



PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

S.C. TIMONIERULUI RESIDENTIAL S.R.L.
Șoseaua Grozăvești nr. 54F, et. 1, ap. 7, sector 6, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Drumul Timonierului nr. 26 – construire sedii ale unor organisme extrateritoriale cu regim de înălțime S+P+5E, S+P+9E și S+P+7E+8-9Er. Suprafață măsurată teren = 16.225 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

AVIZ TEHNIC

Nr. 4728/6/7/29.05.2023 din 21.08.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 50%; C.U.T. propus = 2,52 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: S+P+5E, S+P+9E, S+P+7E+8-9Er; H maxim = 35,00 metri
REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea a două corpuri de clădire cu funcțiunea de sedii ale unor organisme extrateritoriale, cu următorul regulament de construire: spre sud pe noul aliniament al străzii Liniei; spre nord-vest la minim 10,00 m față de limita de proprietate; spre nord-est la 10,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona CB1 – subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate.

Utilizări admise: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale.

Utilizări admise cu condiționări: extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități; în proximitatea aeroporturilor se va respecta avizul autorității aeronautice privind condițiile impuse de culoarul de zbor.

Utilizări interzise: orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

P.O.T. maxim = 50%; C.U.T. maxim = 2,4 mp. A.D.C./mp. teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri.

Posibilități de depășire a C.U.T.: proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T. în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. - se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

Elaborator P.U.D.: **S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Ioana Daniela Roșioru**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA



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

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **ing. Alexandru Bogdan Simion**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

urb. Matei Coheci, arh. Adrian Luca, arh. Bogdan Brănescu, arh. Șerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Moscu Cristian

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 796/787 din 06.09. 2022

ÎN SCOPUL: construire sedii ale unor organisme extrateritoriale, cu regim maxim de înălțime P+11E.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. EXIGENT STORAGE S.R.L. reprezentată de S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal -, șos. Grozăvești nr. 54F, bloc -, scara -, etaj 1, ap. 7, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 24179 din 03.06.2022,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul 6, cod poștal -, drumul Timonierului nr. 26, 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. 59637/25.05.2022, S.C. CONNECTREAL S.R.L. deține imobilul (construcții: depozit C1, depozit C6, magazie metalică C7, magazie metalică C8, depozit materiale C9, magazie C11, cămin, birouri, magazin C2, birouri C9, birouri C10, stație pompare C4, stație pompe C5 - număr cadastral 205459-C1 și teren în suprafață de 16.217 mp - suprafața măsurată de 16.225,35 mp, număr cadastral 205459 - număr cadastral vechi 2232) situat în drumul Timonierului nr. 26. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205459 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 13734) cu Încheierea nr. 131996/03.02.2011 (adjudecare).

Cu Încheierea nr. 183317/21.03.2011 se notează un drept de existență litigiu în Dosarul nr. 27128/303/2010 aflat pe rolul JUDECĂTORIEI SECTORULUI 6, cu termen la **09.05.2011**, având ca obiect "contestație la executare" în favoarea lui DIACONU SIMONA LAURA - CABINET DE AVOCAT.

Cu Încheierea nr. 109307/16.12.2020 se notează existență litigiu în Dosarul nr. 9053/303/2016 aflat pe rolul JUDECĂTORIEI SECTORULUI 3, privind pe contestatorii FORMBY TRADING LIMITED și EDEN LLC în contradictoriu cu intimații S.C. APROMATCO S.A., PENGANA LLC WASHINGTON DC, KAMILLARI LLC și S.C. CONNECTREAL S.R.L., având ca obiect contestație la executare.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 16.217,00 mp - suprafața măsurată de 16.225,35 mp.

Se solicită: construire sedii ale unor organisme extrateritoriale, cu regim maxim de înălțime P+11E.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona **CBI** - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate. **P.O.T.** maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

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

Se permite construirea unor sedii ale unor organisme extrateritoriale, în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim = 50%; **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului, dar fără a se depăși **C.U.T.** maxim = 2,4 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 6 și mai multe niveluri și **C.U.T.** maxim = 2,2 mp ADC/mp teren pentru clădiri cu 3-5 niveluri.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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

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

Nr. înreg. **24179** din **03.06.2022**

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

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea straturilor vegetale astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectare a prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu Art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică;
- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

- **Notă:** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în 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/necadrarea 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 este de opinie că informațiile furnizate de solicitant sunt inadecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt a autoritatea

competentă pentru protecția mediului și/sau a autorității 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

fact este comunicat autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ 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.

Alte avize / acorduri:

☒ 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. Termoelectrica 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. Orange Romania Communications S.A.

☒ aviz S.C. Netcity Telecom S.A.

☒ salubritate - operator autorizat

☒ aviz M.A.I.

☒ 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;

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; ☒ referate de verificare; ☒ 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; ☒ 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 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

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit 2 ex.: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de 169,00 lei, conform Chitanței nr. 77934 din 03.06.2022

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

Nr. înreg. 24179 din 03.06.2022

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2022

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

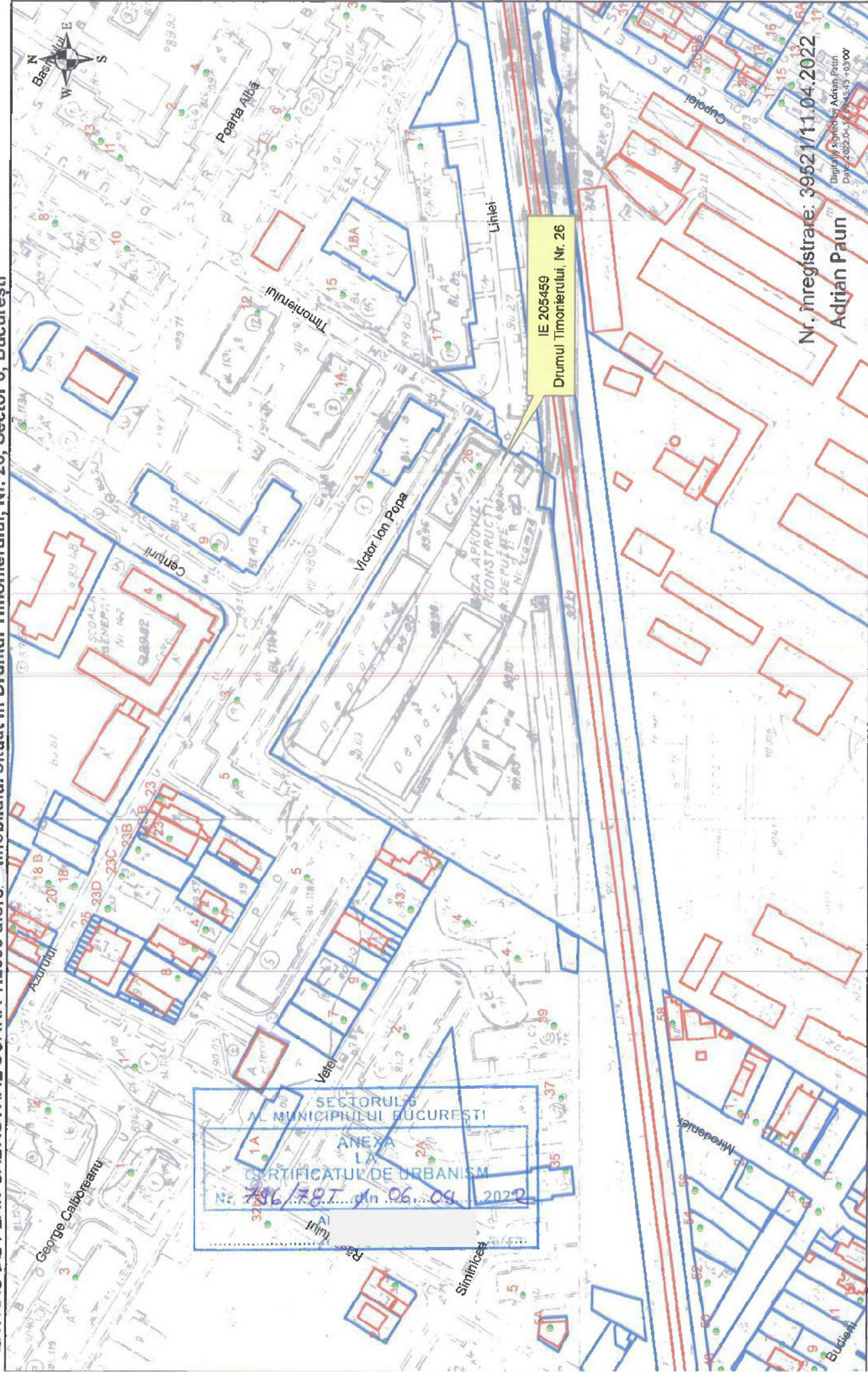
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 24179 din 03.06.2022



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 afere. Imobilului situat în Drumul Timonierului, Nr. 26, Sector 6, București





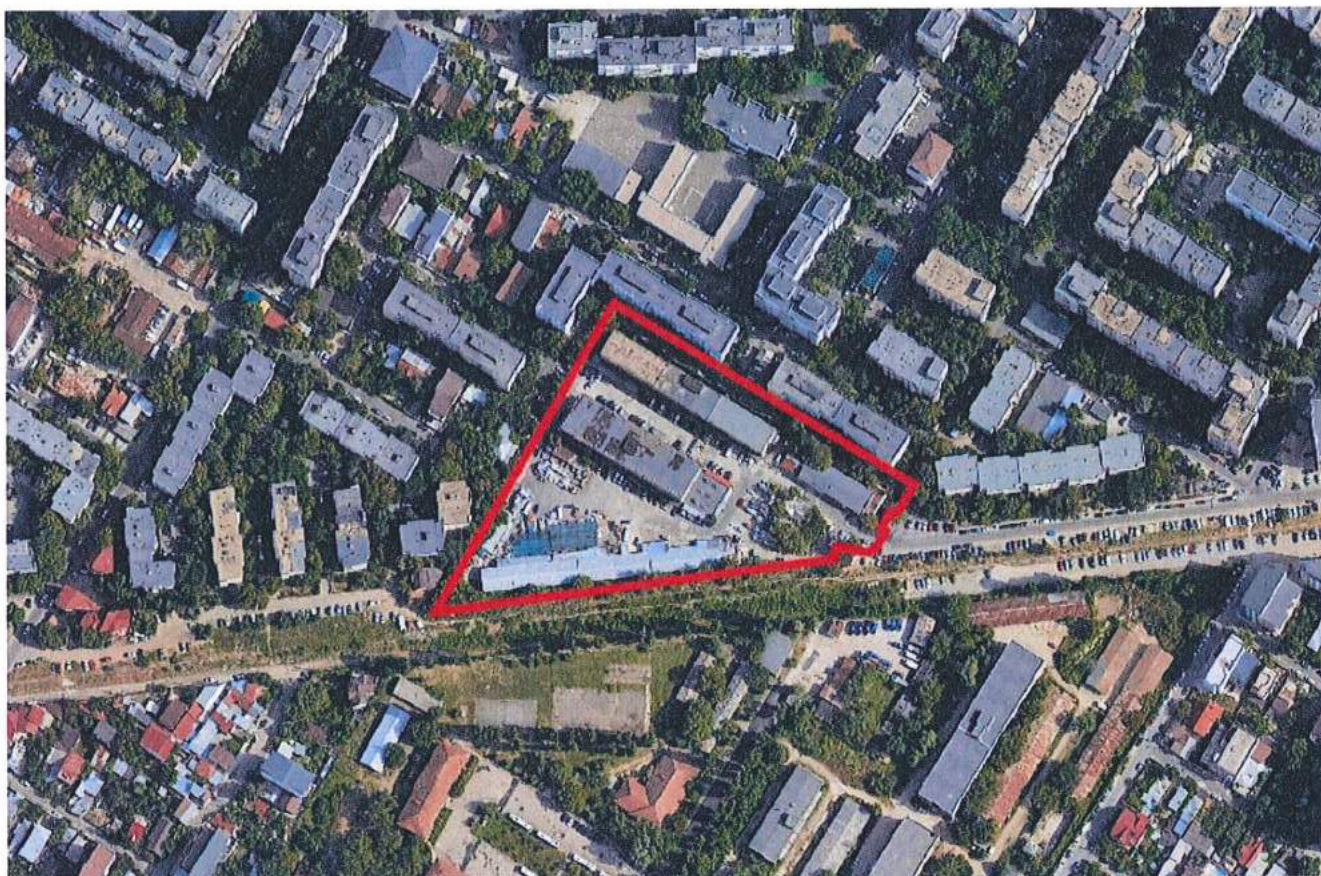
Adrian Paun

Digitally signed by Adrian Paun
Date: 2022.04.12 09:45:02 +03'00'

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

P.U.D. "CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E,
S+P+7+8-9E"

Drumul Timonierului, nr. 26, Sector 6, București (N.C. 205459)



BENEFICIAR:

TIMONIERULUI RESIDENTIAL S.R.L.

Șoseaua Grozăvești, nr. 54F, etaj 1, ap. 7, Sector 6, București

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bd-ul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, sector 6, București

AMPLASAMENT:

Drumul Timonierului, nr. 26, sector 6, București

ȘEF DE PROIECT:

urb. Ioana Daniela Roșioru

DATA:

AUGUST 2023

P.U.D. "CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E,
S+P+7+8-9E"

Drumul Timonierului, nr. 26, Sector 6, București (N.C. 205459)

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT:

urb. Ioana Daniela Roșioru

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Rusu Roxana
urb. Diana Iulia Merișan
urb. Suzana Elena Gașpar
urb. Alexandru Chiriță
urb. Ionela Teodora Matei
urb. Andreea Stroia
urb. Bianca Raluca Ioana Nedea
urb. Anca Patricia Costan



P.U.D. "CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E,
S+P+7+8-9Er"

Drumul Timonierului, nr. 26, Sector 6, București (N.C. 205459)

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Baza legală	5
1.3. Obiectivul lucrării	6
1.4. Surse documentare	7
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	7
2.1 Situația juridică a terenului	7
2.2 Evoluția zonei	7
2.3 Încadrare în localitate	8
2.4 Circulații carosabile și pietonale.....	8
2.5 Ocuparea terenurilor	9
2.6 Elemente de cadru natural și zone construite protejate.....	9
2.7 Echiparea edilitară	10
2.8 Probleme de mediu.....	10
2.9 Opțiuni ale populației.....	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	10
3.2 Valorificarea cadrului natural.....	11
3.3 Modernizarea circulației	12
3.4 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și /sau condiționări impuse de acestea	12
3.5 Asigurarea utilităților	12
3.6 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	13
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	14

P.U.D. "CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E, S+P+7+8-9Er"

Drumul Timonierului, nr. 26, Sector 6, București (N.C. 205459)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *Plan Urbanistic de Detaliu – "CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E, S+P+7+8-9Er" în Municipiul București, Sector 6, Drumul Timonierului, nr. 26*

Amplasament: *Drumul Timonierului, nr. 26, Sector 6, București*

Faza: *P.U.D.*

Beneficiar: *TIMONIERULUI RESIDENTIAL S.R.L. cu sediul în București, Sector 6, Șoseaua Grozăvești, nr. 54F, etaj 1, ap. 7, înmatriculată sub nr. J40/4905/18.03.2021*

Proiectant: *VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul social în București, Sector 6, Bd-ul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 37*

Data: **AUGUST 2023**

1.2. Baza legală

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- P.U.Z. Coordonator Sector 6 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2 din 2016;
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 30.06.2017;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Detaliu, indicativ GM-009-2000;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18/01/1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;
- Ordinul nr. 119 din 04/02/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Normele din 04/02.2014 de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației.

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E, S+P+7+8-9Er" **în municipiul București, sector 6, Drumul Timonierului, nr. 26**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 205459 cu o suprafață de 16.217 mp conform extrasului de Carte Funciară. Terenul se află în proprietatea **TIMONIERULUI RESIDENTIAL S.R.L.** (fostă EXIGENT STORAGE S.R.L.), conform Promisiunii Bilaterale de Vânzare – Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr. 1542 din 07.04.2022.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E, S+P+7+8-9Er. Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor imobile 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

2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 Situația juridică a terenului

Imobilul teren identificat cu N.C. 205459 se află în proprietatea TIMONIERULUI RESIDENTIAL S.R.L. (fostă EXIGENT STORAGE S.R.L.), conform Promisiunii Bilaterale de Vânzare – Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr. 1542 din 07.04.2022.

La momentul actual terenul este situat în intravilan având categoria de folosință "curți-construcții", în suprafață de 16.217 mp, conform acte și 16.225,35 mp, conform măsurărilor cadastrale, identificat cu N.C. 205459, precum și construcțiile edificate pe teren, respectiv:

- construcția C1, identificată cu N.C. 205459-C1:
 - depozit C1
 - depozit C6
 - magazie metalica C7
 - magazie metalica C8
 - depozit materiale C9
 - magazie C11
 - cămin, birouri, magazin C2
 - birouri C9
 - birouri C10
 - stație pompare C4
 - stație pompe C5

2.2 Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 500 m față de Plaza Romania și de aproximativ 7 km față de centrul orașului.

Țesutul urban este în curs de constituire, fostele zone cu construcții industriale suferă un proces de reconversie funcțională observându-se o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime.

Astfel, în zonă se dezvoltă funcțiuni mixte, predominând locuirea colectivă și zonele de servicii și comerț.

2.3 Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în Sectorul 6, în partea vestică a capitalei, fiind localizat în imediata vecinătate a arterelor de circulație Strada Liniei și Drumul Timonierului.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și prezintă 11 construcții industriale și edilitare cu înălțime variabilă între P-P+3E. Toate aceste construcții existente pe teren vor fi demolate în baza unei documentații specifice.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord - teren proprietate publică – Strada Victor Ion Popa
- la est - terenuri proprietate publică – Strada Victor Ion Popa și Strada Liniei
- la sud - teren proprietate privată – nr. cad. 232295
- la vest - terenuri necadastrate și terenuri proprietate privată – nr. cad. 205083, nr. cad. 231425

2.4 Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat în proximitatea arterei majore de circulație Strada Lujerului, de importanță atât la nivelul orașului, cât și la nivel local. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bulevardul Iuliu Maniu și Bulevardul Timișoara, iar prin intermediul acestuia se realizează 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 Iuliu Maniu, Strada Moinești și Bulevardul Timișoara sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun. Transportul în comun suprateran este asigurat de cele 2 linii de tramvai – linia 25 (CFR Progresul – Depoul Militari) și linia 41 (Ghencea – Piața Presei) și de cele 4 linii de autobuz – linia 136 (CET Vest Militari – Pod Izvor), linia 137 (Carrefour Militari – Piața 21 Decembrie 1989), linia 138 (Cartier Militari – Dedeman Ghencea) și linia 336 (Complex comercial Apusului – Piața Rosetti) și linia de noapte N115 (Grup Școlar Auto – Piața Unirii 2), dar și de cele 2 linii de troleibuz – linia 61 (Master – Piața Rosetti) și linia 62 (Gara de Nord – Grup Școlar Auto).

Cea mai apropiată stație de metrou este stația Lujerului, la o distanță de aproximativ 700 m de terenul studiat.

Accesul pe terenul ce a generat P.U.D. se realizează prin Strada Liniei și Drumul Timonierului. Profilul arterei Drumul Timonierului este de 10,00 m fiind alcătuit din carosabil de 7,00 m și circulație pietonală de câte 1,50 m amplasată stângă-dreapta.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 al Municipiului București, terenul este afectat de extinderea sistemului de circulații rutiere. Prin aceeași documentație profilul existent al Drumului Timonierului se păstrează și pentru Strada Liniei, în dreptul terenului studiat, se propune un profil de 40,00 m, compus din zonă C.F., carosabil de câte 7,00 m de-o parte și de alta a zonei pentru C.F., spațiu verde delimitat de carosabil și de zona pietonală de câte 1,50 m și circulație pietonală de câte 1,50 m.

2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional, terenul este ocupat de construcții industriale și edilitare. Pe terenurile din zona imediat învecinată a terenului studiat, predomină funcțiuni precum locuirea colectivă și individuală, funcțiuni mixte de servicii și comerț.

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+10E.

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 (P+9E-P+12E), dar și clădiri de birouri (P+11E) în vecinătatea terenului studiat.

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

Pe terenurile limitrofe există construcții, cu următoarele caracteristici:

N.C.	REGIM DE ÎNĂLȚIME	H. (m)	FUNCȚIUNE	DISTANȚA FAȚĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE
-	P+4E	16,5 m	Locuințe colective	22,50 m
-	P+8E	29,5 m	Locuințe colective	9,50 m
-	P+8E	29,5 m	Locuințe colective	11,50 m
-	P+8E	29,5 m	Locuințe colective	20,00 m
231425	P	4,5 m	Locuință individuală	3,00 m
-	P+4E	16,5 m	Locuințe colective	6,70 m

2.6 Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul este localizat în zona centrală a Sectorului 6, iar față de elementele principale de cadru natural din zonă, se află localizat la o distanță de 1,5 km față de Parcul Drumul Taberei și de 3,5 km față de Grădina Botanică.

Localizarea terenurilor în vecinătatea căii ferate impune condiții specifice de construire în zona de siguranță și de protecție a căii ferate, care vor fi specificate în Avizul C.F.R., respectiv Avizul Ministerului Transporturilor.

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 este încadrat ca monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și nici nu se află în Zona Protejată Construită. De asemenea amplasamentul nu se suprapune cu perimetru siturilor arheologice și nu se află în raza de protecție a siturilor arheologice clasate ca monumente istorice.

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 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.

Avizele operatorilor, distribuitorilor și administratorilor de rețele tehnico-edilitare vor menționa zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.8 Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal 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, apei 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

Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare – extras conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016

Terenul care a generat P.U.D. se află sub incidența P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016 și conform reglementărilor acestuia este amplasat în subzona funcțională **UTR CB1 - subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate**.

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului studiat, coeficienți urbanistici aferenți UTR CB1 sunt următorii:

- Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T. – 50 %.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. – 2,4 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

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / <i>profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,20 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
39,01 – 42,00 m	42	P+13	(A) - 2 niveluri; (B) - 2 niveluri

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 accesuri, 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 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

Terenul are acces din Strada Victor Ion Popa cu o deschidere de 161,00 m și din Drumul Timonierului cu o deschidere de aproximativ 25,20 m. Dar va avea acces și din Strada Liniei cu o deschidere de 205,00 m, conform documentației P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016, la nivelul circulațiilor se propun următoarele:

- Strada Victor Ion Popa are un profil existent și menținut de 8,00 m, compus din carosabil de 6,00 m și circulație pietonală de câte 1,00 m amplasată stângă-dreapta
- Drumul Timonierului are profil existent și menținut de 10,00 m compus din carosabil de 7,00 m și circulație pietonală de câte 1,50 m amplasată stângă-dreapta
- Strada Liniei va avea un profil de 40,00 m, compus din zonă C.F., carosabil de câte 7,00 m de-o parte și de alta a zonei pentru C.F., spațiu verde delimitat de carosabil și de zona pietonală de câte 1,50 m și circulație pietonală de câte 1,50 m.

Viitoarea investiție ține cont de profilele menținute, dar și de profilul propus al Străzii Liniei și nu va interveni asupra circulațiilor din exteriorul parcelor 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 zonă protejată/zonă 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 "CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E, S+P+7+8-9Er" în **Municipiul București, Sector 6, Drumul Timonierului, nr. 26**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 205459 având o suprafață de 16.217 mp (conform acte) și 16.225,35 mp (conform măsurători).

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de **birouri și servicii**, iar accesul principal va fi realizat din Drumul Timonierului și din Strada Liniei.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

CB1

Suprafață teren = 16.225,35 mp

Suprafață construită max. propusă = 7.132 mp

Suprafață desfășurată max. propusă = 40.900,84 mp

Suprafață min. spații verzi = 4.279,61 mp

P.O.T. max. propus = 50%

C.U.T. max. propus = 2,52

H. max. propus = 35 m

R.h. max. propus = P+9E

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 - CB1		ZONA FUNCȚIONALĂ - CB1	
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. Sector 6 aprobat H.C.G.M.B. 2/2016		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ ÎNȚIALĂ TEREN	16,225.35 mp		16,225.35 mp	
2	SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE EXTINDEREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE	1960 mp		1960 mp	
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DUPĂ EXPROPRIERE	14.265,35	100	14.265,35	100
4	P.O.T. maxim	50		50	
5	C.U.T. maxim	2,52		2,52	
6	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	7.132,68	50	7.132,68	50
7	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ *	40.900,84	-	40.900,84	-
8	SPAȚII VERZI **	4.279,61	30	4.279,61	30
10	R. H. maxim***	P+12E (+ 2 niveluri suplimentare retrase)		P+9E	
11	H. maxim***	40 m (+ 6 m retras)		35 m	

* 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;

** 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.

*** 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

Retrageri față de limitele de proprietate și față de noul aliniament (Strada Liniei):

Construcțiile propuse se vor retrage după cum urmează:

- față de limita de nord: 10,0 m;
- față de limita de vest: 10,0 m;
- față de limita de est: 10,0 m.

Accesuri și parcaje

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din Drumul Timonierului și din Strada Liniei.

Staționarea și parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

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 funcțiunile de locuire, servicii, comerț, cu regim de înălțime mediu și mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

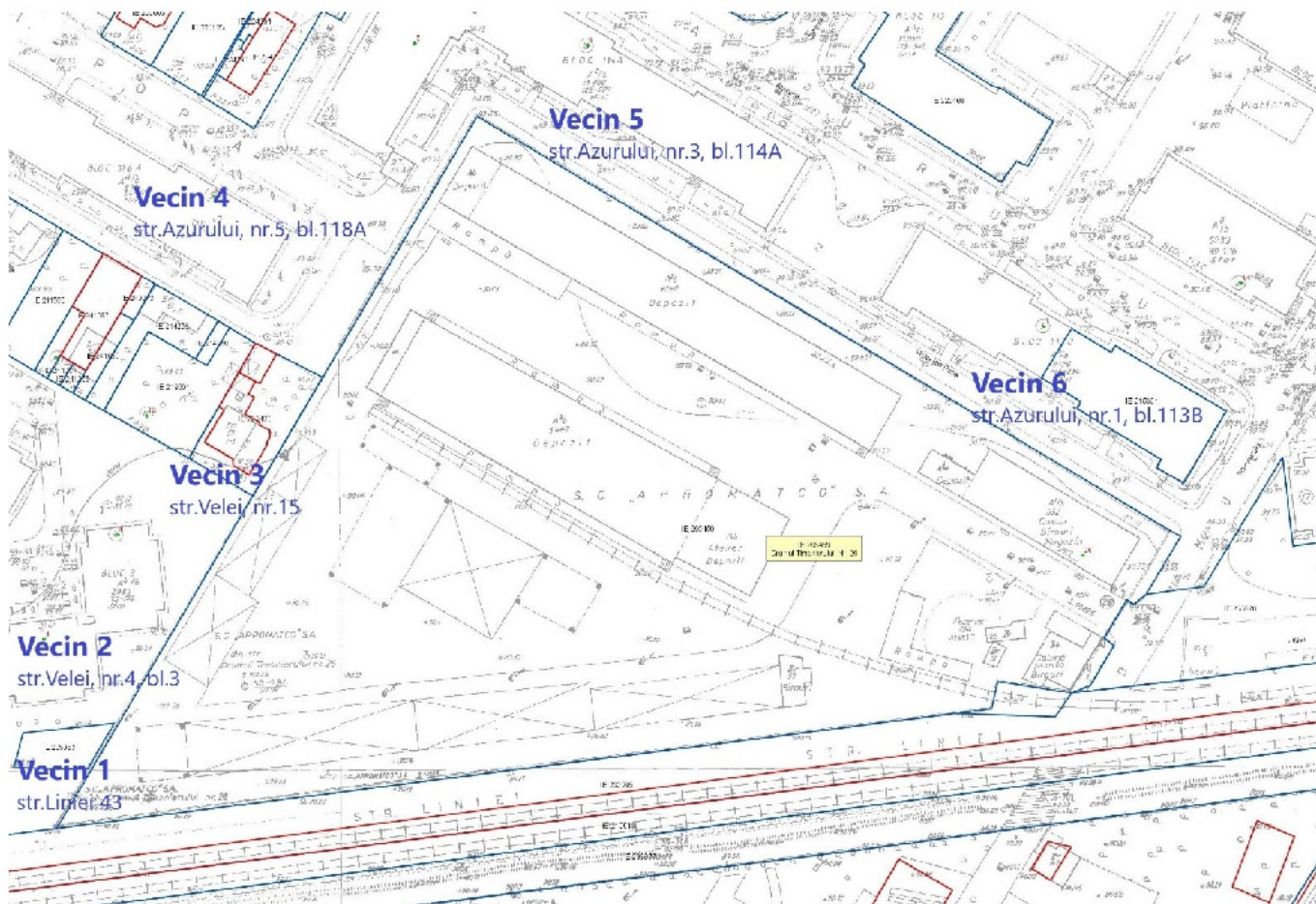
August 2023

Intocmit,
urb. Suzana Elena Gașpar

Șef proiect,
urb. Ioana Daniela Roșioru



PLANIFICARE
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI
Drumul Timonierului nr. 26



1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE

1.1. Vecin 1

cu domiciliul /sediul în:	localitatea:	București	sect.:	6	
str.	LINIEI	nr:	43		
nr. cadastral:	205053	Telefon:		C.N.P.:	
reprezentată prin:					

1.2 Vecin 2

cu domiciliul /sediul în:	localitatea:	București	sect.:	6	
str.	VELEI	nr:	NR. 4 BL. 3		
cod poștal:		Telefon:		C.N.P.:	
reprezentată prin:					

1.3 Vecin 3

cu domiciliul /sediul în:	localitatea : <u>București</u>	sect. : <u>6</u>	
str.	<u>VELEI</u>	nr : <u>15</u>	
nr. cadastral:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin:			

1.4 Vecin 4

cu domiciliul /sediul în:	localitatea : <u>București</u>	sect. : <u>6</u>	
str.	<u>AZURULUI</u>	nr : <u>NR. 5 BL. 118A</u>	
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin: <u>Președinte</u>			

1.5 Vecin 5

cu domiciliul /sediul în:	localitatea : <u>București</u>	sect. : <u>6</u>	
str.	<u>AZURULUI</u>	nr : <u>NR. 3 BL. 114A</u>	
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin: <u>Președinte</u> (Scara A), <u>Președinte</u> (Scara C)			

1.6 Vecin 6

cu domiciliul /sediul în:	localitatea : <u>București</u>	sect. : <u>6</u>	
str.	<u>AZURULUI</u>	nr : <u>NR. 1 BL. 113B</u>	
cod poștal:		Telefon :	
		C.N.P. :	
reprezentată prin: <u>Președinte</u> (Scara 1), <u>Președinte</u> (Scara 2)			

1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : **6 – notificări prin birou executor judecătoresc**

Notificări	<u>26.06.2023</u>
Panou	<u>06.07.2023 – 21.07.2023</u>

Persoane potențial afectate :

Panou	06.07.2023 – 21.07.2023
Anunț ziar	06.07.2023 – "Ziarul National"

2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

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

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

3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	02.02.2023
CTUAT : 6/7	29.05.2023

Consultări/ observații data:		Modificări	data:	
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data	Nu este cazul	
Răspuns data:				

4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.					
cu sediul în:	localitatea :	București	sector :	6	
b-dul.		Iuliu Maniu	nr :	60	
cod poștal:		telefon :	0755121262	e-mail :	office@vego.holdings

Întocmit: ing. Alexandru Bogdan Simion

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

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

Conținutul informării:

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

B.

PANOU :

C.

Data întâlnirii : Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii: **analizarea proiectului de urbanism de detaliu.**

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

În urma notificărilor primite prin biroul executorului judecătoresc și afișării panoului de informare pe teren, au fost primite sesizări atât de la vecinii direcți și alți locuitori afectați din zonă.

Aceștia au formulat obiecții referitoare la **densificarea locuirii din zonă, supraaglomerarea aleilor de circulație locală, afectarea microclimatului din zonă prin poluare și afectarea însoririi, la distanța mică față de vecinătățile construite, detalierea funcțiunilor propuse și la regimul de înălțime propus** pentru imobilul care face obiectul documentației PUD.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației PUD (S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile, în conformitate cu prevederile Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. 42 din 24.03.2011.

1	Sesizare 29804/04.07.2023 (Proprietari Str. Azurului 5 bl 118A) – transmisă în 06.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 32682/20.07.2023	Transmis răspuns Vego în 26.07.2023 la sesizarea vecinilor 29804 (identică cu 31786 și cu 31919).
2	Sesizare 30147/06.07.2023 (Proprietari Str. Azurului 3 bl 114A și încă 5 asociații de proprietari) – transmisă în 11.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 32686/20.07.2023	Transmis răspuns Vego în 26.07.2023 la sesizarea vecinilor 30147.
3	Sesizare 30315/07.07.2023 ([REDACTED] vecini) – transmisă în 11.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 32675/ 20.07.2023	Transmis răspuns Vego în 26.07.2023 la sesizarea vecinilor 30315.

4	Sesizare 30317/07.07.2023 () transmisă în 11.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 32673/ 20.07.2023 și a transmis și studiul de însorire sub nr. 37032 /11.08.2023	Transmis răspuns Vego în 26.07.2023 la sesizarea vecinilor 30317 și studiul de însorire în 21.08.2023.
5	Sesizare 30960/11.07.2023 () – transmisă în 13.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 32681/ 20.07.2023	Transmis răspuns Vego în 26.07.2023 la sesizarea vecinilor 30960.
6	Sesizare 31823/17.07.2023 (Proprietari Str. Centurii 9 bl 113 sc C) – transmisă în 19.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 32903/ 21.07.2023	Transmis răspuns Vego în 26.07.2023 la sesizarea vecinilor 31823 (identică cu 31830)
7	Sesizare 31909/17.07.2023 () – transmisă în 19.07.2023 catre proiectant care a raspuns cu nr. 35961/07.08.2023	Transmis răspuns Vego în 09.08.2023 la sesizarea vecinilor 31909
8	Sesizare 32424/19.07.2023 () identică cu sesizările 32434, 32440, 32448, 32450, 32460, 32706, 32710, 32991 și 32998 din 19.07.2023– transmisă în 25.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 35133/ 02.08.2023	Transmis răspuns Vego în 03.08.2023 la sesizarea vecinilor 32424, identică cu sesizările 32434, 32440, 32448, 32450, 32460, 32706, 32710, 32991 și 32998/ 19.07.2023
9	Sesizare 32452/19.07.2023 () – transmisă în 25.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 35134/ 02.08.2023	Transmis răspuns Vego în 03.08.2023 la sesizarea vecinilor 32452.
10	Sesizare 32498/20.07.2023 () – transmisă în 25.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 35137/ 02.08.2023	Transmis răspuns Vego în 03.08.2023 la sesizarea vecinilor 32498
11	Sesizare 32986/24.07.2023 (Adrian Tilinea) – transmisă în 25.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 36006/ 08.08.2023	Transmis răspuns Vego în 09.08.2023 la sesizarea vecinilor 32986
12	Sesizare 33074/24.07.2023 () – transmisă în 25.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 35136/ 02.08.2023	Transmis răspuns Vego în 03.08.2023 la sesizarea vecinilor 33074
13	Sesizare 33084/24.07.2023 () – transmisă în 25.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 35128/ 02.08.2023	Transmis răspuns Vego în 03.08.2023 la sesizarea vecinilor 33084
14	Sesizare 33086/24.07.2023 () – transmisă în 25.07.2023 catre proiectant, care a raspuns cu 35130/ 02.08.2023	Transmis răspuns Vego în 03.08.2023 la sesizarea vecinilor 33086

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

Au fost primite două sesizări (30765/10.07.2023 și 30777/10.07.2023) de la chiriașii construcțiilor existente pe teren și de la alți locuitori din zonă, referitoare la demolarea acestora, sesizări la care a răspuns direct Compartimentul de studii urbanistice și sistematizare urbană din cadrul Direcției Generale Arhitect Șef.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Drumul Timonierului nr. 26 (S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.) a răspuns argumentat sub nr. 32673/20.07.2023, nr. 32675/20.07.2023, nr. 32681/20.07.2023, nr. 32682/20.07.2023, nr. 32686/20.07.2023, nr. 32903/ 21.07.2023, nr. 35128/02.08.2023, nr. 35130/02.08.2023, nr. 35133/02.08.2023, nr. 35134/02.08.2023, nr. 35136/02.08.2023, nr. 35137/02.08.2023, nr. 36006/ 08.08.2023 și nr. 35961/07.08.2023, în termenul legal de maximum 10 zile, obiecțiilor vecinilor referitoare la documentația PUD.

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

Nu este cazul.

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

Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip P.U.D., aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 42** din 24.03.2011, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația din **Drumul Timonierului nr. 26**.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



PLAN URBANISTIC DE DETALIU “CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E, S+P+7+8-9Er”

Drumul Timonierului, nr. 26, sector 6, București

U 07. ILUSTRARE DE TEMA 3D



VEGO VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. J40/14430/2018, CIF 39971785								Nume proiect: P.U.D. “CONSTRUIRE SEDII ALE UNOR ORGANISME EXTRATERITORIALE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+5-9E, S+P+7+8-9Er”	COD PROIECT: 3855
								Adresa: Drumul Timonierului, nr. 26, Sector 6, București	
								Beneficiar: TIMONIERULUI RESIDENTIAL S.R.L.	FAZA: P.U.D.
								Sediu: Șoseaua Grozăvești, nr. 54F, etaj 1, ap.7, Sector 6, București	
								NUME PLANȘĂ: ILUSTRARE DE TEMĂ 3D	PLANȘA NR.: U 07
DESTINAȚIE	LOCAȚIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FISIER	REV.	NUME PLANȘĂ	
T 26	BUC	PUD	VDE	URB	U 07	DWG	00	ILUSTRARE DE TEMĂ 3D	

