

Bulevardul Timisoara nr. 6A
P.U.D. Sector 6, Bucuresti

Construire ansamblu cu regim maxim de inaltime 3S+P+13E, cu functiune mixta - rezidential, birouri, comert, hotel.

6A. Situatia la data autorizarii constructiilor

LEGENDA

- Limita proprietate - teren care a general PUD
- Limita parcele

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- T2 - conform PUZ Sector 6
- M3 - conform PUZ Sector 6
- M2 - conform PUZ Sector 6
- S1 - conform PUZ Sector 6
- Centru Afi Cotroceni - Af Park - reglementat prin documentatie de urbanism
- Zona proiectie infrastructura feroviara conform PUZ Sector 6
- Zona protectie apeduct
- Limita zona de siguranta cale ferata in conservare (20m din ax)

CONSTRUCTII EXISTENTE:

- Construcii comerț/serviciu
- Construcții birouri
- Construcții educative
- Construcții administrative
- Construcții depozitare/producție
- Construcții locuire colectivă
- Construcții cu funcțiune tehnico-edilitara

REGLEMENTARI:

- Construcții propuse cu funcțiune mixta - hotel, birouri, rezidential, comert
- Se permite iesirea in consola a balcoanelor cu maxim 2 m fata de limita fatadelor, in interiorul edificabilului maxim, cu exceptia alinierei stradale peste care se poate iesi in consola pana la maxim 1.80m.
- Limita maxima subsol
- Spatiu verde peste subsol
- Amplasarea spatiilor verzi este informativa, pozitia definitiva a acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligatia mentinerii procentajului reglementat.
- Retrageri minime obligatorii fata de limitele de proprietate
- Acces carosabil
- Acces pietonal

CONSTRUCII CONFORM PUZ sector 6:

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi adiacente circulatiilor
- Circulatii feroviare
- Cale ferata

COORDONATE STEREO 70:

Pct	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	326137.652	583768.721	67.67
2	326070.138	583773.324	35.25
3	326067.107	583773.538	2.71
4	326031.939	583775.638	24.98
5	326029.240	583775.123	14.65
6	326027.873	583751.184	12.00
7	326042.385	583749.208	15.37
8	326054.116	583747.892	36.65
9	326060.295	583747.833	4.27
10	326069.734	583732.475	11.37
11	326057.520	583698.955	41.44
12	326057.298	583691.626	12.56
13	326056.973	583684.442	18.16
14	326054.334	583681.088	42.78
15	326066.875	583642.481	39.23
16	326063.299	583569.966	7.84
17	326096.563	583561.654	11.24
18	326097.513	583565.792	42.78
19	326147.352	583581.983	38.23
20	326190.005	583576.731	11.24
21	326229.141	583571.090	41.25
22	326237.057	583575.331	3.82
23	326248.270	583574.550	0.40
24	326299.424	583571.683	4.69
25	326293.038	583571.479	151.91
26	326283.436	583571.457	51.94
27	326297.096	583571.031	73.26
28	326285.964	583419.569	10.01
29	326282.820	583367.821	6.58
30	326277.417	583294.755	10.01
31	326287.413	583294.297	215.24
32	326294.383	583293.974	4.32
33	326309.635	583293.862	18.97
34	326305.535	583509.110	11.95
35	326318.973	583526.777	0.81
36	326318.776	583526.693	156.11
37	326331.326	583682.372	3.40
38	326327.027	583682.550	11.58
39	326316.360	583683.200	40.01
40	326314.155	583643.255	5.67
41	326308.497	583643.573	6.49
42	326302.019	583643.934	6.26
43	326295.070	583644.318	8.89
44	326286.193	583644.811	2.24
45	326287.870	583675.043	30.28
46	326287.991	583677.283	1.61
47	326288.089	583678.892	5.86
48	326288.407	583684.741	10.00
49	326278.414	583685.148	35.97
50	326242.472	583688.598	37.88
51	326239.143	583686.727	3.33
52	326278.414	583685.148	64.27
53	326137.884	583690.653	72.15
54	326138.099	583693.652	3.01
55	326142.988	583765.639	6.18
56	326137.652	583768.721	67.67

BILANT TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA		Propus	
Suprafata teren reglementat cf. extras CF	40271	40271	
UTR M2	36817	36817	
UTR T2	4154	4154	
Suprafata constructii (So) din UTR M2	25771.9	14726.8	
Suprafata desfasurata (Sd) din UTR M2	12889.5	12889.5	
P.O.T. maxim din UTR M2	70	40	
C.U.T. maxim din UTR M2	3.50	3.50	
Rh maxim	P+14E	3S+P+13E	
H comitat altc		45m	
H maxim (m)		45m	
Spatii verzi pe sol natural (%)	20%	20%	
Spatii verzi pe sol natural (mp)		8194.2	
Suprafata totala spatii verzi (%)	30%	30%	
Suprafata totala spatii verzi (mp)		12291.3	
Nr. locuri de parcare estimate		1562	
Teren rezervat in vederea extinderii circulatiilor reglementate prin PUZ		8413.00	

ETAPACRA S.R.L. - Bucuresti
AFI GLOBAL PARK SRL - Bucuresti
 P.U.D. - Bulevardul Timisoara nr. 6A Sector 6, Bucuresti
 Situatia la data autorizarii constructiilor



PERSPECTIVA SUD- VEST



PERSPECTIVA VEST



PERSPECTIVA NORD-VEST



PERSPECTIVA NORD-VERST



PERSPECTIVA VEST



PERSPECTIVA NORD

Plan Urbanistic de Detaliu

Construire ansamblu cu regim de inaltime 3S+P+13E
cu functiune mixta - rezidential, birouri, comert, hotel

Bulevardul Timisoara nr. 6A
Sector 6
Bucuresti

PROIECTANT:

DACRA STUDIO S.R.L.

BENEFICIAR:

AFI GLOBAL PARK S.R.L

DATA:

FEBRUARIE 2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

CUPRINS:

- 1. Introducere**
- 2. Incadrare in zona**
- 3. Situatia existenta**
- 4. Reglementari**
- 5. Concluzii**

STUDIUL P.U.D. CUPRINDE O SUPRAFATA DE ANALIZA DE CCA. 4,3 HA SI O SUPRAFATA DE REGLEMENTARI DE CONSTRUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE DE 40971 MP

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: P.U.D. - Construire ansamblu cu regim de inaltime 3S+P+13E cu functiune mixta - rezidential, birouri, comert, hotel.

Proiectant: DACRA STUDIO S.R.L.

Beneficiar: AFI GLOBAL PARK S.R.L.

Data FEBRUARIE 2025
elaborarii:

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentului P.U.D. il reprezinta determinarea conditiilor de construire pe terenul aflat la adresa Bucuresti, Sector 6, B-dul Timisoara nr. 6A, identificat prin NC 247298 .

1.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul reglementat este situat in vestul Bucurestiului, pe B-dul Timisoara nr. 6A, la intersectia cu prelungirea propusa a strazii Sibiu si a strazii Fruntas Anghel Mihail, si la vest de AFI Cotroceni Mall.

Terenul este proprietatea AFI GLOBAL PARK S.R.L., conform acte de proprietate si are urmatoarele vecinatati:

- la NORD - strada Fruntas Anghel Mihail
- la EST - terenuri in proprietate privata;
- la SUD - terenuri in proprietate privata;
- la VEST - terenuri in proprietate privata, amplasamentul viitoarei străzi Sibiu

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 si Certificat de Urbanism nr. 282/38T din 01.04.2024 emis de Primăria Sectorului 6, zona studiata este cuprinsa in:

- Partial in zona „M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”
- Partial in zona T1 - subzona transporturi rutiere
- Partial in zona T2 - subzona transporturi feroviare

2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul se afla in proprietatea particulara a societății AFI GLOBAL PARK S.R.L., conform act de dezlipire autentificat sub nr. 494 din 03/04/2024.

Imobilul nu este inclus in Lista monumentelor istorice sau in zona de protecție a acestora, si nici nu face obiectul P.U.Z. - Zone protejate.

Conform Extras pentru informare a Cărții Funciare emis de B.C.P.I. Sector 6 București, suprafața terenului este de 40971 mp in acte si are numărul cadastral 247298.

3. SITUATIA EXISTENTA.

Pe latura de Nord a terenului situat la adresa B-dul Timișoara nr. 6A exista doua constructii in stare avansate de degradare, care urmeaza a fi demolate.

Conform P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 terenul reglementat este cuprins in U.T.R. „M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”

Coeficienti urbanistici permisi pentru U.T.R. M2:

POT maxim - 70% (cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri - 8 metri- pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc.)

C.U.T max - 3 mp. ADC/ mp. Teren +0.5* ADC/ mp. Teren

*C.U.T. poate fi majorat cu 0.5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi.

Rh max - P+14E

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu are deschidere la 2 artere de circulație propuse spre extindere conform reglementarilor de urbanism pentru zona cuprinsa in studiu - către nord la Strada Frunțaș Anghel Mihail (strada ce urmează a se extinde la un profil de 24m) si către vest la viitoarea strada Sibiu, cu

un profil propus de 27m. Cele doua artere de circulatie sunt reglementate conform PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016.

Terenul beneficiază de acces la Bd. Timisoara si prin lotul cu număr cadastral 228607, deținut de AFI GLOBAL PARK S.R.L. in coproprietate cu Statul Roman.

In planșa de reglementari urbanistice sunt coroborate informațiile din planurile de urbanism aprobate si este prezentata rețeaua de circulație planificata.

Terenul studiat este afectat de viitorul profil al străzii Sibiu cat si de viitorul profil al străzii Frunțaș Anghel Mihail. Zona rezervata pentru extinderea circulațiilor este marcata in partea desenata a documentației PUD si in Procesul verbal de pichetare a tramei stradale.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Parametrii de fundare, natura terenului, adancimea apei subterane și parametrii seismici caracteristici zonei sunt normali și nu sunt de natura sa ridice probleme deosebite.

Pentru București parametrii caracteristici sunt:

- Zona seismica de calcul C, grad seismic $K_s = 0,20$, perioada de colț $T_c = 1,6$
- Climat temperat continental.
- Temperatura medie anuala este de $10-11^{\circ}\text{C}$
- Cea mai friguroasa luna este Ianuarie cu o temperatura medie de -2.9°C si cea mai calda luna este Iulie cu o temperatura medie de 22.8°C
- Umiditatea relativa anuala este de 71-76%, cele mai joase valori sunt inregistrate in lunile de vara.
- Media vitezei vantului este intre 2-3 m/s. Vanturile dominante, resimtite in toate anotimpurile, sunt cele de est (21,2%), urmate de cele din vest (16,3%), nord-est (14,2%) si sud-vest (11,2%). Frecventa calmului atmosferic este de 18,9%. In ceea ce priveste viteza lor, cele mai mari valori medii anuale le inregistreaza vanturile de nord-est (2,4 m/s), urmate de cele din est si vest (cu 2,3 m/s). Numarul zilelor cu vant tare (peste 16 m/s) este in medie de 14 pe an.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

3.3 ECHIPAREA EDILITARA.

Zona studiata dispune de toate retelele edilitare necesare.

4. REGLEMENTARI

4.1. REGLEMENTARI EXISTENTE

Terenul reglementat se incadreaza, conform P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016 in U.T.R. „M2-subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înalțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte”

POT maxim - 70% (cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri - 8 metri- pentru activitati comerciale, Sali de spectacole, garaje etc.)

C.U.T max - 3 mp. ADC/ mp. Teren +0.5* ADC/ mp. Teren

*C.U.T. poate fi majorat cu 0.5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi.

Rh max - P+14E

Conform Regulamentului de urbanism al P.U.Z. Sector 6 posibilitățile de depășire a C.U.T. sunt:

- 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 transferata în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

a) C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

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;**

c) 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.

d) 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.

4.2. REGLEMENTARI PROPUSE

Prezenta documentatie, nu modifica indicatori urbanistici avizati anterior POT, CUT, regim de inaltime. Prin prezentul plan urbanistic se vor reglementa dispunerea si retragerile cladirilor fata de limitele parcelei.

POT max =70%

POT propus =40%

CUT max =3.5 mp. ADC/ mp. Teren

CUT max propus =3.5 mp. ADC/ mp. Teren

REGIM DE INALTIME max - P+14E

REGIM DE INALTIME maxim propus - 3S+P+13E

H maxim cornisa- 45 m

H maxim propus- 45 m

Proiectul va fi tratat ca un pol central cu caracter multifuncțional, care va deschide către public, neîngrădit, o suprafață semnificativă de spații pietonale de calitate. Spațiile libere vor fi în majoritate amenajate ca scuaruri sau piațete, cu pavaje și elemente de mobilier urban de bună calitate, cu spații verzi cu vegetație joasă, medie și înaltă, punctate de fântâni și terase ale spațiilor de alimentație publică deschise la parterul clădirilor ce se vor construi. Va fi asigurată legătura pietonală cu centrul comercial AFI Cotroceni, printr-o succesiune de spații și pasarele exterioare amenajate. Parterul clădirilor din proiect expus spre străzi și spații publice noi va fi destinat funcțiilor cu acces public, prin funcțiuni de servicii și comerț.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR SI RETRAGERILE FATA DE LIMITELE PARCELEI

Retragerile fata de limitele de proprietate si de viitoarele aliniamente sunt studiate in planșa „Reglementari Urbanistice” din documentația P.U.D., astfel:

- retragere min. 5 m pe limita NORD - strada Fruntas Anghel Mihail

- retragere 3 m pe limita SUD - de la limita cu imobilul cu nr cadastral 247640 (proprietate privata AFI GLOBAL PARK S.R.L) si retragere 10 m de la limita cu imobilul cu nr cadastral 211678

- retragere 5 m pe limita VEST - de la aliniamentul viitor al străzii Sibiu;

(*Se permite iesirea in consola a balcoanelor peste alinierea stradala pana la maxim 1.80m. Cota minima a balcoanelor va fi de 4.50 m)

- retragere min. 3 m pe limita EST – imobil proprietate privata COTROCENI PARK S.A.

Poziționarea clădirilor prezentate pe planșa Reglementari Urbanistice poate fi modificata la etapa DTAC, cu condiția respectării edificabilului maxim propus.

Retragerea față de aliniamentul străzii Sibiu va fi de 5 m, însă se permite retragerea suplimentară, ocazională, a unor corpuri de clădire pentru a crea un spațiu public mai dinamic în cadrul ansamblului, cu condiția ca majoritatea frontului să fie păstrată la 5 m față de aliniament.

Distanțele între clădiri vor fi stabilite în funcție de concluziile studiilor de însorire și de funcțiunea finală a fiecărei construcție în parte, cu condiția respectării a minim $H/3$ între clădiri.

4.4. PLANTATII

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;

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

Amenajarea spațiilor verzi și poziția acestora se va stabili la etapa DTAC, cu obligația menținerii cuantumului de 30% din suprafața totală a terenului. Cel puțin $2/3$ din suprafața de spații verzi va fi amenajată la sol.

4.5. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR.

Regimul de înălțime maxim al imobilelor propuse este 3S+P+13R.

Numărul de etaje al fiecărei clădiri propuse se va defini definitiv la etapa DTAC, depinzând de funcțiunea finală a fiecărei construcție în parte și a înălțimii convenționale a etajelor, cu condiția respectării înălțimii maxime de 45 metri și a unui regim maxim de înălțime de 3S+P+13E.

4.6. CAI DE CIRCULAȚIE.

Profilele funcționale ale arterelor de circulație vor fi corelate/corectate în scopul fluidizării traficului urban și a unei corecte deserviri a orașului, în acord cu structura spațială compozițională a diferitelor zone și a întregului sistem urban.

Sunt preluate profilele stradale din documentații de urbanism aprobate anterior – PUZ Sector 6. Extinderea străzii Sibiu pe terenul reglementat este preluată ca traseu și profil din documentații de urbanism aprobate anterior.

În cadrul Planului Urbanistic de Detaliu se propun două accese auto din strada Sibiu și un acces din Strada Frunțaș Anghel Mihai. Din strada Sibiu va exista o intrare

suplimentară în subsolul clădirilor propuse, care va fi utilizată în comun pentru terenul reglementat și pentru terenul cu N.C. 247640, situat la sud, aflat în proprietatea AFI GLOBAL PARK S.R.L. și pentru care a fost elaborată documentația PUD „Bulevardul Timișoara nr. 6G (fost 6A, 6F)”. De asemenea, sunt prevăzute trei accese auto secundare, către loturile cu N.C. 215193 și 215192, care sunt utilizate în prezent ca circulație auto în cadrul AFI Cotroceni Mall.

Se dorește poziționarea unui acces secundar auto prin lotul cu număr cadastral 228607, deținut de AFI GLOBAL PARK S.R.L. în coproprietate cu statul român.

Accesele pietonale în lotul reglementat sunt propuse din toate laturile terenului: din strada Sibiu, strada Frunțaș Anghel Mihail, dar și prin pasaje pietonale care vor lega terenul cu N.C. 247640 și complexul AFI Cotroceni Mall. Legăturile pietonale între ansamblul propus și AFI Cotroceni Mall vor fi stabilite în etapa de autorizare a proiectului (DTAC).

4.7. PARCAJE

Se vor asigura în incinta imobilului locuri de parcare, conform normelor în vigoare și a prevederilor din PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 și modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016

Locurile de parcare necesare vor fi amenajate preponderent în cadrul subsolului pentru a putea avea zone exclusiv pietonale și spații verzi cât mai ample la nivelul solului.

Numărul locurilor de parcare necesare se va stabili la etapa D.T.A.C., conform legislației în vigoare. Calculul locurilor de parcare prezentat în bilanțul planșei de reglementări reprezintă o estimare preliminară, bazată pe diversitatea funcțiilor propuse la etapa de concept și folosind prevederile HCGMB 66/2006 ca model de calcul. Numărul final al locurilor de parcare va fi determinat în faza D.T.A.C., asigurând conformitatea cu cerințele legale și normative actuale.

4.8. ECHIPAREA EDILITARA .

Alimentarea cu apa.

Alimentarea cu apă a construcției se va face prin branșare la rețeaua existentă în zona.

Canalizarea

Canalizarea se va asigura prin branșarea la rețeaua existentă în zona.

Canalizarea pluviala.

Soluția tehnică de colectare a apelor pluviale și preluarea acestora se va studia la etapa D.T.A.C.

Alimentarea cu apa calda si căldura.

Încălzirea spatiilor si necesarul de apa calda pentru grupurile sanitare, sunt asigurate prin centrala termica proprie, alimentata la rețeaua de gaze naturale a zonei si din surse de energie regenerabila amplasate in proiect (panouri solare si panouri fotovoltaice).

Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica a construcției se va face prin bransare la rețeaua existenta in zona si din surse de energie regenerabila amplasate in proiect (panouri solare si panouri fotovoltaice).

Telefonizare.

Obiectivul se va racorda la rețeaua de telefonie din zona.

5. CONCLUZII

Elaboratorul studiului considera întemeiata dorința beneficiarului de realizare a investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC DE DETALIU.

Clădirile care vor face obiectul reglementării prin P.U.D. vor respecta reglementările aprobate prin P.U.Z. Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013 si modificat prin H.C.G.M.B. nr. 293/2016, vor avea funcțiune mixta – rezidențial, birouri, , comerț si hotel – si vor avea regim de înălțime maxim 3S+P+13R.

Întocmit,
Urb. Dumitrescu Andreea Ioana

Întocmit,
Urb. Iulia Alexandrescu



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 282/38T din 01.04 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale – dezmembrare teren în două loturi, construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențial, birouri, comerț, hotel și organizare execuție lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L. reprezentată de Croitoru Laura**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 6, cod poștal , b-dul Timișoara nr. 4A, bloc , scara , etaj 4, ap. , biroul 1, telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 14586 din 27.02.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal , b-dul Timișoara nr. 6A, 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. 13518/12.02.2024, S.C. AFI GLOBAL PARK S.R.L. deține imobilul (construcție locuință P (în stare avansată de degradare) - număr cadastral 229963-C1, construcție locuință P (în stare avansată de degradare) - număr cadastral 229963-C2 și teren în suprafață de 42.676 mp - suprafața măsurată de 42.651 mp, număr cadastral 229963), pentru care se folosește nr. 6A pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 229963 cu Încheierile nr. 47440/28.06.2018 (convenție), nr. 47443/28.06.2018 (notare drept de servitute de trecere, permanent, neexclusiv și gratuit, numai pentru uz pietonal și al vehiculelor, transmisibil către orice terț dobânditor în favoarea terenului cu numărul cadastral 229963, ca fond dominant, asupra următoarelor fonduri aservite: număr cadastral 215190 și număr cadastral 215192), nr. 53282/20.07.2018 (notare drept de servitute de trecere, permanent, neexclusiv și gratuit, numai pentru uz pietonal și al vehiculelor, transmisibil către orice terț dobânditor în favoarea terenului cu numărul cadastral 229963, ca fond dominant, asupra lotului cu număr cadastral 213346, ca fond aservit) și nr. 104929/11.10.2021 (notare actualizare informații tehnice ca urmare a eliminării suprapunerilor).

Cu Încheierea nr. 42163/15.04.2022 se notează Declarația autenticată sub nr. 734/13.04.2022 prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere în favoarea S.C. E-DISTRIBUTIE MUNTENIA S.A..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață 42.676 mp - suprafața măsurată de 42.651 mp.

Se solicită: operațiuni notariale – dezmembrare teren în două loturi, construire ansamblu cu funcțiune mixtă – rezidențial, birouri, comerț, hotel și organizare execuție lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul este 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 terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.; pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren;

- parțial în zona T1 – subzona transporturilor rutiere;

- parțial în zona T2 – subzona transporturilor feroviare.

Imobilul se află în zona fiscală A.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare putând a fi stabilit prin aviz al 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.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică – zona 6. În vederea autorizării construcțiilor cu înălțimi mai mari de 30,00 metri se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Se permite realizarea operațiunilor notariale de dezmembrare teren în două parcele, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire, întocmit de ing. Handrea Bogdan-Petru, anexat și cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu cu funcțiunea mixtă – rezidențial, birouri, comerț și hotel, în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesul auto și pietonal, conformarea arhitectural-volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

Nr. înreg. 14586 din 27.02.2024

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 _____ 2024

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.

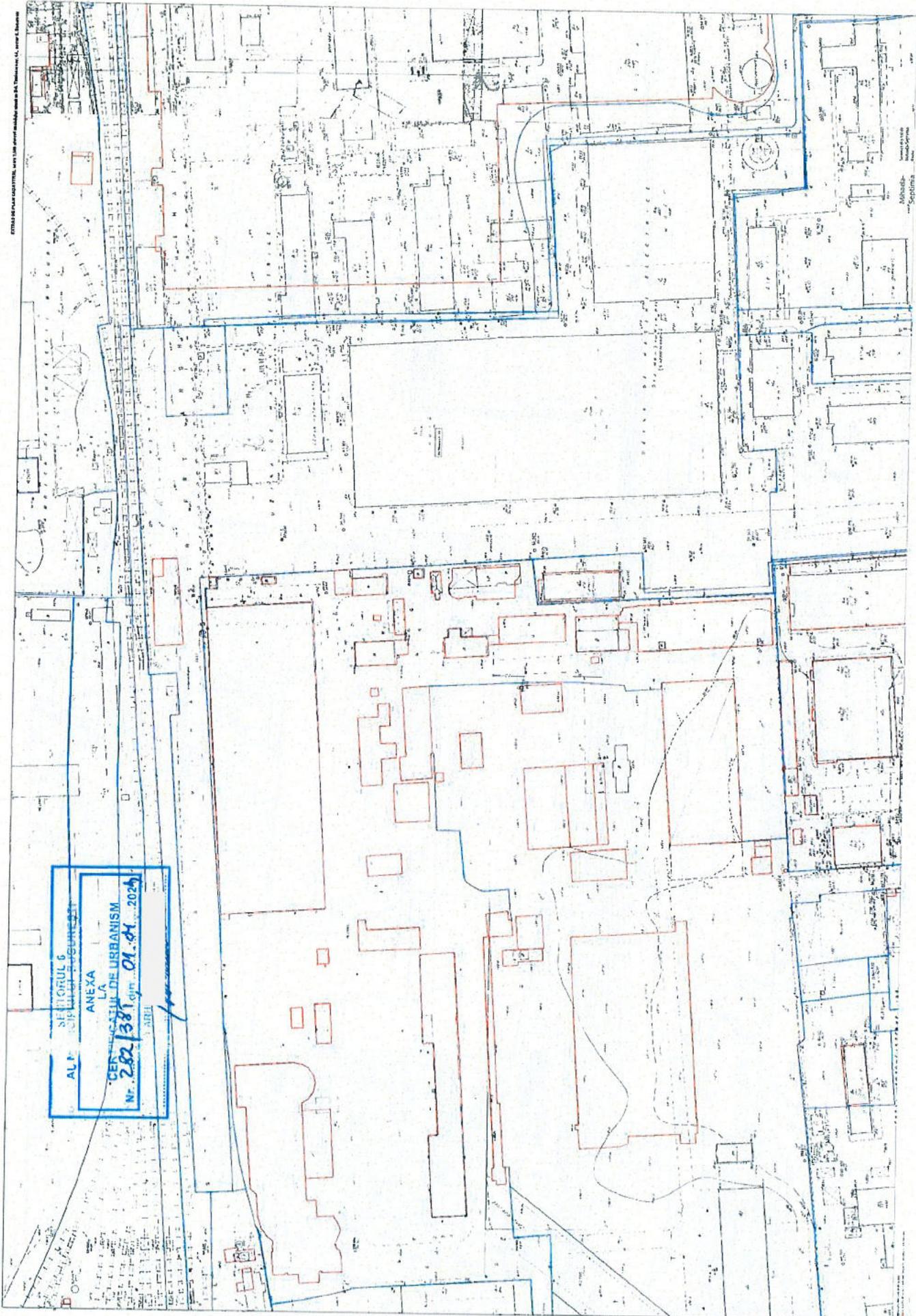
Nr. înreg. 14586 din 27.02.2024



CONSILIUȘUL JUDEȚEAN DE ARHITECTURĂ ȘI PLANIFICARE URBANĂ - IASI

ALP
SECTORUL 6
ANEXA
LA
CERTEȘUL DE URBANISM
Nr. 282/381 din 01.01.2024

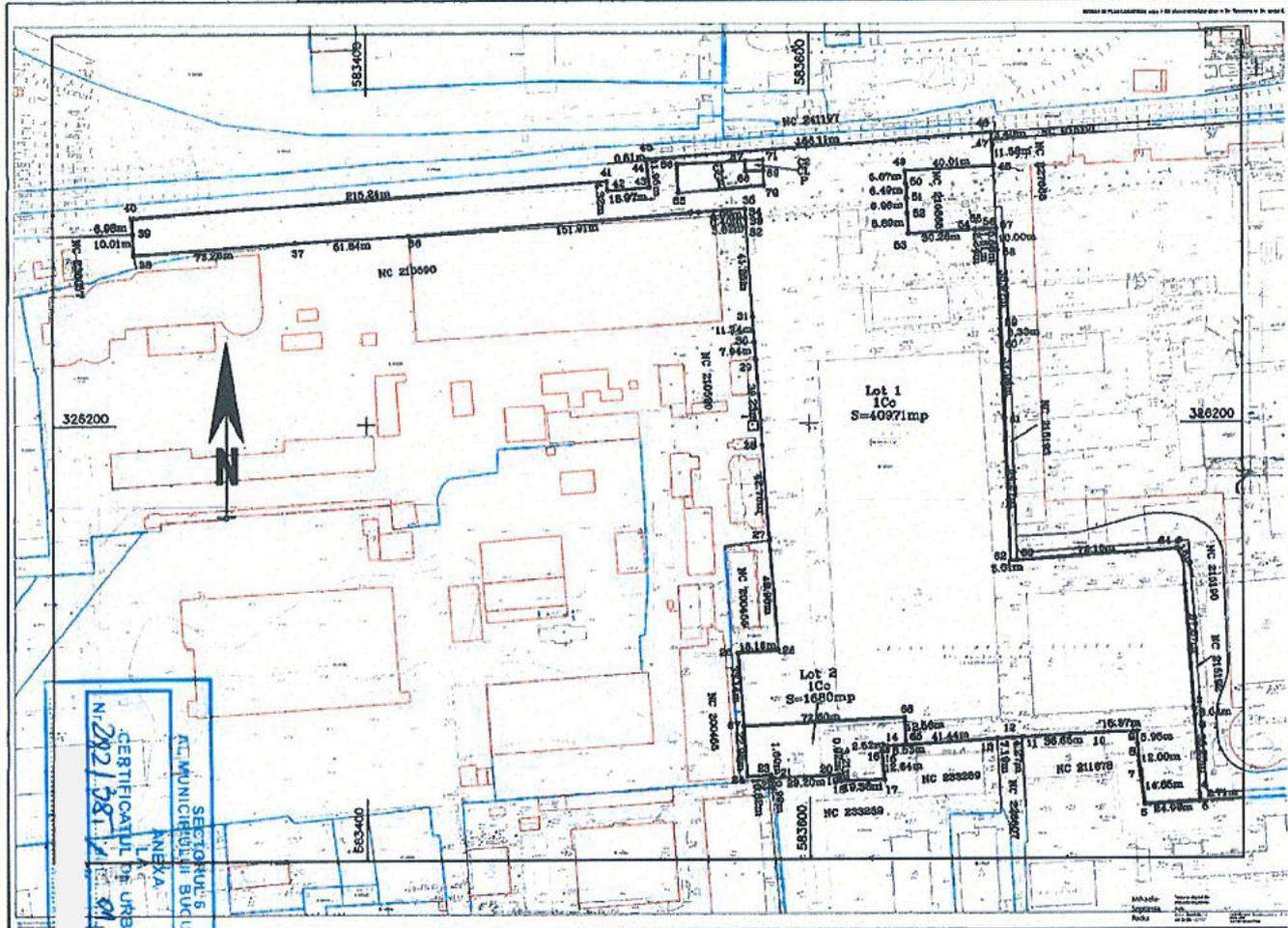
Arhitect
Ștefan
Babu



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezmembrare

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:	
229963	42651 mp	Bucuresti, sectorul 6, Eulevardul Timisoara, numarul 6A	
Nr. Carte Funciara	229963	UAT	SECTORUL 6



Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobile

Situatia actuala (inainte de dezmembrare)				Situatia viitoare (dupa dezmembrare)			
Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea Imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea imobilului
229963	42651	Cc	Teren imprejmuit partial + C1 si C2.		40971	Co	Lot 1 - teren imprejmuit partial + C1 si C2. Acces prin 215180, 215182, 213346.
					1660	Cc	Lot 2 - teren imprejmuit partial. Acces prin LOT 1.
Total	42651	-	-	Total	42651	-	-
Executant, Ing. Handrea Bogdan-Petru Aut.categ. A, seria RQ-B-P, nr. 1438 				Inspector, Data: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral			
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea completii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren. Data: 02.2024							