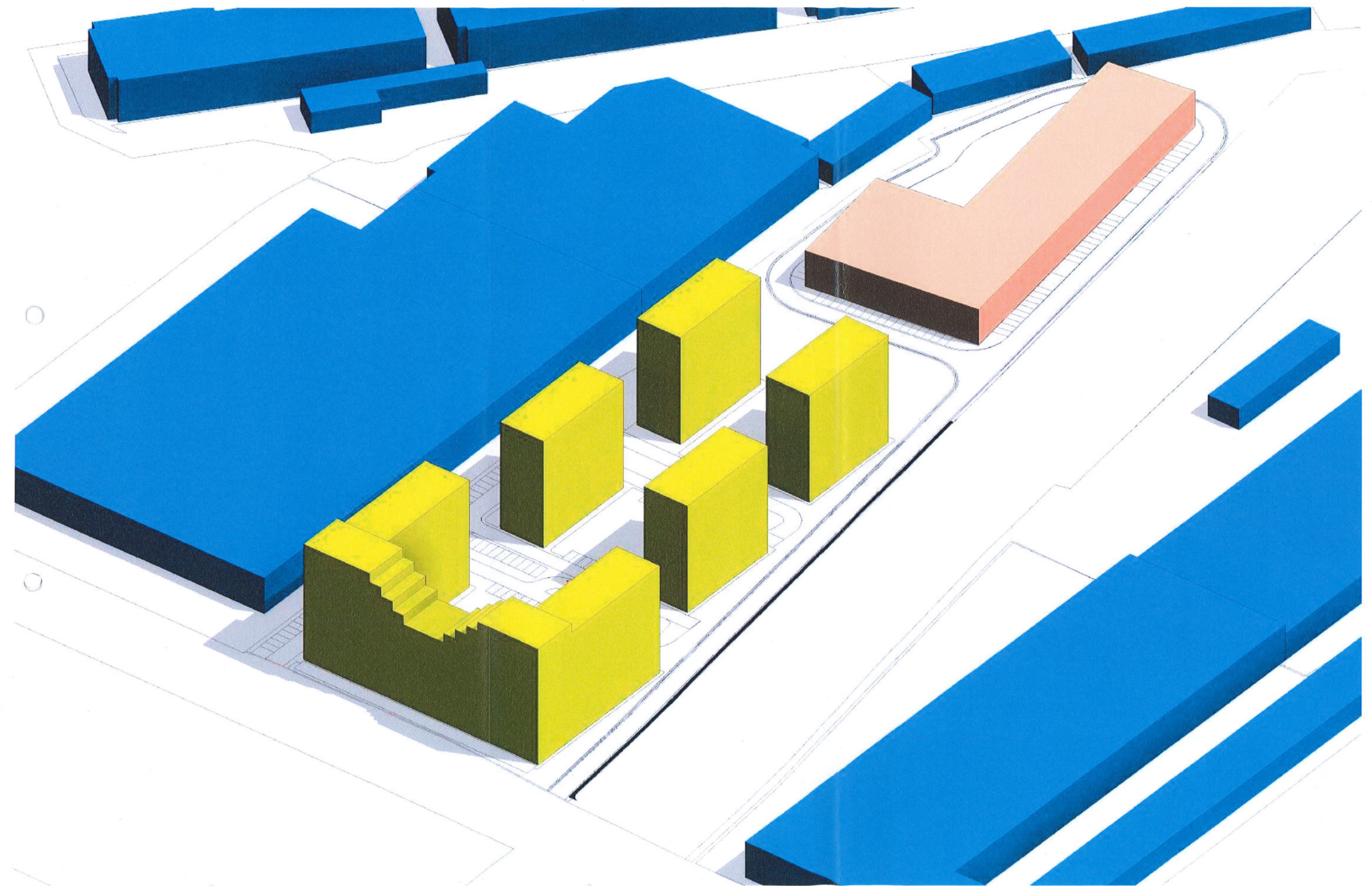


PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU
DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E
 Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București

7. ILUSTRARE DE TEMA 3D



VEGO VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. 140/14430/2018, CUI 39971785		Registrul Urbanistilor din Romania RUR Clasa S. D. Z. E. SPECIALIST CU DREPT DE EXERCITIU		Obiect: DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E" Adresa: Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București		COD PROIECT: 3698			
SEF PROIECT	NUME	SEMNAȚURA		SCARA:	Beneficiar: EXIGENT DEVELOPMENT S.R.L.	FAZA: PUD			
CONCEPT	urb. Elena Niculache VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.								
PROIECTAT DESENAT	urb. Roxana Rusu	DATA: MAI 2023	NUME PLANSĂ: ILUSTRARE DE TEMA 3D	Sediul: Strada Boja nr. 14, parter, camera 1, Sector 6, București	PLANSĂ NR.: U 7				
	urb. Anca Patricia Costan								
	urb. Suzana Elena Gaspar								
	urb. Diana Iulia Merişan								
	urb. Ioana Daniela Roşioru								
	urb. Anca Elena Cuculici								
urb. Alexandru Rusevici									
VERIFICARE INTERNA	Virgil Profeanu								
DESTINAȚIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FISIER	REV.	NUME PLANSĂ	
T 8 2 BUC	PUD	VDE	URBU	0.7	DWG	00			ILUSTRARE DE TEMA 3D



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1326/134 T din 22.12. 2021

ÎN SCOPUL: desființare construcții existente și construire ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii și dotări conexe cu regim de înălțime 2S+P+1IE.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. EXIGENT DEVELOPMENT S.R.L. reprezentată de S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul - - -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul - - -, cod poștal - - -, str. Boja nr. 14, bloc - - -, scara - - -, etaj parter, ap. - - -, cam. I, telefon / fax - - -, e-mail - - -, înregistrată la nr. 43450 din 08.11.2021,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal - - -, b-dul Timișoara nr. 82, 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. 112632/02.11.2021, **S.C. CONTINENT MARINE ENTERPRISE S.A.** deține construcții: depozit frigorific - număr cadastral 201003-C1, spațiu de depozitare și preambalare - număr cadastral 201003-C2, depozit fructe sudice - număr cadastral 201003-C3, uzină frig - număr cadastral 201003-C4, depozit produse alimentare - număr cadastral 201003-C5, magazin și atelier mecanic - număr cadastral 201003-C6 și teren în suprafață de 36.004 mp - număr cadastral 201003 - număr cadastral vechi 3875 din imobilul pentru care se folosește nr. 82 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 201003 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 17194) cu Încheierile nr. 5690/25.05.2001 (cumpărare), nr. 517139/12.12.2011 (deschidere procedură insolventă) și nr. 111595/29.10.2021 (notare proces verbal de licitație prin care se declară adjudecatar al activului pe **S.C. EXIGENT DEVELOPMENT S.R.L.**).

Cu Încheierea nr. 2051/28.01.2004 se înscrie un drept de sechestrul în favoarea A.F.P. Sector 6.

Cu Încheierea nr. 7675/11.04.2005 se notează un drept de executare silită în favoarea S.C. PRODEXPORT S.A.

Cu Încheierea nr. 12467/08.06.2006 se notează un drept de existență litigiu în favoarea S.C. PRODEXPORT S.A.

Cu Încheierea nr. 862699/08.06.2007 se notează un drept de somație în favoarea S.C. URBAN S.A.

Cu Încheierea nr. 992407/12.09.2007 se notează un drept de închiriere în favoarea S.C. ȘTEFRAN INTERNAȚIONAL S.R.L.

Cu Încheierea nr. 176195/06.03.2008 se notează promisiunea de vânzare în favoarea S.C. ȘTEFRAN INTERNAȚIONAL S.R.L.

Cu Încheierea nr. 410781/17.09.2008 se iau măsuri provizorii pentru abținerea de la vânzare sau înstrăinare oricăror bunuri aparținând firmei S.C. CONTINENT MARINE ENTERPRISE S.A până la momentul la care tribunalul va emite hotărâre definitivă sau va revoca sau modifica această decizie.

Cu Încheierea nr. 167840/09.03.2011 se notează drept de somație în favoarea S.C. C&C PRODUCTION TEAM S.R.L.

Cu Încheierea nr. 40109/20.06.2017 se notează închirierea asupra suprafeței de 25 mp pe o perioadă de 2 ani, începând cu data de 01.06.2017, în favoarea S.C. RCS&RDS S.A.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 36.004 mp.

Se solicită: desființare construcții existente și construire ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii și dotări conexe cu regim de înălțime 2S+P+1IE.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat:

- parțial 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 și

- parțial în zona **A1** - subzona parcurilor de activități. **P.O.T.** maxim = 40%. **C.U.T.** maxim volumetric = 4,5 mc/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 situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul este parțial afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al S.C. Apa Nova București S.A.

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea construcțiilor existente, cu luarea măsurilor de protejare a construcțiilor învecinate.

Se permite construirea unui ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii și dotări conexe, 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 acestora, 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 pietonal, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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 construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi 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.

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

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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 (act de adjudecare); 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.F.

☐ 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. | <u>Alte avize / acorduri:</u> |
| ☐ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A. | ☐ aviz de conformitate |
| ☐ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A. | ☐ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B. |
| ☐ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A. | ☐ aviz Brigada Rutieră |
| ☐ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. | ☐ aviz C.N.C.F. "C.F.R." S.A. |
| ☐ telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A. | ☐ acord vecini pentru săpături adânci (dacă este cazul) |
| ☐ salubritate - operator autorizat | |
| ☐ transport urban - S.T.B. 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;

- ☐ studiu de însorire; ☐ 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.

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,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 367,00 lei, conform Chitanței nr. 76474 din 08.11.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poșta la data de 6.01.2022

Nr. înreg. 43450 din 08.11.2021

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 _____ 2021

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.

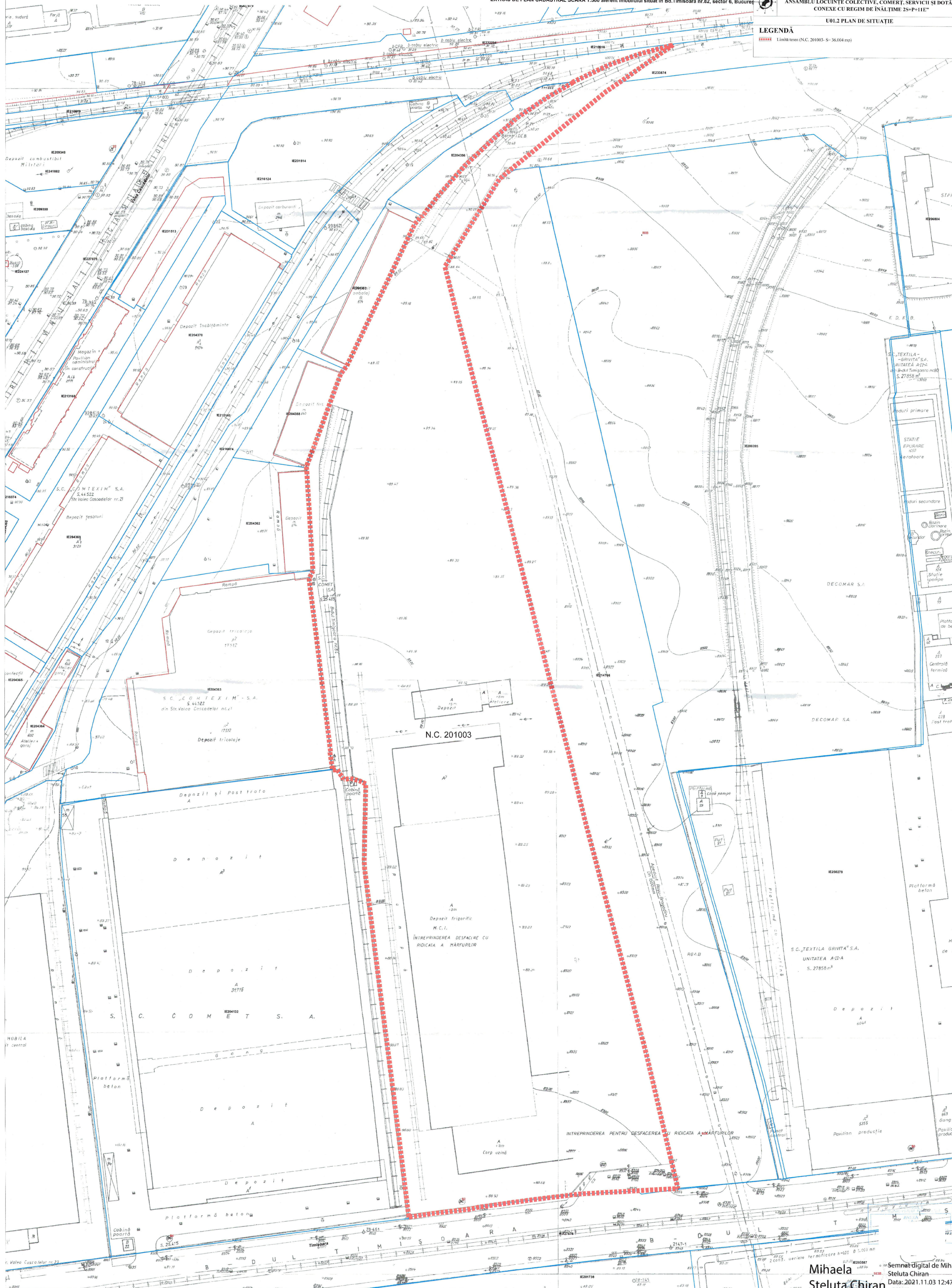
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 43450 din 08.11.2021

LEGENDA

Limita teren (N.C. 201003 - S= 36.004 mp)

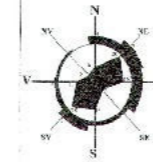
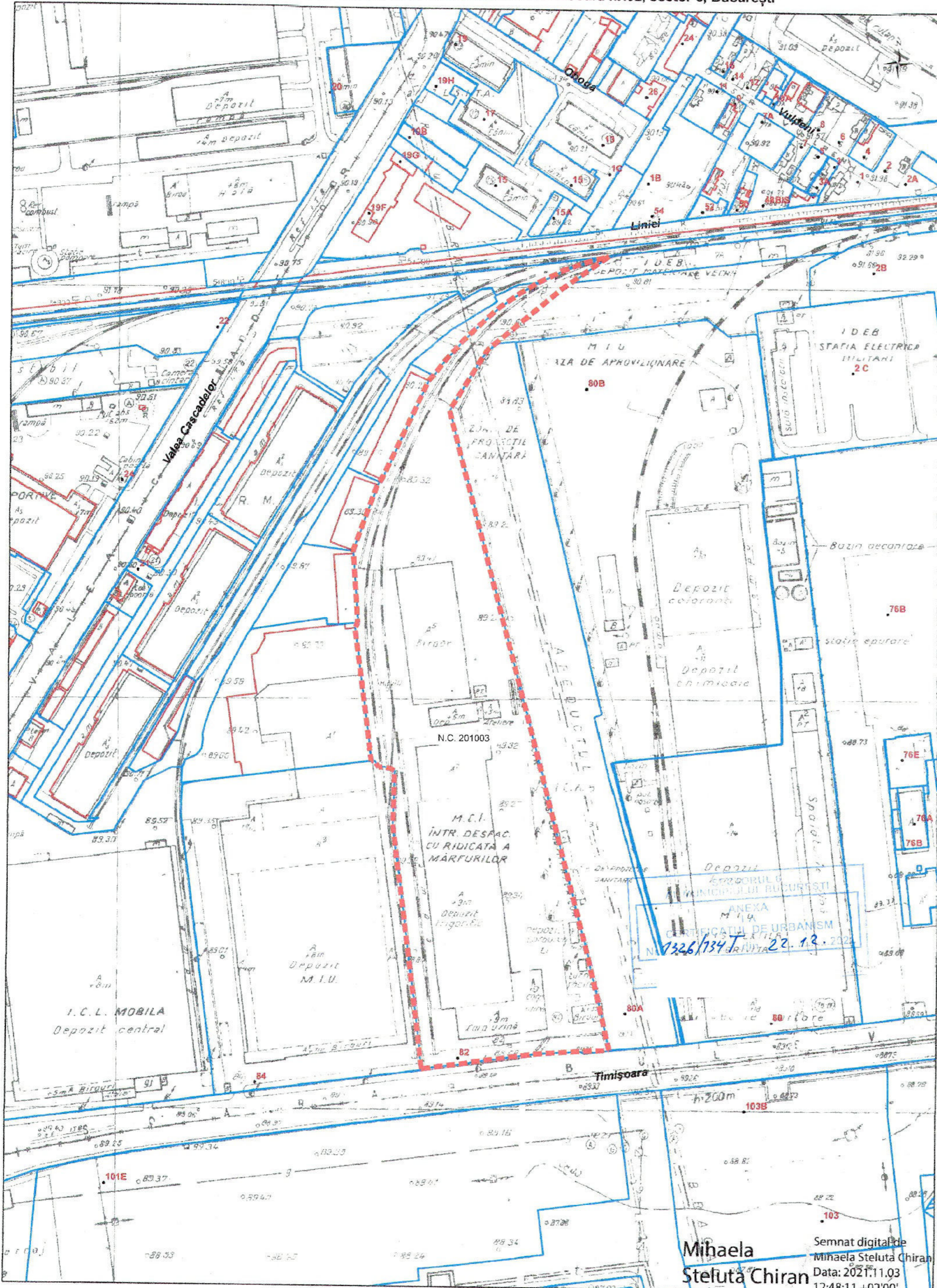


Mihaela Steluta Chiran
Data: 2021.11.03 12:47:38

documentul cadastral este produs automat in sistemul integral de cadastru si cartea funciara

VEGO
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

NUMAR PROIECT	Vegol / Vegol	NUMAR SCHEM	U01.2
PROIECTANT	Mihaela Steluta Chiran	DATA	2021.11.03
PROIECTANT	Mihaela Steluta Chiran	PROIECTANT	Mihaela Steluta Chiran
PROIECTANT	Mihaela Steluta Chiran	PROIECTANT	Mihaela Steluta Chiran
PROIECTANT	Mihaela Steluta Chiran	PROIECTANT	Mihaela Steluta Chiran



„DEȘFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E”

U01.1 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDĂ

Limită teren (N.C. 201003- S= 36.004 mp)

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

Mihaela Steluta Chiran
 Semnat digital de Mihaela Steluta Chiran
 Data: 2021.11.03 12:48:11 +02'00'

OCPI Bucuresti, Bd.Expozitiei, nr.1A, sector 1, ROMANIA
 Data: 03.11.2021
 Intocmit: ing.Mihaela CHIRAN



VEGO
 VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.
 J40/14430/2018, CIF 39971785

NUME	SEMNAȚURĂ
urb. Elena Nedeache	
urb. Anca Elena Cusutici	
urb. Alexandru Rucavici	
urb. Iana Daniela Rosioru	
urb. Diana Iulia Merisan	

SCARA: 1:2000	BENEFICIAR EXIGENT DEVELOPMENT S.R.L.	COD PROIECT: 2542
DATA: NOIEMBRIE 2021	Adresa: Strada Boja, nr. 14, parter, camera 1, Sector 5, Bucuresti	COD LIVRABIL: 41767
	NUME PLANSĂ: ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	FAZA: C.U.
		PLANȘA NR. U 01.1

MANAGER PROIECT: Virgil Profeanu
 DESTINAȚIE: LOCALITATE: FAZA: EMITENT:
CP3BS6 CU VDEURB U01.1 DWG 00

NUME PLANSĂ
 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERT, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E"
Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București (nc 201003)



BENEFICIAR:

EXIGENT PARK S.R.L.,

Cu sediul în Șoseaua Grozăvești, nr. 54F, camera 1, et.1, ap. 6, înmatriculată sub nr. j40/19285/05.11.2021, sector 6, București

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Cu sediul în Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub j40/14430/2018, sector 6, București

AMPLASAMENT:

Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Elena Nicolache

DATA:

2023

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E"
Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București (nc 201003)

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT:

urb. Elena Niculache

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Suzana Elena Gașpar
urb. Rusu Roxana
urb. Anca Patricia Costan
urb. Diana Iulia Merișan
urb. Ioana Roșioru
urb. Anca Elena Cuculici
urb. Alexandru Rusovici
urb. Alexandru Georgian Chiriță

VERIFICARE INTERNĂ:

Virgil Profeanu



**P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE,
COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E"
Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București (nc 201003)**

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Baza legală.....	4
1.3. Obiectivul lucrării	6
1.4. Surse documentare	6
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	6
2.1. Situația juridică a terenului.....	6
2.2. Evoluția zonei	7
2.3. Încadrare în localitate	7
2.4. Circulații carosabile și pietonale.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor	8
2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate.....	8
2.7. Echiparea edilitară	8
2.8. Probleme de mediu.....	10
2.9. Opțiuni ale populației.....	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	11
3.2. Valorificarea cadrului natural	12
3.3. Modernizarea circulației	12
3.4. Condiții de instituire a regimului de zona protejată/zona de protecție a monumentelor și /sau condiționări impuse de acestea	13
3.5. Asigurarea utilităților.....	13
3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri.....	13
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	15

P.U.D. "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E"
Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, București (nc 201003)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<i>Plan Urbanistic de Detaliu "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E" în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 82.</i>
Amplasament:	<i>Bd. Timișoara nr. 82, sector 6, Municipiul București,</i>
Faza:	<i>P.U.D.</i>
Beneficiar:	<i>EXIGENT PARK S.R.L., cu sediul în Șoseaua Grozăvești, nr. 54F, camera 1, et.1, ap.6 înmatriculată sub nr. j40/19285/05.11.2023, sector 6, București</i>
Proiectant:	<i>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul în București, Sector 6, Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 37</i>
Data:	<i>2023</i>

1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”, Indicativ G M-009-2000.
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERT SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E" în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 82, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 201003 cu o suprafață de 36.004 mp (pe terenul analizat există 6 numere cadastrale pentru construcții: N.C. 201003-C1, 201003-C2, 201003-C3, 201003-C4, 201003-C5, 201003-C6), aflat în proprietatea EXIGENT PARK S.R.L., conform Contractului de Vânzare încheiat cu nr. 355 din 06.02.2023.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii și dotări conexe cu regim de înălțime 2S+P+11E și parcări la sol.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

1.4. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D. modificator

- P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- P.U.G. Municipiul București, aprobat H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit cu nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul terenul identificat cu N.C. 201003 se află în proprietatea EXIGENT PARK S.R.L., prin Contractul de Vânzare încheiat cu nr. 355 din 06.02.2023.

Imobilul este situat în intravilan având categoria de folosință „curți-construcții”, în suprafață de 36.004 mp, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, identificat cu NC 201003 (nr. cadastral vechi 3875), precum și construcțiile edificate pe teren, respectiv:

- construcția C1 (depozit frigorific) – identificată cu nr. cad. 201003-C1;
- construcția C2 (spațiu de depozitare și preambalare) – identificată cu nr. cad. 201003-C2;
- construcția C3 (depozit fructe sudice) – identificată cu nr. cad. 201003-C3;
- construcția C4 (uzină frig) – identificată cu nr. cad. 201003-C4;
- construcția C5 (depozit produse alimentare) – identificată cu nr. cad. 201003-C5;
- construcția C6 (magazin și atelier mecanic) – identificată cu nr. cad. 201003-C6;

2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 2,30 km față de centrul comercial Plaza România și 8 km față de centrul orașului.

Țesutul urban din proximitatea terenului este predominant industrial - fabrici, uzine, spații de depozitare, iar în partea de nord a terenului există o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime prin construirea ansamblurilor de locuințe colective (de exemplu „Timișoara Residence 103” care are un regim de), cu un regim de înălțime între P+5 – P+12 (15 – 36 metri)

Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în sectorul 6, în partea centrală a acestuia și partea vestică a capitalei, ușor accesibilă prin intermediul arterelor majore de circulație, respectiv Bulevardul Timișoara și Valea Cascadelor.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și prezintă 6 numere cadastrale pentru construcții industriale de înălțime variabilă între P-P+7.

Toate cele 6 construcții industriale existente pe teren vor fi demolate în baza prezentului studiu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord – Strada Liniei (N.C. 232294);
- Est – teren proprietate privată (N.C. 214766);
- Sud – Bulevardul Timișoara (N.C. 227876);
- Vest – terenuri proprietate privată (N.C. 204132, N.C. 204363, N.C. 204362, N.C. 204358, N.C. 204361).

2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat pe una dintre arterele majore de circulație și anume Bd. Timișoara, care are o importanță majoră atât la nivel local cât și la nivelul capitalei. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bd. Iuliu Maniu, iar prin intermediul acestuia, legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran și subteran.

La nivel local, pe arterele Bulevardul Timișoara și Strada Valea Cascadelor sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun. Transportul în comun suprateran este asigurat de cele 3 linii de tramvai – linia 8 (Zețarilor – Depoul Militari), linia 25 (CFR Progresul – Depoul Militari), linia 35 (Gara Basarab – Depoul Militari) și 3 linii de autobuz - linia 136 (Cet Vest Militari – Pod Izvor), linia 221 (Cet Vest Militari – Dedeman Ghencea) și linia de noapte N116 (Gara Progresul – Piața Sfânta Vineri).

Cele mai apropiate stații de metrou sunt: stația Valea Ialomiței, stația Preciziei, stația Păcii (la aproximativ 800m - 1km depărtare fiecare).

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează din Bulevardul Timișoara. Profilul arterei Bulevardul Timișoara este de 22,00m, fiind alcătuit din: în axul străzii se află zonă pentru tramvai de 6,00m, carosabil de câte 6,00m fiecare de-o parte și de alta a zonei pentru tramvai și circulație pietonală de câte 2,00m amplasată stânga – dreapta.

Prin PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016, se propune un profil de 30,00m, compus din carosabil de 21,00m (cu zonă de tramvai în axul străzii) și trotuare de 3,00m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,50m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional terenul este ocupat cu construcții industriale și de depozitare. Pe terenurile din zona imediat învecinată a terenului studiat, predomină construcții industriale și de depozitare, dar și locuirea colectivă în partea de nord.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie spre mare, cu regim de înălțime variabil între P și P+14E.

Zona, în prezent, deși este una destructurată din punct de vedere funcțional, se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se mai multe complexuri rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime în partea de nord a terenului studiat.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții și se solicită desființarea construcțiilor existente.

2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din apropiere precum Parcul Constantin Brâncuși și Parcul Sfântul Andrei.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice LMI 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și nici nu se află în Zona Protejată Construită.

Terenul este situat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

2.7. Echiparea edilitară

În zonă există trasee ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, energie termică, telefonie.

Au fost solicitate și obținute avize din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare precum și de zonele de protecție aferente acestora conform avizelor obținute.

- Conform avizului APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92207132 din 28.04.2022, se menționează următoarele:
Terenul este traversat de :
 - Aducțiunile (apeductele) de apă potabilă Roșu-Bragadiru Dn 1500 mm și Dn 1650 mm;
 - Rețeaua publică de apă potabilă De 450 mm PEID (cu zona de protecție sanitară aferentă);
 - Zona de protecție sanitară aferentă rețelei publice de apă potabilă Dn 100 mm;
 - Branșamentele de apă potabilă, racordurile de canalizare și căminele aferente acestora, ce deserveșc agenții economici (restaurant și spălătorie) ce se află cu contract de închiriere pe proprietatea din Bd. Timișoara nr. 82.
- Conform avizului E DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A. nr. 09659051 din 24.03.2022, în zona obiectivului există rețea electrică de distribuție:
 - noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă
 - utilizarea amplasamentului pentru obiectivul propus, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00;
 - Amplasamentul afectează instalațiile operatorului de distribuție (PTZ-uri T135, T3039 și profil LES aferent; Profil LES 10 kV aferent St. Militari) UO VEST BUCUREȘTI, gestionarul de instalație, a trasat orientativ pe planul atașat prezentului AA, obiectivele aferente afectate. Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zonă, conform normativelor în vigoare: Ordin ANRE 49/2007, PE 106/2003, NTE 007/08/00, SR 8591/97 și Legea energiei electrice nr. 123/2012, Ordin ANRE 25/2016 cu modificările evidențiate în Ord.201.
 - executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT București Vest cu respectarea normelor de protecția muncii specifice;
- Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 4850/317421562 din 14.03.2022 , terenul studiat este traversat de rețele distribuție gaze naturale ce impun următoarele restricții și condiționări
 - Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021.
 - Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190 – Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a) Să se realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b) Să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c) Să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

- d) Să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
- e) Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
- În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
 - Conform avizului **COMPANIEI MUNICIPALE TERMOENERGETICA BUCUREȘTI nr. 23355 din 28.03.2022**, se menționează următoarele:
 - Rețeaua de termoficare cu terenurile și construcțiile aferente, aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, Compania Municipală Termoenergetica București SA fiind administratorul acestora;
 - Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, Ordinul 91 din 20 martie 2007, Lege 51/2006, Legea 325/1998, Legea 213/1998 și Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, respectiv distanțele prevăzute în SR nr. 8591/1997, Normativul privind proiectarea și executarea sistemelor centralizate alimentate cu energie termică – indicativ NP 058-02 (pentru rețele și puncte termice) și NP 029-02 (pentru rețele termice cu conducte preizolate) aprobat prin Ordinul 940 din 02.07.2002.
 - Solicitarea la fața locului a reprezentanților CM TERMOENERGETICA BUCUREȘTI S.A., în cazul în care se întâlnesc rețele de termoficare (în conservare sau în funcțiune), sau se constată o neconcordanță între planurile de situație trasate de noi și situația reală din teren.
 - Dacă se întâlnesc rețele de termoficare (conducte, rame/ capace de cămine, racorduri etc.) în conservare, acestea se vor preda la SC TERMOENERGETICA SA pe bază de proces verbal.
 - Conform avizului **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/0694 din 11.03.2022**, există amplasate instalații de telecomunicații.
 - Conform avizului **SOCIETĂȚII DE TRANSPORT BUCUREȘTI S.A. nr. 155218 din 10.03.2022**:
 - Pe Bulevardul Tmișoara, STB SA are în concesiune linia de tramvai, iar în axul liniilor de tramvai și pe trotuare, stâlpi care susțin rețeaua electrică aeriană de contact tramvaie.
 - Pe trotuarul drept al Bulevardului Timișoara, STB SA are în concesiune un traseu subteran de cabluri electrice de curent continuu și un centru (3 cofrete) de alimentare. Din centrul negativ, până la liniile de tramvai, există un cablu subteran de Cu 1x95 mm² (legătura de șină)
 - Tot pe Bulevardul Timișoara, circulă linia de autobuze.

2.8. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al localității București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apeii și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului București cu particularități specifice microclimatului urban.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Terenul studiat se află sub incidența P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016 și conform reglementărilor acestuia este amplasat parțial în subzona funcțională UTR M2 - subzona 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 și parțial în UTR A1 – subzona parcurilor de activități.

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului studiat, pe suprafața terenului reglementat cu UTR A1 se va realiza o bază logistică, iar pe suprafața terenului reglementat cu UTR M2 se va realiza un ansamblu de locuințe colective, comerț, servicii și dotări conexe cu regim de înălțime S+P+11E.

UTR M2 - SUBZONA 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

Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.

Coefficient maxim de ocupare a terenului

- C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren

- H. max. = 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 străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

UTR A1 - SUBZONA PARCURILOR DE ACTIVITĂȚI**Procent maxim de ocupare a terenului**

- P.O.T. maxim = 40%

Coeficient maxim de ocupare a terenului

- C.U.T. maxim = 4,5 mp ADC/mp teren
- H. max. = înălțimea clădirilor nu va depăși 12,00m;

3.2. Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Spații plantate

- realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;
- realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp va fi 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;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp.

3.3. Modernizarea circulației

Bd. Timișoara se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală și municipală de categoria a -I-a. Conform „P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016” se propune un profil de 30 m, compus din carosabil de 21,00 m (cu zonă de tramvai în axul străzii) și trotuare de 3,00m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,50 m.

Viitoarea investiție ține cont de profilul propus al Bulevardului Timișoara și nu va interveni asupra circulațiilor din exteriorul parcelelor studiate.

Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București”.

3.4. Condiții de instituire a regimului de zona protejată/zona de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente istorice sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior, vor fi precizate toate specificațiile necesare.

3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE, E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA etc..

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru “DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII ȘI DOTĂRI CONEXE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E” în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 82, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu NC 201003, însumând o suprafață totală de 36.004 mp.

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de locuințe colective, comerț, servicii și dotări conexe cu regim de înălțime de S+P+11E și parcări la sol. Accesul principal va fi realizat din Bd. Timișoara.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

M2

Suprafață teren = 19.559,24 mp

Suprafață construită max. propusă = 8.801,66 mp

Suprafață desfășurată max. propusă = 59.125,45 mp

Suprafață min. spații verzi = 5.867,77 mp

P.O.T. max. propus = 45%

C.U.T. max. propus = 3

H max. propus = 39 m

Rh max. propus = S+P+11E.

A1

Suprafață teren = 15.997,03 mp
 Suprafață construită max. propusă = 5.598,96 mp
 Suprafață desfășurată max. propusă = 5.598,96 mp
 Suprafață min. spații verzi = 8.798,37 mp
 P.O.T. max. propus = 35%
 C.U.T. max. propus = 4,5 (volumetric)
 H max. propus = 12 m
 Rh max. propus = P înalt

În urma unei analize comparative existent conform P.U.Z. Coordonator sector 6/propus au rezultat următoarele:

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.									
NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCȚIONALĂ - M2		ZONA FUNCȚIONALĂ - A1		ZONA FUNCȚIONALĂ - M2		ZONA FUNCȚIONALĂ - A1	
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6				PROPUS			
		mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ ÎNȚIALĂ TEREN	36.004 mp				36.004 mp			
2	SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE EXTINDEREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE	447,73 mp				447,73 mp			
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DUPĂ EXPROPRIERE	19.559,24	100	15.997,03	100	19.559,24	100	15.997,03	100
4	P.O.T. maxim	70		40		45		35	
5	C.U.T. maxim	3		4,5 (volumetric)		3		4,5 (volumetric)	
6	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	13.748,63	70	6.398,81	40	8.801,66	45	5.598,96	35
7	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ **	59.125,45	-	19.196,44	-	59.125,45	-	5.598,96	-
8	SPAȚII VERZI *	5.867,77	30	4.799,11	30	5.867,77	30	8.798,37	55
9	ALEI, AMENAJĂRI	0,00	0	4.799,11	30	4.889,81	25	4.799,11	30
10	R. H. maxim	Conform profil stradă		-		S+P+11E		P înalt	
11	H. maxim	Conform profil stradă		12 m		39 m		12	

* Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

** Conform art. 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului, alin.(5) 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. și alin. (6), litera b) 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;

Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile se vor retrage față de limitele terenului astfel:

- 5,00m față de aliniament
- minim 3,00m față de limitele laterale
- Retragerea față de limita de spate este variabilă, conform planului de reglementari (minim 5,00m

Accesuri și parcaje

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din Bd. Timișoara și din circulația propuă de la nordul terenului.

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice conform legislației în vigoare.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de servicii și regimul de înălțime mediu și mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data
2023



Întocmit,
Urb. Diana Iulia Merișan

Șef proiect,
Urb. Elena Nicolache