



# SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIIARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

**S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L.**

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Bulevardul 1 Mai nr. 53 – construire ansamblu rezidențial cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesiuni liberale, comerț și servicii. S teren = 5.863 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. 30248/8/6/18/07/2022 din 13.12.2022**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 52,44%; C.U.T. propus = 4,5 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime: 3S+P+10E; H maxim = 38,50 m**

**REGIM JURIDIC TEREN:** proprietate privată persoană juridică.

**Se avizează favorabil construirea unui ansamblu rezidențial cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesiuni liberale, comerț și servicii cu următorul regulament de construire:** spre nord la 10,00 m față de limita de proprietate; spre est la 6,00 m față de viitoarea limită de proprietate; spre sud la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre vest la minim 5,00 m față de limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona CB3 - subzona polilor urbani principali.**

**Utilizări admise:** instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații (releu infrastructură), servicii avansate manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție, restaurante cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesiuni liberale, învățământ superior și de formare continuă; unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domeniul de vârf; activități manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje multietajate.

**Utilizări admise cu condiționări:** întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă va fi amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei; 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; se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru urban, în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

**P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 4,5 mp A.D.C./mp teren.**

Elaborator P.U.D.: **S.C. ATRIUM 8 S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **arh. Teodora Daniela Șt. Plăcintescu**

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**

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Redactat 3 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

**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. 122/2SM din 23.02.2022

**ÎN SCOPUL:** construire ansamblu rezidențial cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și servicii cu regim de înălțime 3S+P+10E și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L. reprezentată de** \_\_\_\_\_, cu domiciliul / sediul în județul \_\_\_\_\_, municipiul / orașul / comuna \_\_\_\_\_, satul / sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bloc \_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon / fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, înregistrată la nr. 2016 din 17.01.2022, pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal \_\_\_\_\_, b-dul 1 Mai nr. 53, 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 Contractului de vânzare autenticat de notarul public Irina Daniilescu sub nr. 3836/23.12.2021, S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L. deține imobilul (construcții: corp D - pavilion administrativ - număr cadastral \_\_\_\_\_ cântar - număr cadastral \_\_\_\_\_, corp legătură - număr cadastral \_\_\_\_\_, corp depozitare și post trafo - număr cadastral \_\_\_\_\_ corp C - remiză PSI, anexe, sală de mese - număr cadastral \_\_\_\_\_, corp I - casă poartă - număr cadastral \_\_\_\_\_ și teren în suprafață de 5.683 mp - număr cadastral \_\_\_\_\_ situat în b-dul 1 Mai nr. 53. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. \_\_\_\_\_ cu încheierile nr. \_\_\_\_\_ (notare schimbare număr poștal) și nr. \_\_\_\_\_ (convenție).

Cu încheierea nr. \_\_\_\_\_ se notează închirierea în favoarea S.C. VIKINGS GYM S.R.L. a spațiului în suprafață de 400 mp pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 15.10.2014 până la data de 31.01.2020.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 5.683 mp.

**Se solicită:** construire ansamblu rezidențial cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și servicii cu regim de înălțime 3S+P+10E și organizare executare lucrări.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona CB3 – subzona polilor urbani principali. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru diferite utilizări; C.U.T. maxim = 4,5 mp A.D.C./mp teren. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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 propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.**

Se permite construirea unui ansamblu rezidențial cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și servicii 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, retrăgerile 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%; C.U.T. maxim = 4,5 mp A.D.C./mp teren.

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

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

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcției, 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.

Nr. înreg. 2016 din 17.01.2022

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

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal o dată suprafața transferată în domeniul public. În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13<sup>1</sup> 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 adecvată, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității autorizarea execu-

ționale efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta ar

țurului derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, și de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizat la zi;  
c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

*d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):*

alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

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. Termoenergetica București S.A.

aviz Brigada Rutieră

gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.

salubritate - operator autorizat

transport urban - STB 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 de însorire;

studiu geotehnic;  calculul coeficientului de transfer termic G;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei;

referate de verificare;  deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

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

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

**Prezentul certificat de 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,

CIPRIAN CIUCU

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Achitat taxa de  63,00  lei, conform Chitanței nr.  76894  din  17.01.2022   
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_

Nr. înreg. 2016 din 17.01.2022

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ 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. 2016 din 17.01.2022

S.C. ATRIUM 8 S.R.L.  
J 40/12759/2003

P.U.D.: "Construire ansamblu rezidential  
locuinte cu partiu special, comert si  
servicii cu regim de inaltime 3S+P+  
+10E - Bdul 1 Mai nr. 53, sector 6,  
Municipiul Bucuresti"  
Beneficiar: S.C. Top Buiding Corporation S.R.L.

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **P.U.D.**

### **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL, COMERT SI SERVICII IN REGIM DE INALTIME 3S+P+10E**

#### **1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

---

Denumirea lucrării:- Plan urbanistic de detaliu: "Construire ansamblu rezidential-  
locuinte

cu partiu special pentru profesii libere, comert si servicii - cu  
regim de inaltime 3S+P+10E" - Bdul 1 Mai nr. 53, sector 6, Bucuresti  
proiect nr. 2.70/2022

Beneficiar: **S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L.;**

Proiectant general: **S.C. Questdome S.R.L.**

Proiectant: **S.C. ATRIUM 8 S.R.L.**

Data elaborării: Mai 2022

La solicitarea beneficiarilor finali S.C. Top Building Corporation S.R.L., in calitate de proprietari ai imobilului (teren si constructiile aflate pe acesta) situat la **nr. 53 pe Bdul 1 Mai**, sector 6, Bucuresti s-a intocmit prezenta documentatie P.U.D.

Prin prezentul PUD se studiaza conditionarile si consecintele urbanistice asupra parcelelor invecinate, rezultate prin amplasarea pe teren a unui ansamblu rezidential - locuinta colectiva compusa din doua tronsoane, in regim de inaltime 3S+P+10E, cuprinzand apartamente cu partiu special pentru profesii libere, avand comert si servicii la parter, Terenul pe care va fi amplasat ansamblul rezidential are suprafata de **5683 mp** (conform actelor si masuratorilor cadastrale).

#### **2. DATE GENERALE**

---

##### **2.1. OBIECTUL LUCRARIII**

Imobilul detinut de beneficiari reprezinta o zona din fosta incinta a fabricii de mase plastice MUNPLAST (infiintat in 1967) - si este compus din teren in suprafata de **5683,00 mp** si o serie de constructii aflate pe acesta, notate de la C1 la C6, care au fost demolate intre timp:

- corp C1 - „corp D”-pavilion administrativ; regim de inaltime P+6E ;

- corp C2 - cantar;
- corp C3 – corp legatura;
- corp C4 – corp depozitare si Post trafo;
- corp C5 – remiza PSI, Anexe, Sala de mese;
- corp C6 – casa poarta;

Constructiile, care ocupau zona centrala si din dreapta a terenului, alipite la limita din dreapta a proprietatii, au fost desfiintate in baza **Autorizatiei de desfiintare nr. 129** eliberata de Primaria sectorului 6 la data de **09.05.2022**.

Beneficiarul a dorit eliberarea terenului si amplasarea pe acesta a unui ansamblu rezidential - locuinta colectiva compusa din doua tronsoane in regim de inaltime 3S+P+10E cuprinzand apartamente cu partiu special pentru profesii liberale, avand comert si servicii la parter.

Lotul este aliniat cu limita de nord la Bulevardul 1 Mai.

## 2.2. INCADRAREA IN ZONA

Imobilul este situat in partea vestica a sectorului 6, in cartierul Drumul Taberei la sud de Bulevardul 1 Mai in pateul definit de Bulevardul 1 Mai la nord, Bulevardul Ghencea la sud, strada Constantin Titel Petrescu la est si strada Brasov la vest.

Ca si celelalte cartiere de locuinte din Bucuresti, cartierul Drumul Taberei si respectiv zona in care urmeaza sa fie construit **ansamblul rezidential - locuinte cu partiu special pentru profesii liberale avand comert-servicii la parter** (in regim de inaltime 3S+P+10E) este mobilata cu locuinte colective cu un regim variat de inaltime P+4E - P+10E construite inainte de 1989. Pe latura de sud a Bulevardului 1 Mai (aceeasi parte a bulevardului cu terenul beneficiarilor), blocurile aliniate la strada sunt in regim de inaltime **P+10E**; pe latura de nord a bulevardului, vis-a vis de terenul beneficiarilor este un bloc in regim de inaltime **P+4E**.

Lotul pe care se va construi locuinta colectiva se invecineaza:

- la nord: cu Bulevardul 1 Mai;
- la est : cu str. Serg. Alex. Postolache - modernizata (imbracaminte asfaltica) de curand la un profil transversal de cca 10,00 m - in dreptul amplasamentului din strada se accede spre est pe o platforma betonata unde sunt organizate parcaje pentru locatarii blocului C16 (P+10 E) din Bdul 1 Mai nr. 41; strada Serg. Alex Postolache continua spre sud pana la intersectia cu Bdul Ghencea;
- la vest: cu platforma reprezentand zona de parcare din incinta in care este amplasat supermarket-ului Kaufland;
- la sud: cu un spatiu verde si o bretea carosabila care despart lotul detinut de beneficiari de "Home and Design Mall" amenajat in fosta fabrica de stufe mobila "Stomobi" S.R.L.

Lotul are deschiderea laturii spre Bulevardul 1 Mai de **51,42 m** (latura de nord) si o lungime de **107,83 m** a laturii de vest (spre parcare Kaufland).

## 3. DATE GENERALE - SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 REGIM JURIDIC

Imobilul situat in **Bdul 1 Mai nr. 53**, sector 6, Bucuresti, compus din **teren intravilan** in suprafata de **5683 mp**, avand categoria de folosinta **curti-constructii** identificat cu numar cadastral \_\_\_\_\_ inscris in Cartea funciara \_\_\_\_\_ Bucuresti – sector 6 si constructiile edificate pe acest teren avand numerele cadastrale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ inscrise in aceeasi carte funciara este proprietatea **S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L.** in baza **Contractului de vanzare-cumparare**



**autenticat sub nr.** ..... de notar public Irina Daniilescu – SPN "Irina Daniilescu si Alexandru Sulea" (Drumul Taberei nr. 35A). Vanzatorul este societatea Munactiv S.A., rezultata din divizarea societatii Munplast S.A.

Imobilul cu nr. cadastral ..... (terenul si constructiile edificate pe acesta) a fost intabulat in Cartea funciara nr. .... a municipiului Bucuresti sector 6, cu Incheierea nr. .... In Cartea funciara a imobilului figureaza toate cele 6 constructii avand numerele cadastrale de la ..... (pavilion administrativ) la ..... (casa poarta).

Numarul postal al imobilului a fost schimbat din 51-55 in **53** - schimbarea numarului postal a fost inscrisa la data de 25.06.2014 in Cartea funciara nr. ...., cu Incheierea nr. ....

In vederea desfiintarii celor 6 constructii Primaria sectorului 6 a emis **Certificatul de Urbanism nr. 123 / 24 M** din **23.02.2022**, urmat de **Autorizatia de desfiintare nr. 129** din **09.05.2022**. **Constructiile au fost desfiintate.**

In vederea autorizarii construirii unui **ansamblu rezidential – locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, comert si servicii la parter, cu regim de inaltime 3S+P+10E** pe terenul eliberat de cele 6 constructii, Primaria sectorului 6 a emis **Certificatul de Urbanism nr. 122 / 23 M** din **23.02.2021** prin care autorizarea realizarii investitiei este conditionata de elaborarea in prealabil a unei documentatii de urbanism faza **P.U.D.**

Terenul detinut de beneficiari se invecineaza la est, pe intreaga deschidere a limitei de est a proprietatii, cu o fasie de teren in suprafata de **341 mp**, (cu latimi cuprinse intre **2,30 m - 3,86 m**), cu numarul cadastral ..... si adresa postala **Bdul 1 Mai nr. 51**. Fasia de teren este pozitionata alipit limitei de est a proprietatii beneficiarilor (spre strada Serg. Alexandru Postolache). Terenul a apartinut **KAUFLAND ROMANIA; KAUFLAND ROMANIA a oferit spre donatie catre Municipiul Bucuresti dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 341 mp prin "Oferta de donatie" autentificata sub nr. .... de Notarul public Mihalache Cristina.**

Terenul donat, apartinand la momentul actual municipalitatii, a fost partial folosit la modernizarea strazii Serg. Alexandru Postolache, cum reiese din ridicarea topografica a zonei elaborata de PFA ing. Neculai Mihail.

### **3.2 REGIMUL ECONOMIC**

Conform Certificatului de urbanism eliberat imobilul este inclus in zona fiscala „B”. Terenul in suprafata de **5683,00 mp** este aliniat cu limita de nord la **Bulevardul 1 Mai**. Zona in care se afla proprietatea beneficiarului este definita prin documentatiile de urbanism in valabilitate - **PUG municipiul Bucuresti - , PUZ "Hypermagazin B-dul 1 Mai nr 51-55"** aprobat **HCGMB 3405/1/24.09.2013** si "**PUZ Coordonator sector 6**"(elaborat in 2006) ca subzona de tip **CB3 "subzona polilor urbani principali"**.

Principalii indicatori urbanistici pentru subzonele de tip **CB3** sunt:

**P.O.T. max. = 70%** cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 80% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru diferite utilizari

**C.U.T. maxim = 4,5 mp ADC/ mp teren.**

Pentru realizarea investitiei dorite de beneficiar Primaria sectorului 6 a emis **Certificatul de urbanism cu nr. 122 / 23 M** din **23.02.2022** in vederea construirii ansamblului de locuinte colective intentionat.

Prin Certificatul de urbanism eliberat, Primaria sectorului 6 solicita:

- stabilirea edificabilului viitorului **ansamblu de locuinte colective comert si servicii 3S+P+10E** - respectiv a retragerilor fata de limitele de proprietate;
- ca si gradul de afectarea a parcelei beneficiarilor in urma construirii circulatiilor publice Bdul 1Mai si strada Serg. Alex. Postolache la profilele transversale propuse / stabilite prin PUZ **"Hypermagazin Bdul 1 Mai nr 51-55"** printr-o documentatie de urbanism la faza PUD.

Documentatia de palier **PUZ care reglementeaza zona studiata este PUZ "Hypermagazin Bdul 1 Mai nr 51-55"** aprobat HCGMB 3405/1/24.09.2013 elaborat pentru construirea supermarket-ului Kaufland. PUZ-urile Coordonatoare ale sectorului 6 care modificau si completau PUZ-ul Coordonator al sectorului 6 elaborat in 2006 au fost suspendate (anulate in instanta).

**Odata cu studierea mobilarii incintei Kaufland, PUZ-ul "Hypermagazin Bdul 1 Mai nr. 51-55" a propus rezolvarea circulatiilor pentru accesul la supermarket in formula care sunt materializate pe teren la ora actuala - vezi ridicarea topografica a zonei elaborata de PFA ing. Neculai Mihail - inregistrata la OCPI. Pentru PUZ-ul "Hypermagazin Bdul 1Mai nr. 51-55" Comisia tehnica de circulatii a emis Avizul cu nr. 1168276 / 04.07.2013.**

### 3.3. RETELE EDILITARE

Terenul detinut de beneficiar este bransat la utilitatile urbane.

Bulevardul 1 Mai este complet echipat cu utilitatile urbane: electricitate, telefonie, retea de apa si canalizare, retea de gaze naturale si de distributie a energiei electrice.

Pe teren, parte a unei foste incinte industriale, exista un bransament de gaze (PE PR Dn 50 mm) in vecinatatea limitei de nord, si care traversa Bdul 1 Mai pana la spatiul verde de fatada al blocurilor de vis-a vis - care va fi dezafectat odata cu desfiintarea constructiilor existente si o LES 10kV care va fi mutata de la fostul post trafo (care se dezafecteaza) in noul post trafo care se va amplasa in vecinatatea limitei de est a terenului, in zona parcajelor la sol. Terenul este deasemenea afectat partial pe coltul de nord-est de o conducta publica de canalizare Dn 60, "al carei traseu va fi deviat prin domeniul public cu suportarea costurilor de catre solicitant" S.C. Top Building Corporation S.R.L.

#### **Apa - canalizare**

Conform **Autorizatiei de gospodarire a apelor nr. 653/B din 13.12.2019** (valabila pana la **31.12.2024**) privind "Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate si pluviale la S.C. Munactiv S.A.- Birouri si spatii inchiriate" eliberata de Administratia nationala Apele Romane- Administratia bazinala de apa Arges-Vedea", fosta incinta a industriala a fost bransata la reseaua de distributie apa potabila oraseneasca printr-un bransament Dn 100mm din str. Tanganului si la reseaua de canalizare oraseneasca.

Bransamentul de apa la reseaua oraseneasca era folosit numai in caz de necesitate, sursa de alimentare cu apa fiind **din subteran** prin intermediul unui foraj cu **H157m** amplasat in coltul de nord-est al incintei (vezi planuri). **Forajul are instituita o zona de protectie sanitara** de cca 7 m pe directia est-vest si cca 21 m pe directia nord-sud.

**Amplasamentul forajului si al zonei de protectie sanitara in coordonate Stereo 70 sunt cuprinse in Avizul Apele Romane, atasat la documentatie.** In vecinatatea forajului este un rezervor metalic pentru inmagazinarea apei.

Reteaua de distributie a apei in incinta realizata din teava zincata se va desfiinta odata cu desfiintarea constructiilor.

Evacuarea apelor uzate si pluviale se realiza la reseaua oraseneasca de canalizare prin intermediul unui **racord Dn 80 mm pozat in Bd. 1 Mai**. Apele uzate erau epurate printr-o serie de instalatii cuprinzand: separator de grasimi, patru filtre tip ASTO7 aferente apelor pluviale si un decantor final – instalatii care vor fi desfiintate odata cu imobilele existente pe teren.

**Se va mentine forajul impreuna cu zona de protectie sanitara in jurul acestuia si a gospodariei de apa.**

Edificatul zonei extinse a parterului locuintei colective, din partea de nord-est va fi tangent zonei de protectie sanitara instituita. Retragera fatadei de est a zonei extinse a parterului de la limita de est a proprietatii va fi de **6,00m**.

Conform Avizului Apa Nova nr. 92213399 din 25.07.2022 – raspuns la solicitarea depusa de beneficiar la data de **05.04.2022**, terenul in proprietatea beneficiarilor **“este traversat de reseaua publica de canalizare DN 60 cm si de zona de exploatare si interventie aferenta acesteia – conform planurilor anexate”**.

Canalizarea avand traseul pe strada Serg. Alex. Postolache (respectiv pe terenul donat de Kaufland pentru supralargirea strazii, isi schimba traseul la cca 2/3 din lungimea terenului beneficiarilor (masurat de la limita de sud) si intra pe proprietatea acestora avand traseul in continuare spre nord pana intersecteaza conducta publica de canalizare de pe Bulevardul 1 Mai.

Conform Avizului susamintit beneficiarii **“pot devia reseaua publica de canalizare Dn 60 cm ce traverseaza terenul studiat prin domeniul public si prin investitia solicitantului”**.

Ca urmare Apa Nova a eliberat **Avizul de principiu pentru deviere retea publica de canalizare** cu nr. RG92213919. S6-22513110 din 28.07.2022 prin care **isi da acordul privind devierea retelei publice de canalizare Dn 60 cm** prin domeniul public cu suportarea costurilor de catre solicitant.

In privinta investitiei – blocului de locuinte cu partiu special – **“inceperea lucrarilor de construire se vor executa DOAR DUPA finalizarea si receptionarea lucrarilor de devierea retelei susmentionate, realizate in vederea eliberarii amplasamentului in conditiile legii”**.

Reteaua de canalizare va fi deviata, urmand ca din punctul in care traseul canalizarii se modifica si aceasta intra pe proprietatea beneficiarilor, traseul canalizarii sa continue drept, pe strada serg. Alex Postolache pana la intersectia cu conducta de canalizare de pe Bulevardul 1 Mai.

Conform Avizului Apa Nova in zona sunt retele publice de alimentare cu apa potabila, care au fost figurate pe planuri, si anume pe Bulevardul 1 Mai exista o conducta PREMO 400 si pe strada Serg Alex postolache exista o conducta PEID 125.

Noua constructie va fi bransata la retelele publice de alimentare cu apa si canalizare.

### **Energie electrica**

Enel Distributie Muntenia a eliberat **Avizul favorabil conditionat nr. 09764693/05/04/2022** in vederea realizarii investitiei intentionate. In acest sens beneficiarul si E-Distributie Muntenia au incheiat **Contractul angajament pentru realizarea conditiilor de coexistenta a retelelor electrice nr. 143V/01.04.2022**

Conform Contractului, **“solicitantul se angajeaza ferm sa indeplineasca modificarile/ lucrarile/ interventiile sau alte demersuri necesare pentru asigurarea conditiilor de coexistenta ale obiectivului pentru care s-a solicitat Aviz de amplasament pentru care se eliberaza un aviz favorabil conditionat, lucrari ce constau in devierea / mutarea instalatiilor electrice ale Operatorului stabilite conform fisei de solutie / avizului CTE dup caz.”**

Amplasamentul propus prin CU122 / 23M / 23.02.2022 afecteaza LES 10kV aferente T1492 + cladire PT - care va fi desfiintata.

Inainte de inceperea lucrarilor de desfiintare a constructiilor din incinta, linia electrica existenta va fi deconectata; Postul Trafo existent pe teren, care servea incinta industriala, se va desfiinta. Pentru linia electrica subterana 10 kV, E-Distributie Muntenia impreuna cu proiectantii si beneficiarul vor stabili un traseu pana la noul post Trafo de tip container metalic, care va fi pozitionat adiacent limitei de est a terenului.

### ***Gaze naturale***

Pe terenul studiat este amplasat un racord de PE RD Dn 50 mm de distributie gaze naturale conform plan anexat. Pentru imobilul propus exista posibilitati de racordare la sistemul de distributie gaze naturale existent in zona in baza solutiei tehnice emise de Distrigaz Sud retele (DGSR).

Se emite Aviz favorabil nr. 6065/317473002/30.03.2022 BG conditionat de respectarea urmatoarelor masuri : "Racordul PE PR Dn 50 mm se va dezafecta sau se va reamplasa la limita de proprietate. Imprejmuirea propusa pe limita de nord a terenului se va executa la minim 0,50 m fata de racordul de gaze naturale, astfel incat aceasta sa se situeze exclusiv in afara perimetrului proprietatii. In zona de protectie a racordului de distributie gaze naturale care se intersecteaza pe plan cu imprejmuirea propusa nu se vor efectua lucrari de sapatura, umplutura, fundatii etc. "

Racordul de gaze aflat in zona de nord a terenului alimenteaza magazinul de prezentare existent, iese pe o directie oblica din incinta si traverseaza Bdul 1 Mai pe aceasta directie dupa care intersecteaza o conducta de gaze RP de OL cu traseul paralel cu Bulevardul 1 Mai, positionata pe aleea dintre gradinile de fatada de vis-a-vis de amplasament.

O a doua conducta de gaze BR PE, care se intersecteaza cu o conducta CD OL este amplasata pe strada Serg. Alex Postolache, dupa limita posterioara a terenului beneficiarilor. Conducta BR PE reprezinta bransamentul locuintei cu nr. cadastral . . . . . Aceste doua conducte de gaze (de pe strada Serg. Alex Postolache) sunt amplasate total in afara terenului beneficiarilor.

### ***Energie termica***

**Termoenergetica a eliberat Avizul favorabil nr. 28412 din 11.04.2022** in care se precizeaza ca "in cazul in care pe timpul lucrarilor se intalnesc retele de termoficare (in functiune sau in conservare) se va solicita prezenta la fata locului a reprezentantilor **CM TERMOENERGETICA BUCURESTI SA**, pentru incheierea de proces verbal intre parti, care sa reflecte situatia reala din teren;"

### ***Telefonie***

Conform Aviz conditionat Orange Romania Communications S.A. nr. 100/05/03/01/0046 din 29.03.2022 Bulevardul 1 Mai este echipat cu retea de telefonie - instalatie subterana - pe latura de nord a acestuia iar in incinta, Pavilionul administrativ P+6E care va fi desfiintat este conectat la reseaua de telefonie printr-un bransament TC subteran.

Orange Romania a eliberat Avizul cu conditia ca inainte de inceperea lucrarilor de construire personalul de specialitate al Orange Romania Communications sa se deplaseze la fata locului unde va stabili traseeele exacte ale instalatiilor de comunicatii, conditiile de lucru, masurile de protectie ce se impun si sa asiste la lucrari.

Bransamentul la reseaua de telefonie se va reface pentru ansamblul de locuinte cu partiu special, cu servicii-comert la parter care se va edifica pe teren. Nu se instituie zona de protectie.

## **4. SITUATIA PROPUSA- REGLEMENTARI**

---

In vederea realizarii investitiei dorite de beneficiar Primaria sectorului 6 a emis **Certificatul de urbanism nr. 123 / 24 M din 23.02.2022** si **Autorizatia nr. 129 din 09.05.2022** pentru desfiintarea constructiilor existente pe teren si **Certificatul de urbanism cu nr. 122 / 23 M din 23.02.2022** in vederea construirii ansamblului de locuinte colective cu partiu special pentru profesii liberale si comert, servicii la parter.

Lotul pe care se va construi ansamblul de locuinte colectiva cu apartamente cu partiu special pentru profesii liberale, comert si servicii se invecineaza:

- la nord: cu Bulevardul 1 Mai;
- la est : cu str. Serg. Alex. Postolache - modernizata (imbracaminte asfaltica) de curand la un profil transversal de cca 10,00 m - in dreptul amplasamentului din strada se accede spre est pe o platforma betonata unde sunt organizate parcaje pentru locatarii blocului C16 (P+10 E) din Bdul 1 Mai nr. 41; strada Serg. Alex Postolache continua spre sud pana la intersectia cu Bdul Ghencea; La sud de platforma betonata, in strada Serg. Alex. Postolache are originea strada Tanganului cu orientare spre est (dreapta) care desparte zona de locuinte colective P+10E (de tip M2) - aliniata la Bdul 1 Mai - de zona de tip "L1a" cf. PUG - locuinte individuale mici cu maximum P+2E pe loturi proprietate privata dezvoltata in lungul strazii Serg. Alex. Postolache. Dupa segmentul cu orientare spre est, strada Tanganului se intoarce spre sud, si pe o orientare nord-sud inchide spre est pateul de locuinte mici cu maximum P+2E.
- la vest: cu platforma reprezentand zona de parcare din incinta in care este amplasat supermarket-ului Kaufland;
- la sud: cu o zona de spatiu verde cca 8m latime, care desparte lotul detinut de beneficiari de o bretea carosabila privata (7,00 m profil transversal) apartinand Kaufland, care serveste la accesul pe platforma pentru parcare a supermarket-ului Kaufland; la sud fata de breteaua carosabila se afla "Home and Design Mall" amenajat in fosta fabrica de stofe mobila "Stomobi" S.R.L. (nr. postal 128-132 Bd. Ghencea)

Lotul are deschiderea laturii spre Bulevardul 1 Mai de **51,42 m** si o lungime de **107,83 m** a laturii de vest (spre parcare Kaufland).

#### **4.1 REGLEMENTARI CIRCULATII:**

Cum a fost aratat anterior lotul detinut de beneficiar, **S.C. TOP BUILDING CORPORATION** este inconjurat pe cele 4 laturi de circulatii:

- la nord este circulatia publica Bulevardul 1 Mai,
- la est circulatia publica Serg. Alex Postolache,
- la vest circulatiile private: accesurile in parcajul supermarket-ului Kaufland si platforma parcajului supermarket-ului;
- la sud circulatia privata est-vest de acces pe platforma supermarket-ului Kaufland - circulatia are originea la est, in strada Serg. Alex. Postolache si este construita pe terenul apartinand S.C. Kaufland Romania;

In vecinatatea terenului detinut de beneficiar circulatiile publice **Bulevardul 1 Mai** si strada **Serg. Alex Postolache** au fost reconfigurate si modernizate si conformate local pentru a servi accesului in parcare supermarket-ului conform solutiei si profilului transversal propuse pentru Bulevardul 1 Mai si pentru strada Serg. Alex Postolache prin PUZ-ul "**Hypermagazin Bulevardul 1 Mai nr. 51-55**" aprobate HCGMB nr. 3405/1 / 24.09.2013.

Conform ridicarii topografice a zonei elaborata de PFA ing. **Neculai Mihail** - inregistrata la OCPI - Bulevardul 1 Mai are un profil transversal de **26,80 m** compus din trotuar **4,00 m** latime cu verde de aliniament **3,00 m** latime pe partea de nord a strazii, carosabil 3 benzi - **9,00 m latime** la nord, cu separator de sensuri din beton **1,00 m latime**, la sud de separator carosabil 2 benzi - **6,00 m latime**, spatiu verde in lungul trotuarului **0,80 m latime** si trotuar pe partea de sud a strazii **3,00 m latime**.

**Strada Serg. Alex. Postolache**, cu orientare nord-sud, a fost recent configurata si modernizata la un profil transversal de **9,40 m** compus din carosabil **7,00 m** latime si trotuare **1,20 m** latime pe laturile vestica si estica ale strazii conform Reglementarilor de circulatie aferente PUZ-ului: "**Hypermagazin Bdul 1 Mai nr. 51-55**".

Pe **latura de est a terenului beneficiarului** este alipita o fasie de teren cu suprafata **341mp**, cu numarul cadastral 225581, care a fost donata in **2015** municipalitatii Bucuresti de catre **S.C. Kaufland Romania**. Fasie de teren se evazeaza spre sud avand o latime variabila de la

**2,33 m** la intersectia cu Bdul 1 Mai la **3,86 m** in zona cea mai evazata - in sud. Reconfigurarea si modernizarea circulatiei Serg. Alex Postolache s-a realizat folosind partial pentru carosabil si pentru trotuar portiuni din fasia respectiva de teren, domeniu public al municipalitatii.

Reglementarile de circulatie aferente PUZ-ul "**Hypermagazin Bdul. 1 Mai nr. 51-55**" au fost avizate favorabil in Comisia tehnica de circulatii din PMB si s-a emis Avizul nr. **1168276** in **04.07.2013**.

Documentatia de urbanism de **palier PUZ valabila** pentru zona cuprinsa intre strazile B-dul 1 Mai, strada Brasov, strada Titel Petrescu si B-dul Ghencea este PUZ: "**Hypermagazin Bdul 1 Mai nr. 51-55**" aprobat HCGMB nr. **3405/ 1 / 24.09.2013**.

In privinta PUZ-urilor Coordonatoare sector 6, singurul PUZ aflat in valabilitate este cel aprobat in anul 2006, deci anterior PUZ-ului care rezolva circulatiile din zona studiata prin prezenta documentatie.

Din consultarea RLU aferent PUZ Coordonator sector 6 din anul 2006, respectiv a planului Reglementari rezulta ca profilul transversal al Bulevardului 1Mai in zona in care se afla parcela beneficiarilor a fost stabilit anterior construirii supermarket-ului Kaufland si organizarii circulatiei in aceasta zona pentru a se permite accesul pe platforma de parcare a supermarket-ului; deci este un profil transversal modificat prin documentatia de urbanism PUZ-ul "**Hypermagazin Bdul 1 Mai nr. 51 -55**" si a fost utilizat ca atare in prezenta documentatie.

Prin PUZ-ul "**Hypermagazin Bdul 1 Mai nr. 51 -55**" s-a propus urmatorul profil transversal pentru **bulevardul 1 Mai** in zona parcelei beneficiarilor: trotuar **2,50 m** latime, parcaje in lungul strazii **4,50 m** latime pe partea de nord a strazii, carosabil 3 benzi - **9,00 m latime** la nord, cu separator de sensuri din beton **1,00 m latime**, la sud de separator carosabil 2 benzi – **6,00 m latime**, trotuar pe partea de sud a strazii **2,80 m latime** si spatiu verde in lungul trotuarului intre limita de proprietate si trotuar **1,00 m latime**. Latimea totala a profilului **Bulevardului 1 Mai** propus prin PUZ "**Bdul 1 Mai 51-55**" este **26,80 ml**.

Circulatia publica Bulevardul 1 Mai in forma actuala are un **profil transversal de 26,80m** (conform ridicarii topografice a zonei elaborata de PFA ing. Neculai Mihail - inregistrata la OCPI), reprezinta transpunerea circulatiei publice propuse prin PUZ-ul "**Hypermagazin Bdul 1 Mai nr. 51-55**" si **nu afecteaza lotul beneficiarilor**. Fata de propunerea din PUZ, la ora actuala nu s-au materializat pe teren parcajele in lungul strazii pe partea de nord a strazii - din cei **4,50 m** alocati acestora **3,00 m** au fost atribuiti spatiului verde in lungul strazii si restul de **1,50 m** s-au adaugat trotuarului cu latimea **2,50 m** rezultand un trotuar de **4,00 m latime**.

Niciuna din circulatiile publice din zona amplasamentului nu afecteaza terenul beneficiarului. Asa cum rezulta si din ridicarea topografica elaborata de PFA ing. Neculai Mihail terenul nu este afectat de circulatiile propuse prin PUZ "**Hypermagazin Bdul 1Mai nr. 51-55**".

Circulatiile publice existente in aceasta zona sunt: Bulevardul 1Mai si strada Serg Alex Postolache, circulatii existente pe teren modernizate si sistematizate.

#### **4.2 SITUATIA PROPUSA - REGLEMENTARI CONSTRUIRE:**

Proprietarul terenului doreste construirea unui **ansamblu de locuinte cu partiu special pentru profesioni liberale, comert si servicii**, format din 2 tronsoane cuplate. Constructia va avea un parter destinat comertului si serviciilor.

Ansamblul se va amplasa pe teren cu latura lunga paralela cu limita laterala dreapta-vest a proprietatii.

In stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate s-a tinut cont de **zona de protectie sanitara** instituita in coltul de nord-est al terenului in jurul forajului (H 157 m) existent si

mentinut; zona de protectie sanitara are cca **7,00 m** pe directia est-vest si cca **21 m** pe directia nord-sud si "calca" partial peste fasia de teren municipal adiacent la est proprietatii beneficiarilor. Zona de protectie sanitara este retrasa cca 1,80 m de la limita de proprietate spre Bdul 1 Mai.

Zona de locuinte - de la etajul 1 la etajul 10 - va avea 28 de apartamente pe nivel - respectiv un total de **280 apartamente**.

Ansamblul de locuinte de forma literei "C" in plan, si avand regimul de inaltime **3S+P+10E** amplasat in zona centrala a terenului, va fi inscris in edificabilul cu urmatoarele retrageri de la limitele de proprietate. Retragerile sunt considerate la nivelul planurilor fatadelor - nu la nivelul balcoanelor de fatada :

- **min 10,00 m** retragere de la aliniamentul Bulevardului 1 Mai;
- **5,00 m** retragere de la limita de vest (laterala dreapta) a proprietatii - spre parcajul Kaufland;
- **min 6,00 m** retragere fata de limita laterala din stanga proprietatii – est, la nivelul parterului extins - spre est fatada parterului extins este tangenta zonei de protectie sanitara instituita in jurul forajului si gospodariei de apa existente si mentinute pe teren. ; la nivelul etajelor 1-10: **min. 11,00 m** retragere a fatadei laterale est a tronsonului de nord si **min. 12,00 m** retragere a fatadei laterale est a tronsonului de sud; in zona mediana parterul va fi retras **min. 16,00 m** iar etajele vor fi retrase **min 27,00 m** fata de limita laterala est a proprietatii
- **5,00 m minim** retragere fata de limita de sud - posterioara - a proprietatii.

**Parterul** ansamblului de locuinte cu partiu special va avansa fata de planul etajelor in coltul de nord-est si pe latura de est a ansamblului - in interiorul "C"-ului. Destinatia parterului va fi comert-servicii.

In coltul de nord-est fatadele parterului vor fi paralele cu limitele de nord si est ale proprietatii. fatada est a parterului va fi retrasa **min 6,00 m** de la limita de est a proprietatii. Fatada est a etajelor 1-10 va fi retrasa **min. 11,00 m** de la limita de est a proprietatii.

Fatada nord (spre Bdul 1 Mai) a etajelor 1-10 va fi retrasa **min 10,00 m** de la aliniament si va fi perpendiculara pe fatada de vest a constructiei. Fatada de nord a parterului va fi paralela cu limita de proprietate spre Bdul 1 Mai si retrasa **10,00 m** de la aceasta limita de proprietate.

In interiorul "C"-ului fatada de est a etajele 1-10 va fi retrasa **min 11,00 m** de la fatada est a parterului. Acoperirea in terasa a zonei de parter care avanseaza de la planul fatadei etajelor 1-10 destinate apartamentelor va fi tratata ca spatiu verde (vor fi acoperite cu gazon). In ambele colturi dintre volumul parter si volumul (3S)+P+10E a fost prevazuta cate o copertina cca 6,00m x 5,00 m pozitionata la 3,50 m de la sol (a caror suprafata nu este considerata la calculul indicatorilor urbanistici).

Ansamblul de locuinte cu partiu special, comert si servicii la parter va avea **3 niveluri de subsol** in care se vor rezolva majoritatea locurilor de parcare si adpostul ALA.

In zona centrala a fatadei de est a parterului au fost prevazute cele 2 rampe de acces la parcajele de la cele 3 niveluri de subsol.

Ansamblul se va amplasa pe teren cu latura lunga paralela cu limita laterala dreapta-vest a proprietatii.

Edificatul pentru zona de locuinte (la nivelul fatadelor etajelor 1-10) va avea dimensiunile

- **34,70 m** - partea inferioara si superioara a "C"-ului respectiv fatadele nord si sud,
  - **94,00 m** fatada de vest si
  - **18,30 m** fatadele est din partea inferioara si superioara (capetele) a "C"-ului
  - **18,00 m latimea** barei care uneste partea inferioara cu partea superioara a C-ului.
- Parterul in "scobitura" "C"-ului este de **11,50 m x 57,40 m**; zona de parter efectiv acoperit in terasa ocupa **49,40 m** (accesul pe rampe la subsoluri are o latime de 8,00 m).

**Edificatul parterului** are:

- lungimea laturii de vest: **94,00 m**,
- lungimea fatadei est **18,30 m** (inspre bdul Ghencea) la care se adauga **49,40 m** zona retrasa cca 5,00 m fata de capetele "C"-ului si
- deschiderea fatadei de sud **34,70 m**.

La aceasta conformatie a parterului se adauga extinderea din coltul de nord-est cu dimensiunile **16,90 m x 1,90 m ÷ 3,10 m** pe latura de nord si **16,40 m x 5,00 m** pe latura de est. Din fatada de nord, zona coplanara cu fatada etajelor 1-10 are cca 22,70 m deschidere si precede extensia de nord-est a parterului, iar din fatada de est (tronsonul spre bdul. 1 Mai) zona coplanara cu fatada etajelor 1-10 are deschiderea cca 5,00 m.

Ansamblul de locuinte cu partiu special are **balcoane deschise** pe toate fatadele in zona locuintelor, respectiv a etajelor 1-10. **Balcoanele ies in consola cca 1,50 m**.

Retragerile fata de limitele de proprietate de la nivelul balcoanelor de fatada sunt urmatoarele:

- **min 8,50 m** retragere de la aliniamentul Bulevardului 1 Mai;
- **3,50 m** retragere de la limita de vest (laterala dreapta) a proprietatii - spre parcajul Kaufland;
- **min 6,00 m** retragere fata de limita laterala din stanga proprietatii - est, la nivelul parterului extins care nu are balcoane; la nivelul etajelor 1-10: **min. 9,50 m** retragere a balcoanelor de pe fatada laterala est a tronsonului de nord si **min. 10,50 m** retragere a balcoanelor de pe fatada laterala est a tronsonului de sud; in zona mediana parterul va fi retras min. **16,00 m** iar balcoanele etajelor (in scobitura "C-ului") vor fi retrase min **25,50 m** fata de limita laterala est a proprietatii;
- **3,50 m minim** retragerea limitei balcoanelor fata de limita de sud - posterioara a proprietatii.

#### 4.2.1. INDICATORI DE UTILIZARE SI OCUPARE A TERENULUI, BILANT TERITORIAL

Constructia va avea parter comercial.

Zona de locuinte - de la etajul 1 la etajul 10 - va avea 28 de apartamente pe nivel - respectiv un total de **280 apartamente**.

#### INDICATORI URBANISTICI

Suprafata construita preconizata – parter - este de **Sc: 2.980 mp**;

Suprafata supraterana construita desfasurata preconizata este de **Scd: 25.573 mp**.

Suprafata terenului conform actelor este de **5.683 mp**.

Raportat la edificatul maxim propus indicatorii urbanistici rezultati / solicitati sunt:

**P.O.T. rezultat / propus – 52,44 %;**

**P.O.T. max admis – 70 %**

**C.U.T. propus – 4,5 mp ADC/mp teren;**

**C.U.T. max admis – 4,5 mp ADC/mp teren**

Regim de inaltime propus: **3S + P + 10 E** cu H max **36,5 m**;

Inaltimea maxima la nivelor caselor scarii care ies peste terasa este **38,5 m**;

Conform **PUG municipiul Bucuresti** in subzonele de tip **CB3**: "nu se limiteaza inaltimea cladirilor".

Prin conformatie, prin asezarea pe teren si distanta (cca 25m - 40 m) ansamblul de locuinte cu partiu special, comert si servicii **nu umbreste** constructiile adiacente.



## BILANT TERITORIAL

Utilizarea terenului	Suprafata/mp	Procent
<b>SUPRAFATA TOTALA INCINTA</b>	<b>5.683,00 mp.</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Aria construita propusa a ansamblului</b>	<b>2.980,00 mp.</b>	<b>52,44 %</b>
<b>Arie construita desfasurata etaje 1-10- locuinte</b>	<b>22.593,00 mp.</b>	---
<b>Aria construita desfasurata supraterana propusa</b>	<b>25.573,00 mp.</b>	---
<b>Suprafata platforma parcare auto si alei acces</b>	<b>977,50 mp.</b>	<b>17,20 %</b>
<b>Total spatii verzi in interiorul incintei</b>	<b>1.725,50 mp.</b>	<b>30,36 % &gt; 20%</b>

In incinta se va asigura spatiu verde in suprafata totala de **1725,5 mp** respectiv **30,36 %** din suprafata lotului, din care un minim de **20 %** din suprafata lotului, reprezentand **1.136,60 mp** se va asigura pe teren nemineralizat.

BILANTUL TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA prezentat conform Regulamentului Local privind elaborarea/ intocmirea documentatiei de baza pentru documentatia de urbanism PUD de pe raza administrativ-teritoriala a Sectorului 6 este prezentat mai jos. Precizam ca toate constructiile existente anterior pe teren au fost desfiintate.

<b>BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA</b>				
	Prevederi din documentatiile de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total Existent+ Propus
Suprafata construita (Sc)	---	---	<b>2.980 mp</b>	<b>2.980 mp.</b>
Suprafata desfasurata (Sd)	---	---	<b>25.573 mp.</b>	<b>25.573 mp.</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>70%cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 80% cu cladiri cu maxim 2 nive-luri (8,00 m) pentru dife-rite utilizari</b>	---	<b>52,44 %</b>	<b>52,44 %</b>
<b>C.U.T.</b>	<b>4,5mp ADC/mp teren</b>	---	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>
Rh maxim	<b>CB3-Nu se limiteaza inaltimea cladirilor</b>	---	<b>3S+P+10E</b>	<b>3S+P+10E</b>
H cornisa/atic	---	---	<b>36,5 m</b>	<b>36,5 m</b>
H max (m) - la nivelul casei scarii	---	---	<b>38,5 m</b>	<b>38,5 m</b>
Spatii verzi pe sol natural (%)	<b>min. 20% in suprafata parcelei</b>	---	<b>min 20%</b>	<b>min 20%</b>
Spatii verzi pe sol natural (mp)	---	---	<b>1.136,60mp</b>	<b>1.136,60mp</b>
Suprafata totala spatii verzi (%)	<b>min. 30%din suprafata parcelei</b>	---	<b>30,36%</b>	<b>30,36%</b>
Suprafata totala spatii verzi (mp)	---	---	<b>1.725,50mp</b>	<b>1725,5mp</b>
Nr. unitati locative estimate	---	---	<b>280</b>	<b>280</b>
Nr. locuri de parcare estimate	---	---	<b>354</b>	<b>354</b>

## ACCESURI

Accesul pe lot se va realiza pe platforma betonata din est-ul terenului, din circulatia publica str. Sergent Alexandru Postolache.

Iesirea din incinta se va face tot pe platforma din est-ul proprietatii. Circulatia in incinta va fi de forma unei bucle, cu accesul si iesirea pe aceeasi latura a terenului. Din circulatia mentionata se va face si accesul pe rampa catre parcarile subterane (rampa este pozitionata in centrul de greutate al locuintei colective).

Totodata au fost asigurate doua zone de parcaje la sol fata in fata pe platforma amintita, cu acces din bucla de circulatie. O zona de parcaje a fost pozitionata adiacent limitei de est a proprietatii si a doua zona de parcaje la sol a fost pozitionata adiacent volumelor Parter acoperite in terasa inverzita.

Se vor asigura **327 locuri de parcare in cele 3 subsoluri, la care se adauga 27 locuri de parcare la sol. Total 354 locuri parcare.**

Adiacent limitei de est a parcelei, in zona de parcaj, a fost amplasat un post trafo de tip container care va servi ansamblul de locuinte.

Accesul pietonal al locatarilor la locuinte se va realiza pe fatada principala / nord de pe trotuarul Bulevardului 1 Mai si pe fatada posterioara dintr-o aleea pietonala 2,00 m latime cu originea in strada Serg. Alex Postolache.

*Intocmit,*  
**S.C. Atrium 8 S.R.L.**  
**Arh. D. Placintescu**



Desfasurata stradala  
Bulevardul 1 Mai



Str. Constantin  
Titel Petrescu

Blv. 1Mai, nr. 43

Parcaj 1Mai, nr.43

Str. Sg. Postolache  
Alexandru

Blv. 1Mai, nr. 53

Acces Parcaj  
Kaufland

Parcaj Kaufland

Magazin Kaufland

Sediul Romstal



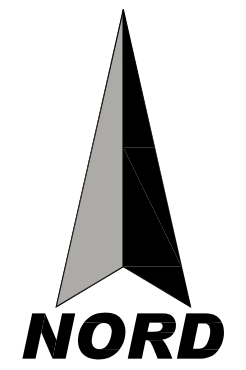


Kaufland

Prospettime.



Kaufland



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Bd. 1 Mai, Nr. 53, Sector 6, București



**LEGENDA:**

- LIMITE:**
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.D.
  - LIMITA TEREN PE CARE KAUFAND ROMANIA L-A DONAT MUNICIPALITATII - nr. cad. 225581
- CIRCULATII:**
- CIRCULATII CAROSABILE SI TROTUARE EXISTENTE
  - STR. SERG. POSTOLACHE AL. SI TROTUARUL SUNT REALIZATE PARTIAL PE TERENUL DONAT DE KAUFAND ROMANIA
  - PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE IN INCINTA
  - ACCESURI AUTO / PIETONALE IN INCINTA
- PROPUNERI / REGLEMENTARI:**
- ANSAMBLU LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL SI SERVICII LA PARTER IN REGIM DE INALTIME 3S+P+10E
  - ZONA PARTER ACOPERITA CU TERASA INIERBATA
- SPATII VERZI:**
- SPATII VERZI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC SI KAUFAND ROMANIA
  - SPATII VERZI IN INCINTA STUDIATA

Parcela (1)NC\_225657

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	324795.788	583001.220	10.172
2	324785.813	583003.213	13.618
3	324772.471	583005.940	73.383
4	324700.547	583020.501	2.998
5	324697.581	583020.939	1.259
6	324696.351	583020.669	0.688
7	324695.694	583020.464	0.579
8	324695.152	583020.259	0.573
9	324694.627	583020.030	0.750
10	324693.959	583019.690	3.720
11	324690.484	583018.363	44.556
12	324682.408	582974.545	4.214
13	324682.833	582970.352	2.258
14	324685.081	582970.145	1.382
15	324686.457	582970.019	1.559
16	324688.009	582969.876	0.837
17	324688.834	582969.735	42.673
18	324730.789	582961.938	17.889
19	324748.377	582958.672	3.579
20	324751.896	582958.017	11.489
21	324763.193	582955.928	9.504
22	324772.491	582953.962	10.809
23	324783.054	582951.667	5.855
24	324788.735	582950.250	18.541
25	324793.423	582968.189	32.874
26	324801.600	583000.030	5.933

S(1)=5683.11mp P=321.692m

**BILANT TERITORIAL - FUNCTIUNI PE PARCELA:**

**CONSTRUCTII:**

- SUPRAFATA TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI = 5683 MP
- SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 2980 MP
- SUPRAFATA DESFASURATA ETAJE 1-10 (LOCUINTE) = 22593 MP
- SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA SUPRATERANA = 25573 MP
- POT propus = 52,44 %
- CUT max. admis si propus pentru CB3 = 4,5
- H max. constructie propusa la atic = 36,50 m (3S+P+10E)
- \* LA CALCULUL POT SI CUT NU AU FOST CONSIDERATE COPERTINELE AMPLASATE LA MAI MULT DE 3 M DE LA SOL SI POSTUL TRAFU - CONTAINER METALIC

**CIRCULATII IN INCINTA:**

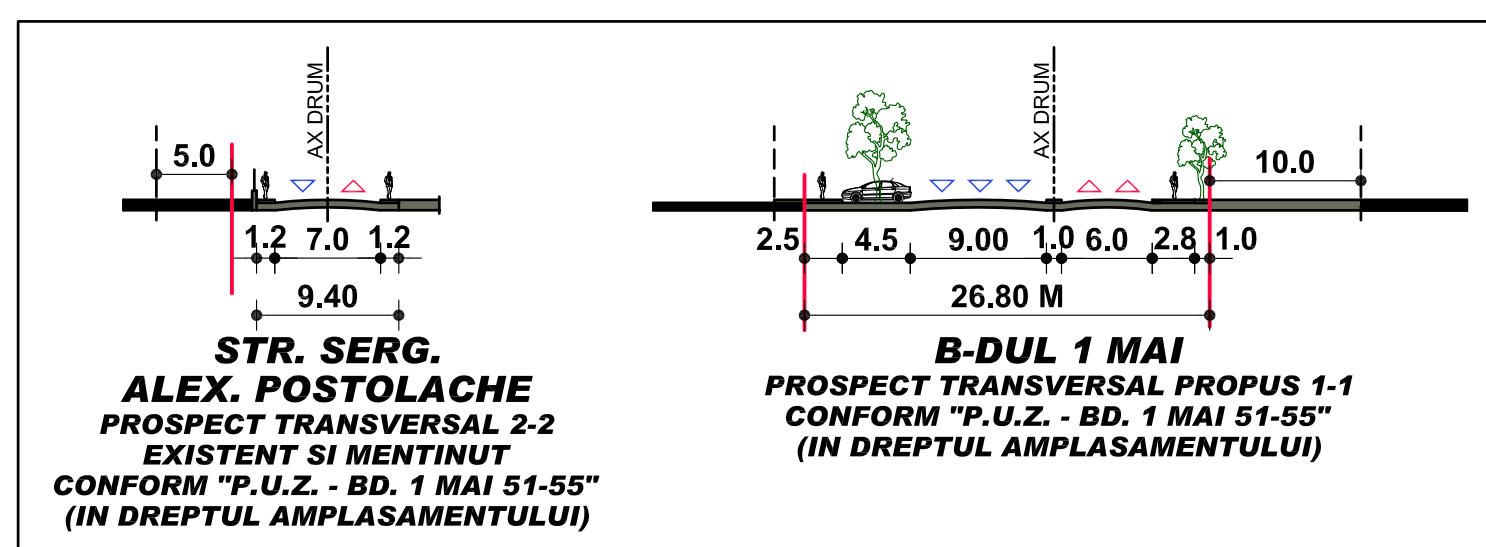
- SUPRAFATA TOTALA PLATFORMA CAROSABILA, ALEI SI PARCAJE AUTO LA SOL = 977,50 MP (17,2 %)
- \* AUTOTURISMELE VOR FI GARATE IN CELE TREI SUBSOLURI SI LA SOL

**SPATII VERZI IN INCINTA > 20%:**

- TOTAL SUPRAFATA SPATII VERZI IN INCINTA = 1725,5 MP (30,36%)

**BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA**

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafata construita (Sc)	-	-	2980 mp	2980 mp
Suprafata desfasurata (Sd)	-	-	25573 mp	25573 mp
P.O.T.	70%	-	52,44%	52,44%
C.U.T.	4,5	-	4,5	4,5
Rh maxim	CB3 - Nu se limiteaza inaltimea cladirilor	-	3S+P+10E	3S+P+10E
H cornisa / atic	-	-	36,5 m	36,5 m
H max (m) - la nivelul casei scarii	-	-	38,5 m	38,5 m
Spatii verzi pe sol natural (%)	min. 20% din supr. parcela	-	min. 20%	min. 20%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	-	-	1136,60	1136,60
Suprafata totala spatii verzi (%)	min. 30% din supr. parcela	-	30,36%	30,36%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	-	-	1725,50	1725,50
Nr. unitati locative estimate	-	-	280	280
Nr. locuri de parcare estimate	-	-	354	354



<p>QUESTDOME S.R.L.</p>	<p>Titlu proiect: <b>P.U.D.</b> CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL - LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL, COMERT SI SERVICII IN REGIM DE INALTIME 3S+P+10E</p>	Pr. nr.: 2.70 / 2022
<p>S.C. ATRIUM 8 S.R.L.</p>	<p>Beneficiar: S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L. Adresa: BD. 1 MAI NR. 53, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCURESTI</p>	
<p>SEF PROIECT urb. D. Placintescu</p> <p>PROIECTAT urb. D. Placintescu</p> <p>DESENAT c. arh. C. Covercă</p>	<p>Scara: 1:500</p> <p>Data: 05. 2022</p>	<p><b>PROPUNERI / REGLEMENTARI URBANISTICE</b></p>