



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. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L.
str. Aluniș nr. 233, oraș Măgurele, loc. Alunișu, jud. Ilfov

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Bulevardul 1 Mai nr. 53 – construire clinică medicală – spital cu regim de înălțime 2S+P+6E+E7R și imobil de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale, comerț și servicii cu regim de înălțime 2S+P+10E+E11R. Suprafața teren = 5.683 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. 52607/9/2/20.11.2023 din 22.01.2024

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus = 39,63%; C.U.T. maxim = 4,5 mp A.D.C./mp teren;

Regim de înălțime: 2S+P+6E+Et. 7 retras, 2S+P+10E+ Et. 11 retras; H maxim = 39,60 metri

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea a două corpuri de clădire cu funcțiunea clinică medicală – spital și imobil de locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale, comerț și servicii, cu următorul regulament de construire: spre nord la **10,00** metri față de limita de proprietate; spre est la **6,00** metri față de limita de proprietate; spre sud la minim **6,00** metri față de limita de proprietate; spre vest la minim **6,00** metri 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 profesioni libérale, învățământ superior și de formare continuă; unități mici și mijlocii, specializate în activități de producție abstractă și concretă în domenii 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; 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. MARCE [REDACTAT] TIN BERA



Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu** [REDACTAT]

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe** [REDACTAT]

Întocmit - 3 ex.: **arh. Alina Ignat** [REDACTAT]

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1120/158M din 23.10. 2023

ÎN SCOPUL: construire clinică medicală – spital cu regim de înălțime 2S+P+6E+Et. 7 retras și imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și servicii cu regim de înălțime 2S+P+10E+Et. 11 retras.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L. reprezentată de** cu domiciliul / sediul în județul **Ifov**, municipiul / orașul / comuna **Măgurele**, satul / sectorul **_____** cod poștal **_____**, str. **_____** nr. **_____** bloc **_____**, scara **_____**, etaj **_____**, ap. **_____**, telefon / fax **_____**, e-mail **_____**, înregistrată la nr. **46267** din **02.10.2023**,

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 și a Extrasului de Carte funciară nr. 93095/02.10.2023, S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 5.683 mp - număr cadastral 225657) situat în b-dul 1 Mai nr. 53. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 225657 cu Încheierile nr. 26710/25.06.2014 (notare schimbare număr poștal), nr. 129632/23.12.2021 (convenție) și nr. 140816/20.12.2022 (notare actualizare informații tehnice în sensul radierii construcțiilor existente).

Cu Încheierea nr. 85991/29.07.2022 se notează Declarația autenticată sub nr. 912/28.07.2022 prin care proprietarul tabular se obligă să respecte dreptul de uz și servitute de trecere în favoarea S.C. E-Distribuție Muntenia S.A..

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 5.683 mp.

Se solicită: construire clinică medicală – spital cu regim de înălțime 2S+P+6E+Et. 7 retras și imobil cu funcțiunea de locuințe cu partiu special pentru profesii libere, comerț și servicii cu regim de înălțime 2S+P+10E+Et. 11 retras.

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 ADC/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 unei clinici medicale – spital și a unui imobil 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, 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 = 70%; **C.U.T.** maxim = 4,5 mp ADC/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.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

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 metri, măsurate de la suprafața terenului situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 10,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

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. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp; se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6.

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, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

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

Notă: Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: elaborarea documentației de urbanism (P.U.D.) și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/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 stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente cu privire la menținerea cererii pentru construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acționează în procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, a acestui 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):

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A. | <u>Alte avize / acorduri:</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare - S.C. Apa Nova București S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz de conformitate |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B. |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Brigada Rutieră |
| <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Ministerul Sănătății |
| <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate - operator autorizat | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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; raport de conformare NZEB; 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,

SECRETAR GENERAL.



DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT SEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu : ing. Adriana Gheorghe
Întocmit 2 ex.: cons. Alexandra Crudu

Achitat taxa de __ 64,00 __ lei, conform Chitanței nr. __ - __ din __ 02.10.2023 __
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 24 10 2023

Nr. înreg. 46267 din 02.10.2023

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 _____ 2023

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,

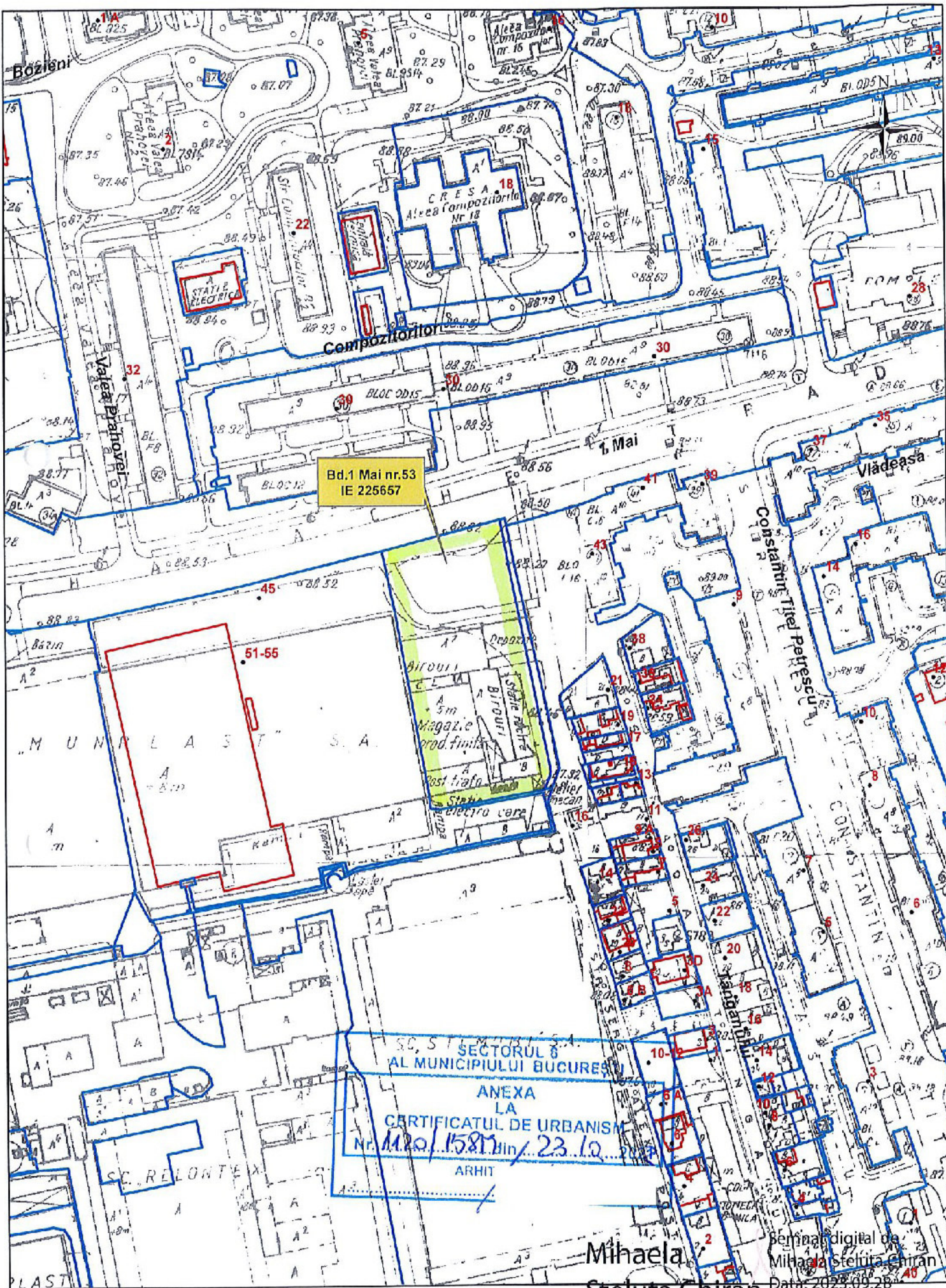
L.S.

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. 46267 din 02.10.2023

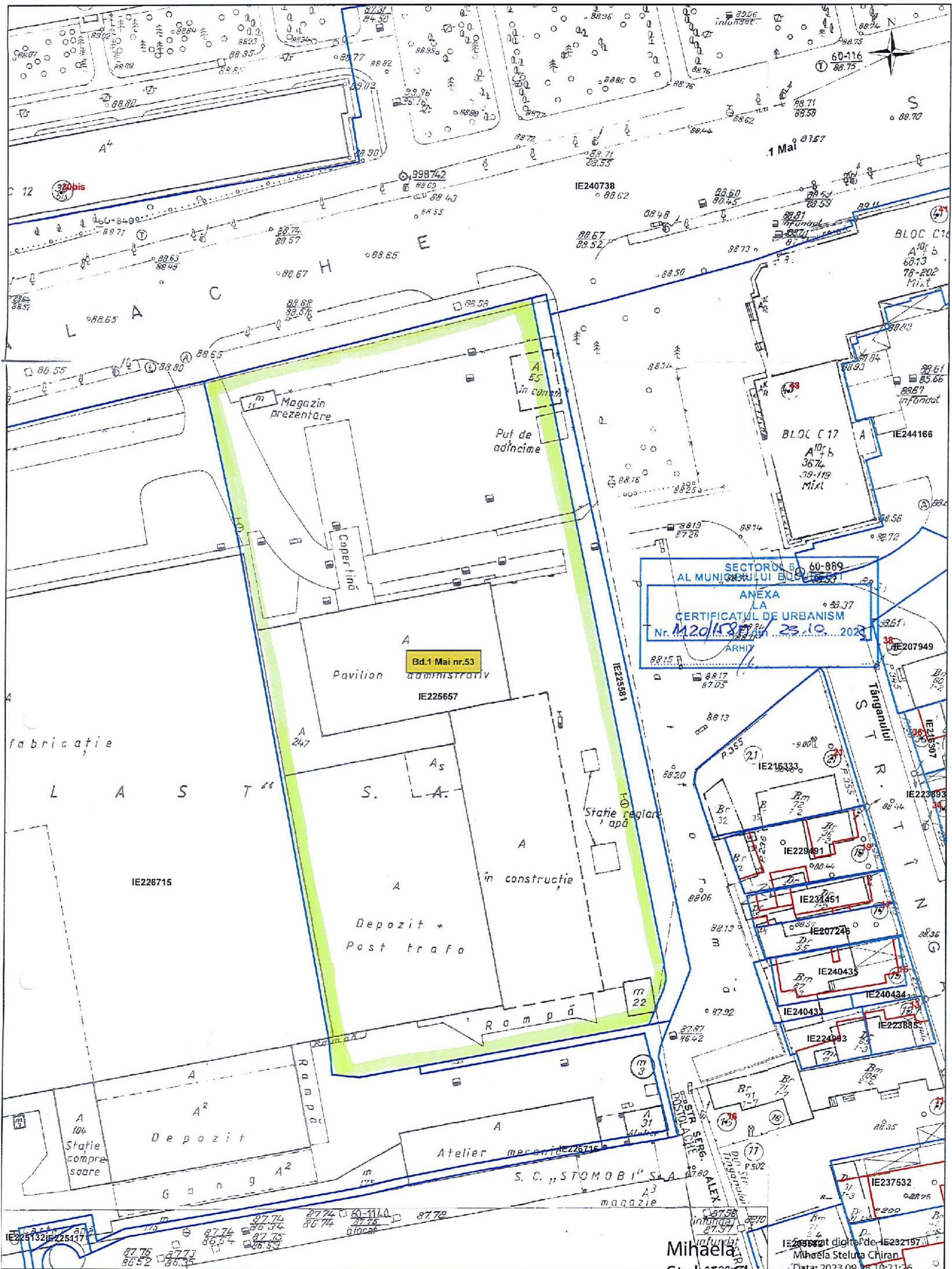
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat în Bd.1 Mai nr.53, sector 6, București



Documentatiile cadastrale avizate
Construcțiile introduse în sistemul integrat de cadastru și carte funciara

Mihaela Steluta Chiran
Semnatura digitala de Mihaela Steluta Chiran
Data: 2023.09.28
10:21:49 +05:00
ROMANIA
Data: 28.09.2023
Intocmit: ing. Mihaela CHIRAN

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Bd.1 Mai nr.53, sector 6, Bucuresti



Mihaela Steluta Chiran
 Data: 2023.09.28 10:21:36
 S.C. "STOMOBIL" S.R.L. maqazie
 S. C. "STOMOBIL" S.R.L. maqazie
 S. C. "STOMOBIL" S.R.L. maqazie

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



RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. B-dul 1 Mai nr. 53

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	06.12.2023	Nr. anunțuri*:	8	Nr. proprietari anunțați:	8
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează pe toate laturile imobilul însoțite de o copie a planșei de reglementări urbanistice și o copie a certificatului de urbanism.				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	21.12.2023			
	Perioada consultării:	de la data:	21.12.2023	până la data:	20.01.2024
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	14.07.2023	în ziarul	www.jurnalul.ro	

C.

Data întâlnirii:	Nu a avut loc	Nr. participanți:	Nu este cazul		
Locul de întâlnire:	Sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București				
Subiectul dezbaterii:	analizarea proiectului de urbanism de detaliu				

2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

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 PUD, aprobat prin **H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023**, Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism **P.U.D. B-dul 1 Mai nr. 53**.

ARHITECT ȘEF.

Arh. Marce [redacted] Bera



MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D.

CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA – SPITAL CU REGIM DE INALTIME 2S+P+6E+E7R

SI IMOBIL DE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, COMERT SI SERVICII, CU REGIM DE INALTIME 2S+P+10E+E11R

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:- **Plan urbanistic de detaliu: "Construire clinica medicala – spital cu regim de inaltime 2S+P+6E+E7R si imobil de locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, comert si servicii, cu regim de inaltime 2S+P+10E+E11R" - Bdul 1Mai nr. 53, sector 6, Bucuresti proiect nr. 2.71/2023**

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: **Octombrie 2023**

La solicitarea beneficiarilor finali S.C. Top Building Corporation S.R.L., in calitate de proprietari ai imobilului (teren si fostele 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 mixt alcatuit din doua cladiri: clinica medicala cu regim de inaltime 2S+P+6E+E7R si imobil rezidential 2S+P+10E+E11R - cuprinzand apartamente cu partiu special pentru profesii liberale, avand comert si servicii la parter**. Terenul pe care va fi amplasat ansamblul 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.**

Constructii aflate pe acesta, notate de la C1 la C6, au fost demolate intre timp in baza **Autorizatiei de desfiintare nr. 129** eliberata de Primaria sectorului 6 la data de **09.05.2022.**

(Constructiile care se aflau pe teren sunt urmatoarele:

- 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 ocupau zona centrala si din dreapta a terenului, fiind alipite la limita din dreapta a proprietatii.

Beneficiarul a dorit eliberarea terenului si amplasarea pe acesta a unui **ansamblu mixt alcatuit din doua cladiri: clinica medicala cu regim de inaltime 2S+P+6E+E7R si imobil rezidential 2S+P+10E+E11R** - cuprinzand apartamente cu partiu special pentru profesii liberale, avand comert si servicii la parter.

Se doreste amplasarea celor doua cladiri una in spatele celeilalte, clinica urmand sa tina frontul la bulevardul 1 Mai. Imobilul rezidential cuprinzand apartamente cu partiu special pentru profesii liberale, avand comert si servicii la parter va ocupa centrul si jumatatea din spate – sud – a terenului.

Cele 2 functiuni: **clinica si imobilul rezidential** vor fi separate printr-o circulatie de incinta pe directia est-vest cu originea in str. Serg. Postolache Alexandru si de un parcaj de incinta care va servi cu precadere **clinica**, prezentand pe latura spre imobilul rezidential o perdea de arbusti „tuja”.

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 Clinica medicala si Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii liberale avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+6E+E7R, respectiv 2S+P+10E+E11R)** 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 **ansamblul** 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 225657 inscris in Cartea funciara 225657 Bucuresti – sector 6 si constructiile edificate pe acest teren avand numerele cadastrale 225657-C1, 225657-C2, 225657-C3, 225657-C4, 225657- C5, 225657-C6 inscrise in aceeasi carte funciara este proprietatea **S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L.** in baza **Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 3836/23.12.2021** 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 225657 (terenul si constructiile care erau edificate pe acesta) a fost intabulat in Cartea funciara nr. 225657 a municipiului Bucuresti sector 6, cu Incheierea nr. 129632/23.12.2021. In Cartea funciara a imobilului figureaza toate cele 6 constructii avand numerele cadastrale de la 225657-C1 (pavilion administrativ) la 225657-C6 (casa poarta).

La ora actuala **constructiile au fost desfiintate** de actualul proprietar **S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L.** in baza **Autorizatiei de desfiintare nr. 129** eliberata de Primaria sectorului 6 la data de **09.05.2022**.

Imobilul este un teren liber de constructii.

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. 225657, cu Incheierea nr. 26710/25.06.2014.

In vederea autorizarii construirii unui **ansamblu Clinica medicala si Imobil locuinte cu partiu special pentru profesioni liberale avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+6E+E7R, respectiv 2S+P+10E+E11R)** pe terenul eliberat de cele 6 constructii, Primaria sectorului 6 a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1120 / 158 M din 23.10.2023** 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 225581 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. 451/11.03.2015 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.

Inaltimea maxima admisibila: “Nu se limiteaza inaltimea cladirilor”

Pentru realizarea investitiei dorite de beneficiar Primaria sectorului 6 a emis **Certificatul de urbanism cu nr. 1120 / 158 M din 23.10.2023** in vederea construirii ansamblului mixt compus din **Clinica medicala si Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii liberale avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+6E+E7R, respectiv 2S+P+10E+E11R)** intentionat.

Prin Certificatul de urbanism eliberat, Primaria sectorului 6 solicita:

- stabilirea edificabilului viitorului **ansamblu mixt** respectiv **stabilirea edificabilului Clinicii 2S+P+6E-7Er** si a **imobilului de locuinte colective cu partiu special pentru profesii liberale, comert si servicii 2S+P+10E+11Er** - 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 modifica 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

Nota: Avizele de utilitati emise in baza Certificatului de urbanism **CU122 / 23M / 23.02.2022** (Certificat de urbanism eliberat initial pentru amplasarea pe teren numai a unui imobil locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, comert-servicii la parter, in regim de inaltime 2S+P+10E) au fost considerate in valabilitate si pentru realizarea pe teren a noii investitii solicitate de beneficiar, pentru care Primaria sectorului 6 a eliberat noul **Certificat de urbanism nr. 1120 / 158 M din 23.10.2023** (prin care autorizarea realizarii investitiei este conditionata de elaborarea in prealabil a unei documentatii de urbanism faza **P.U.D.**)

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 platformei carosabile si a 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 gospodarie 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.

Evacuarea apelor uzate si pluviale se realiza la reseaua oraseneasca de canalizare prin intermediul unui **racord Dn 80 mm pozat in Bd. 1 Mai**. Instalatiile de epurare a apelor uzate au fost dezafectate.

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

Edificatul partii extinse a zonei (2S+)P+1E a **Clinicii**, din partea de nord-est va fi tangent zonei de protectie sanitara instituita. Retragera fatadei de est a zonei extinse a Clinicii 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 – **Clinica medicala si Imobil locuinte cu partiu special pentru profesioni liberale avand comert-servicii la parter** (in regim de inaltime 2S+P+6E+E7R, respectiv 2S+P+10E+E11R) – "**inceperea lucrarilor de construire se vor executa DOAR DUPA finalizarea si receptionarea lucrarilor de deviere a 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 (Certificatul de urbanism eliberat initial pentru amplasarea pe teren numai a unui imobil locuinte cu partiu special pentru profesioni liberali, comert-servicii la parter, in regim de inaltime 2S+P+10E) 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 industrială, 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 imobilele propuse exista posibilitati de racordare la sistemul de ditributie 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, pozitionata 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 NC240435. 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 a fost desfiintat a fost 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 traseele 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 constituit din Clinica medicala si Imobil de locuinte colective cu partiu special, cu servicii-comert la parter care se va edifica pe teren. Nu se instituie zona de protectie.

4. SITUATIA PROPUASA- REGLEMENTARI

In vederea realizarii investitiei dorite de beneficiar Primaria sectorului 6 a emis **Autorizatia nr. 129 din 09.05.2022 pentru desfiintarea constructiilor existente pe teren si Certificatul de urbanism cu nr. nr. 1120 / 158 M din 23.10.2023 in vederea construirii ansamblului mixt compus din Clinica medicala si Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii libere avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+6E+E7r, respectiv 2S+P+10E+E11r).**

Lotul pe care se va construi ansamblul mixt compus din cele doua imobile 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 isi are originea strada Tanganului cu orientare spre est (dreapta) care desparte zona de locuinte colective P+10E (subzona de tip "M2") - aliniate 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**" aprobat 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 m**.

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 pe teren a 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 1 Mai nr. 51-55".

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

4.2 SITUATIA PROPUSA - REGLEMENTARI CONSTRUIRE:

NOTA: Partile stanga si dreapta ale lotului, respectiv ale imobilelor de pe proprietate au fost considerate privind lotul din fata din afara proprietatii, de pe trotuarul Bdului 1 Mai; in acest fel, latura din dreapta este la vest si latura din stanga este la est.

Proprietarul terenului doreste construirea unui **ansamblu mixt compus dintr-o Clinica medicala – Spital si un Imobil de locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, comert si servicii**. Imobilul de locuinte colective va avea un parter destinat comertului si serviciilor. Clinica medicala va avea la parter, alaturi de celelalte functiuni caracteristice unei clinici medicale, o farmacie cu circuit extern.

Cele doua constructii care se vor amplasa pe lot vor fi paralele intre ele si **vor avea fatadele laterale vest paralele cu limita de proprietate din dreapta-vest- catre parcajul Kaufland**.

Clinica medicala-Spital se va amplasa in treimea de nord a lotului si va tine frontul la Bulevardul 1 Mai.

Imobilul de locuinte cu partiu special destinat profesiunilor liberale, avand comert, servicii la parter va ocupa partea centrala si de sud a lotului.

Cele doua constructii vor fi despartite intre ele de o circulatie est-vest, cu originea in str. Serg. Alexandru Postolache, care serveste Clinica, avand pe partea de sud 19 locuri de parcare la sol pentru autoturisme si 3 locuri pentru autoutilitare, urmate spre sud de o zona de spatiu verde si de rampa de acces la subsol. Rampa spre subsol va servi ambele constructii.

Intre fatada sud a **Clinicii medicale** si fatada nord a **imobilului de locuinte cu partiu special** va fi o distanta de **min 16,50 m**.

A) Clinica medicala - Spital

In stabilirea retragerilor **Clinicii medicale-Spital** 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.

Clinica medicala – Spital are o forma rectangulara in plan, cu o **extensie la nivelul parterului si etajului 1**, in stanga fatadei principale si partial alipit fatadei laterala stanga – est, in plan. **Fatada principala a extinderii** zonei P+1E este paralela cu limita de proprietate spre Bulevardul 1 Mai, tinand alinierea la strada principala. **Fatada laterala est a extinderii P+1E** este paralela cu limita de est a proprietatii.

Etajul 7r al Clinicii este un **etaj tehnic**, retras de la planurile fatadelor Clinicii cate **4,00 m** – fatada principala, fatada laterala stanga –est si fatada laterala dreapta-vest si **2,00 m** fatada posterioara - sud.

Clinica medicala-Spital cu regimul de inaltime **2S + P + 6E + 7Er** amplasata in treimea de nord a terenului, va fi inscrisa in edificabilul cu urmatoarele retrageri de la limitele de proprietate la nivelul planurilor fatadelor - :

- **min 10,00 m** retragere de la aliniamentul Bulevardului 1 Mai - limita de nord a lotului; retragerea este atat la nivelul extensiei P+1E cat si a volumului P+6E ;– fatada nord a **etajul 7r** se retrage **4,00 m** de la fatada nord a volumului rectangular 2S+P+6E (min. 14,00 m de la aliniament) ;
- **6,00 m** retragere de la limita de vest (laterala dreapta) a proprietatii - spre parcajul Kaufland; fatada laterala dreapta (vest) a **etajului 7r** se retrage **4,00 m** de la fatada vest a volumului rectangular 2S+P+6E (10,00 m de la limita vest a proprietatii);
- **min 6,00 m** retragere fata de limita laterala din stanga proprietatii – est, la nivelul zonei P+1E extinse - spre est fatada zonei P+1E extinsa este tangenta zonei de protectie sanitara instituita in jurul forajului si gospodariei de apa existente si mentinute pe teren; in zona la sud de extinderea P+1E la nivelele **P- E6: min. 11,00 m** retragere a fatadei laterale est a Clinicii de la limita de est a proprietatii; in zona de deasupra extinderii, la nivelul etajelor **E2-E6: min. 11,00 m** retragere a fatadei laterale est a Clinicii; la nivelul **Etajului 7r: min 15,00 m** retragere a fatadei laterale est a **etajului 7 retras** de la limita laterala stanga (est) a proprietatii;
- **16,50 m minim** retragere a fatadei sud a volumului rectangular 2S+P+6E al Clinicii fata de fatada nord a **imobilului de locuinte cu partiu special** (echivalent cu cca 81,50 m retragere a fatadei de sud a Clinicii fata de limita de sud - posterioara - a proprietatii); la nivelul **etajului 7r: 18,50 m minim** retragere a fatadei sud a **etajului 7 retras** fata de fatada laterala nord a **Imobilului de locuinte cu partiu special**;

Parterul si etajul 1 al Clinicii vor avansa fata de planul etajelor in coltul de nord-est (partial pe fatada principala si partial pe fatada laterala est) a Clinicii. Pe fatada principala extinderea etajului 1se va prelungi spre dreapta (vest) fata de extinderea parterului, va marca si va iesi in consola deasupra accesului principal in Clinica.

In coltul de nord-est fatadele **parterului si etajului 1** vor fi paralele cu limitele de nord si est ale proprietatii. Fatada est a zonei P+1E va fi retrasa min **6,00 m** de la limita de est a proprietatii. Fatada est a etajelor 2-6 si partea de la sud de extensia P+1E, etajele P - E6 vor fi retrase min. **11,00 m** de la limita de est a proprietatii.

Extinderea zonei parter + etaj1 ocupa cca $\frac{3}{4}$ din deschiderea fatadei principale nord a Clinicii. Pe cca $\frac{1}{4}$ din deschiderea fatadei, in zona din dreapta toate nivelurile constructiei sunt coplanare. Ca urmare **fatada nord** (spre Bdul 1 Mai) a nivelurilor **P-6E** va fi retrasa **min 10,00 m** de la aliniament si va fi perpendiculara pe fatada de vest a constructiei (in zona din dreapta); Fatada nord (spre Bdul 1 Mai) a etajelor **2-6** deasupra extinderii P+1E va fi retrasa **min 10,00 m** de la aliniament. **Fatada de nord a extinderii parterului si etajului 1** va fi paralela cu limita de proprietate spre Bdul 1 Mai si retrasa **10,00 m** de la aceasta limita de proprietate.

Clinica medicala –Spital va avea urmatoarele suprafete:

Suprafata parter (suprafata construita calcul **POT**):**707 mp**; Suprafata etaj 1: **732 mp**;
Suprafata etaj curent – etaje 2-6: **616,50 mp**; Suprafata etaj 7 retras: **315,3 mp**.
Suprafata desfasurata etaje 2-6: **3083,00 mp**

Suprafata construita desfasurata Scd: P- et.6: 4522,00 mp
Suprafata construita desfasurata Scd: P- et.7tehnice: 4837,30 mp
Suprafata construita desfasurata Scd pt calcul CUT: S₁- P- et.6: 5139,00 mp
(se adauga suprafata sectie radiologie, 617,00 mp, pozitionata la subsol 1,
nu se considera etajul 7- tehnic)
Suprafata lot: 5.683 mp

B) Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, cu comert si servicii la P

Imobilul de locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, avand comert si servicii la parter va ocupa zona centrala si de sud a terenului si va fi relativ aliniat in spatele Clinicii-Spital.

Imobilul de locuinte colective va fi amplasat aliniat pe partea de vest la Clinica medicala-Spital din fata sa; spre est imobilul va fi relativ aliniat la fatada de est a Clinicii in zona in care aceasta are regimul de inaltime (2S)+P+6E+7Er – pe directia est-vest edificabilul blocului este mai lung cu 1,00 m decat cel al Clinicii in zona in care aceasta nu are zona P+1E extinsa.

Imobilul de locuinte cu partiu special va avea un parter destinat comertului si serviciilor care va avansa spre est fata de volumul destinat apartamentelor.

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

Zona de locuinte - de la etajul 1 la etajul 11 retras - va avea **17 apartamente pe nivel** la E1-E10 si **16 apartamente pe nivel** la etajul 11-E11, respectiv un total de **186 apartamente**. Apartamentele de la etajele 1-4 sunt prioritar dedicate personalului de la Clinica medicala (medici, asistente, personal auxiliar), aceasta fiind o facilitate pentru ambele parti (deplasări minime la si de la locul de munca, eficienta actiunii in cazuri de urgenta, decongestionarea locurilor de parcare).

Apartamentele vor avea suprafata construita ≤ 100,00 mp.

Imobilul de locuinte de forma literei "L" in plan, si avand regimul de inaltime **2S+P+10E - 11Er** amplasat in zona centrala si de sud 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 16,50 m** retragerea **fatadei de nord a imobilului de locuinte** de la fatada de sud a Clinicii medicale-Spital 2S+P+6E+7Er (respectiv min 44,65 m de la aliniamentul Bulevardului 1 Mai - limita de nord a lotului);
- **6,00 m** retragerea **fatadei de vest a imobilului de locuinte** de la limita de vest (laterala dreapta) a proprietatii - spre parcajul Kaufland;
- **min 10,50 m** retragere fata de limita laterala din stanga proprietatii – est, la nivelul fatadei est a bratului scurt al "L"-ului; - **min. 27,50 m** retragere a fatadei laterale est a bratului lung al "L"-ului la nivelul **etajelor 1-11** si **min. 22,50 m** retragere a fatadei laterale est a **parterului comert-servicii**;
- **6,00 m minim** retragerea fatadei sud a imobilului de locuinte fata de limita de sud - posterioara - a proprietatii.

Parterul imobilului de locuinte cu partiu special va avansa fata de planul etajelor pe latura de est a ansamblului - in lungul laturii lungi a "L"-ului (in interiorul "L"-ului). Destinatia parterului va fi comert-servicii.

In interiorul "L"-ului fatada de est a **etajelor 1-11** va fi retrasa min **5,40 m** de la fatada est a **parterului**.

Accesul la apartamentele imobilului de locuinte colective se face tot pe fatada de est a a laturii lungi a "L"-ului. Sunt 2 intrari pentru locatari.

Etajul 11 este retras cu **6,00 m** numai in partea de nord a imobilului de locuinte, prezentand pe fatada nord o alveola in care este pozitionat nodul de circulatie.

Imobilul de locuinte cu partiu special, comert si servicii la parter si Clinica medicala-spital vor avea **2 niveluri de subsol comune** in care se vor rezolva majoritatea locurilor de parcare si, in **subsolul 1** sub Clinica, va fi amplasat **departamentul Imagistica**. La **subsolul 2** in afara locurilor de parcare se vor pozitiona 2 adaposturi ALA, unul sub Clinica-Spital si unul sub Imobilul de locuinte cu partiu special.

Relativ in zona centrala a lotului, invecinat coltului de nord-est a parterului imobilului de locuinte au fost prevazute cele 2 rampe de acces la parcajele de la subsol: **intrare si iesire din parcaje**. Rampele sunt accesibile din circulatia in bucla (cu intrarea si iesirea pe aceeasi latura a lotului) dispusa in zona de est a terenului, cu originea (si iesirea) in strada Alex Postolache. Din circulatia in bucla se face accesul si la cele 15 parcaje la sol dispuse in fata fatadei est a imobilului de locuinte colective.

Ansamblul compus din Clinica-medicala – Spital si Imobilul de locuinte cu partiu special avand comert si servicii la parter se va amplasa pe teren cu latura de vest, respectiv latura lunga a imobilului de locuinte paralela cu limita laterala dreapta-vest a proprietatii.

Imobilul de locuinte cu partiu special are **balcoane deschise** pe toate fatadele in zona unitatilor locative a **etajelor 1-11** (mai putin pe fatada nord indreptata spre Clinica). **Balcoanele ies in consola cca 1,50 m.**

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

- **4,50 m** retragere a **balcoanelor de pe fatada vest a imobilului de locuinte** de la limita de vest (laterala dreapta) a proprietatii - spre parcajul Kaufland;
- **min. 9,00 m** retragere a balcoanelor din partea inferioara a imobilului, de pe **fatada laterala est** a ramurii scurte a "L"-ului si **min. 26,00 m** retragere a balcoanelor de pe **fatada laterala est** a laturii lungi a "L"-ului (in scobitura "L"-ului) fata de **limita laterala est a proprietatii**;
- **4,50 m minim** retragerea limitei sud a **balcoanelor de pe fatada de sud a imobilului de locuinte** fata de limita de sud - posterioara a proprietatii.

Imobilul de locuinte cu partiu special pentru profesioni liberale, avand comert si servicii la parter va avea urmatoarele suprafete:

Suprafata parter (suprafata construita calcul **POT**): **1545,00 mp mp**;

Suprafata etaj curent – etaje 1-10: **1356,40 mp**;

Suprafata etaj11 retras: **1262,00 mp**.

Suprafata construita desfasurata **etaje 1-11**: **14826,00 mp**

Suprafata construita desfasurata **Scd: P- et.11**: **16.371,00 mp**

Suprafata construita desfasurata **Scd pt calcul CUT: S₁- P- et.6**: **5139,00 mp**

Suprafata lot: 5.683 mp

NOTA: DIMENSIUNILE EDIFICATULUI CLINICII-MEDICALE –SPITAL SI ALE IMOBILULUI DE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, AVAND COMERT SI SERVICII LA PARTER SE REGASESC IN ANEXA ADOSATA PREZENTEI DOCUMENTATII.

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

Imobilul de locuinte cu partiu special pentru profesioni liberale avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+10E+E11R) va avea parter destinat comertului si serviciilor.

Zona de locuinte - de la etajul 1 la etajul 10 - va avea 17 de unitati locative pe nivel –iar la etajul 11 retras 16 unitati locative, respectiv un total de **186 unitati locative**.

Clinica mdicala-Spital va cuprinde o gama extinsa de specialitati medicale. Dispozitia specialitatilor medicale pe etaje se gaseste in Anexa

INDICATORI URBANISTICI

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

Suprafata construita clinica **Sc Clinica – Spital: 707 mp;**

Suprafata construita imobil locuinte **Sc Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii libere, servicii, comert: 1.545 mp.**

Suprafata construita totala in incinta preconizata – **parter** pentru Clinica si Imobilul locuinte colective - este de **Sc: 2.252 mp.**

Suprafata construita desfasurata Clinica- Spital **Scd Clinica – Spital: 5.139 mp;**

Suprafata construita desfasurata imobil locuinte **Scd Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii libere, servicii, comert: 1.6371 mp.**

Suprafata construita desfasurata in incinta preconizata pentru Clinica si Imobilul locuinte colective este **Scd: 21.510 mp.**

La calculul suprafetei construite desfasurate in baza careia se calculeaza CUT pentru Clinica – spital a fost considerata si suprafata sectiei de Radiologie care va fi pozitionata la subsolul 1 al constructiei. Nu a fost luat in calcul etajul 7 retras, care este exclusiv etaj tehnic (centrala termica, centrala ventilatie si tratarea aerului, generator electric, etc.)

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

P.O.T. rezultat / propus – 39,63 %;

P.O.T. max admis – 70 %

C.U.T. propus – 3,8 mp ADC/mp teren;

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

Regim de inaltime propus:

Clinica - Spital : 2S + P + 6 E +7Er cu

H cornisa: 33 m - la atic peste E 6;

H max 37 m la atic peste E 7r- etaj tehnic;

Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii libere, servicii, comert:

2S + P + 10E + 11Er cu

H cornisa: 36,5m – la atic peste E10 ;

H max 39,6 m la atic peste E11r;

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) Clinica medicala -Spital si Imobilul locuinte cu partiu special pentru profesii libere avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+6E+E7R, respectiv 2S+P+10E+E11R) **nu umbreste** constructiile adiacente.

BILANT TERITORIAL

Utilizarea terenului	Suprafata/mp	Procent
SUPRAFATA TOTALA INCINTA	5.683,00 mp.	100,00 %
Aria construita propusa a ansamblului Clinica si Imobil locuinte colective	2.252,00 mp.	39,63 %
Aria construita desfasurata supraterana propusa clinica si imobil locuinte colective (calcul CUT)	21.510,00 mp.	---
Suprafata platforme, parcare auto si alei acces	1.717,50 mp.	30,22 %
Total spatii verzi in interiorul incintei	1.713,50 mp.	30,15 % > 20%

In incinta se va asigura spatiu verde in suprafata totala de **1713,50 mp** respectiv **30,15 %** din suprafata lotului.

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.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	Prevederi din documentatiile de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total Existent+ Propus
Suprafata construita (Sc)	—	—	2.252 mp	2.252 mp.
Suprafata desfasurata (Sd)	—	—	21.510 mp.	21.510 mp.
P.O.T.	70%cu posibilitatea acoperirii restului terenului in proportie de 80% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru diferite utilizari	—	39,63 %	39,63 %
C.U.T.	4,5mp ADC/mp teren	—	3,8	3,8
Rh maxim 2S+P+10E+11Er (Clinica 2S+P+6E+7Er)	CB3-Nu se limiteaza inaltimea cladirilor	—	2S+P+10E+11Er <small>(2S+P+6E+E7r-clinica)</small>	2S+P+10E+11Er <small>(2S+P+6E+E7r-clinica)</small>
H cornisa/atic: P+10E (+11Er)	—	—	36,5 m	36,5 m
H max (m) – pste E11 retras	—	—	39,6 m	39,6 m
Spatii verzi pe sol natural (%)	min. 20% in suprafata parcelei	—	20,05%	20,05%
Spatii verzi pe sol natural (mp)	—	—	1.139,44mp	1.139,44mp
Suprafata totala spatii verzi (%)	min. 30%din suprafata parcelei	—	30,15%	30,15%
Suprafata totala spatii verzi (mp)	—	—	1.713,50mp	1713,50mp
Nr. unitati locative estimate	—	—	186	186
Nr. paturi Clinica	—	—	60	60
Nr. locuri de parcare estimate	—	—	227+37	227+37

ACCESURI – CIRCULATIE IN INCINTA

S-au prevazut 2 accesuri pe lot si doua circulatii de incinta, ambele cu originea in circulatia publica din est-ul lotului, str. Alexandru Postolache.

Prima circulatia de incinta, orientata est-vest a fost pozitionata in spatele **Clinicii medicale – Spital**; circulatia este o alee de incinta cu latimea de 5,00 m care serveste Clinica medicala; din aleea carosabila sunt accesibile parcajul la sol cu **19 locuri de parcare** dedicat exclusiv Clinicii si cele **3 locuri** de parcare autoutilitare. Personalul medical si administrativ poate folosi deasemenea parcajul din cele 2 niveluri de subsol.

A doua alee carosabila (6,00 m latime) are accesul la cca 5 m sud de prima alee; accesul pe lot se va realiza pe platforma betonata din est-ul terenului, (din fata **imobilului de locuinte cu partiu special cu servicii, comert la parter**) din circulatia publica str. Sergent Alexandru Postolache.

Iesirea din incinta se va face tot de pe platforma din est-ul proprietatii. Circulatia in incinta va fi de forma unei bucle (est-vest, nord-sud, vest-est) 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 invecinat laturii de nord al locuintei colective si fata in fata cu accesul in incinta al aleii carosabile).

Pe laturile de vest si de est ale aleii relativ fata in fata au fost prevazute un total de **15 locuri de parcare** organizate in trei zone de parcaje la sol, care vor servi **Imobilul de locuinte colective** – vizitatorii – si ocazional magazinele amplasate la parter.

Pentru cele 2 imobile amplasate pe teren necesarul de locuri de parcare este de:

- **52 locuri de parcare** pentru **Clinica medicale – Spital** cu o suprafata construita desfasurata de 5139 mp. (1 loc la 100 mp suprafata construita);
- **186 locuri parcare pentru locatari + 19 locuri parcare pentru vizitatori**- un total de **205 locuri de parcare** pentru **Imobilul de locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, comert si servicii**;

Se vor asigura **227 locuri de parcare in total in subsoluri, la care se adauga 37 locuri de parcare la sol. Total 264 locuri parcare pentru un necesar de 257locuri de 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 si Clinica medicala si o zona de colectare deseuri

Accesul pietonal al pacientilor la Clinica se va realiza pe fatada nord de pe trotuarul Bulevardului 1 Mai si accesul la Imobilul de locuinte se va realiza pe fatada est dintr-o aleea pietonala 2,50 m latime cu originea in strada Serg. Alex Postolache.

Bucla de acces din Bulevardul 1 Mai la clinica este ocazional carosabila.



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



ANEXA

DIMENSIUNILE EDIFICATULUI

1. CLINICA MEDICALA - SPITAL

Edificatul pentru Clinica medicala - Spital (la nivelul fatadelor etajelor 2-6) va avea dimensiunile

- **33,95 m** - fatadele nord si sud,
- **18,15 m** fatadele de vest si est.

Edificatul pentru Clinica medicala - Spital la nivelul fatadelor etajului tehnic – etaj 7 retras va avea dimensiunile

- **25,95 m** - fatadele nord si sud,
- **12,15 m** fatadele de vest si est.

FUNCTIUNI SI REPARTIZAREA ACESTORA PE ETAJE

SUBSOL -2: Parcare, Adapost ALA, Spatii tehnice

SUBSOL -1: Parcare, Radiologie, (Computer tomograf, RMN, Radiografie/Radioscopie, Ecografie, Analiza Dexa, Mamografie), Spatii tehnice,

PARTER: Receptie pacienti, hol acces/asteptare, Farmacie cu circuit extern, Camera de gardă, Spatiu dializă, Spatii administrativ-gospodaresti

ETAJ 1: Laboratoare analiza, Recoltare probe, Sterilizare centrala, Cabinete consultatii generale: boli interne, cardiologie, nefrologie, urologie, Farmacie cu circuit intern, Spatii administrativ-gospodaresti

ETAJ 2: Cabinete consultatii: ORL, oftalmologie, dermatologie, cardiologie, pneumologie, neurologie, psihiatrie, dermatologie, ginecologie, endocrinologie, camera pansamente / tratamente, Spatii administrativ-gospodaresti

ETAJ 3: Spitalizare cardiologie interventionala, angiografie: Hol receptie, Saloane pacienti, Bloc operator (sala preoperator, sala operatii, sala ATI, spatii pentru medici, spatii pentru asistente, anexe tehnice), Spatii administrativ-gospodaresti

ETAJ 4: Spitalizare boli interne, nefrologie, afectiuni pulmonare: Hol receptie, Saloane pacienti, Bloc operator (sala preoperator, sala operatii, sala ATI, spatii pentru medici, spatii pentru asistente, anexe tehnice) Spatii administrativ-gospodaresti

ETAJ 5: Spitalizare Chirurgie plastica si reparatorie: Hol receptie, Saloane pacienti, Bloc operator (sala preoperator, sala operatii, sala ATI, spatii pentru medici, spatii pentru asistente, anexe tehnice) Spatii administrativ-gospodaresti

ETAJ 6: Spatii administrative, sala sedinte, spatii pentru medici, spatii pentru asistente, arhiva, IT- monitorizare, zona Recuperare medicala

ETAJ 7: Etaj tehnic: centrala termica, centrala ventilatie si tratarea aerului, generator electric, etc.

2. IMOBILUL DE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE, AVAND COMERT SI SERVICII LA PARTER

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

- **35,00 m** - partea inferioara a ramurii scurte a "L"-ului respectiv **fatada de sud** a imobilului,
- **59,20 m fatada de vest** a imobilului la nivelul **P- E10** si **53,20 m** deschiderea fatadei vest la nivelul **etajului 11**;
- **18,30 m fatada est** din partea inferioara a imobilului, pe **latura scurta** a "L"-ului; **40,90m fatada est** pe **latura lunga** a "L"-ului (in interiorul acestuia) la **etajele 1-10** si **34,90m** pe **latura**

lunga a "L"-ului la **etajul 11**; **Zona de servicii si comert** de la nivelul **parterului** are aceeași deschidere a fatadei de **est** ca și cea a etajului 11, respectiv **34,90 m**;

– **17,50 m** deschiderea **fatadei de nord a blocului** (respectiv a barei care repezinta latura lunga a "L"-ului) și **17,50 m fatada de nord la nivelul ramurii scurte a "L"-ului**.

In "scobitura L-ului" la nivelul **etajelor 1-10** deschiderea **fatadei de est** este de **40,90 m** iar a **fatadei de nord** este de **17,50 m**;

Etajul 11 este retras cu **6,00 m** numai in partea de **nord** a imobilului de locuinte, prezentand pe fatada nord o alveola in care este pozitionat nodul de circulatie.

Edificatul parterului are:

– **35,00 m** - partea inferioara a ramurii scurte a "L"-ului respectiv **fatada de sud** a imobilului,

- **59,20 m fatada de vest** a imobilului la nivelul **P**;

- **18,30 m fatada est** din partea inferioara a imobilului, pe latura scurta a "L"-ului; **40,90m fatada est** pe latura lunga a "L"-ului (in interiorul acestuia) din care **Zona de servicii si comert** de la nivelul **parterului** are deschiderea fatadei de **est 34,90 m** și avanseaza **5,40 m** fata de planul fatadei la nivelul **etajelor 1-11**;

– **17,50 m** deschiderea **fatadei de nord a blocului** (respectiv a barei care repezinta latura lunga a "L"-ului) și **12,10 m fatada de nord la nivelul ramurii scurte a "L"-ului** (se scade deschiderea zonei comert – servicii de la parter)



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





PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. B-dul 1 Mai nr. 53

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

• **Vecin 1:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	240435	str.	Tânganului	nr.:	15
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 103/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana-Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

• **Vecin 2:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		bdul	1 Mai	nr.:	43
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 102/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana- Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

• **Vecin 3:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		bdul	1 Mai	nr.:	55
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 101/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana- Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

• **Vecin 4:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		bdul	1 Mai	nr.:	41
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 100/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana- Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

• **Vecin 5:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	231451	str.	Tânganului	nr.:	17
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 99/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana-Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

• **Vecin 6:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	229491	str.	Tânganului	nr.:	19
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 98/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana-Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

• **Vecin 7:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:	216333	str.	Tânganului	nr.:	21
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 97/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana-Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

• **Vecin 8:**

[REDACTED]					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		bdul	1 Mai	nr.:	30bis
modalitate anunțare:	data:	Notificare N 96/29.11.2023 prin executor judecătoresc Zainea Ana-Cristina		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	06.12.2023				

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	06.12.2023
Panou	Data afișării panoului:	21.12.2023
	Perioada consultării:	21.12.2023 - 20.01.2024

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	21.12.2023
	Perioada consultării:	21.12.2023 – 20.01.2024
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	21.12.2023

3. 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 Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	0376 204 319
e-mail:	prim6@primarie6.ro

4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	52607 / 03.11.2023		
C.T.U.A.T. număr/data:	9 / 20.11.2023	Nr. ordinea de zi:	2

Consultări/Observații data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul
Răspuns data:	Nu este cazul	Modificări data:	Nu este cazul

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. ATRIUM 8 S.R.L.		C.U.I.	15761280
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	6
Strada:	Chilia Veche	nr:	6
Email:	office@arlechindesign.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Teodora Daniela Plăcintescu	

Întocmit - 1 ex.: arh. Alina Ignat







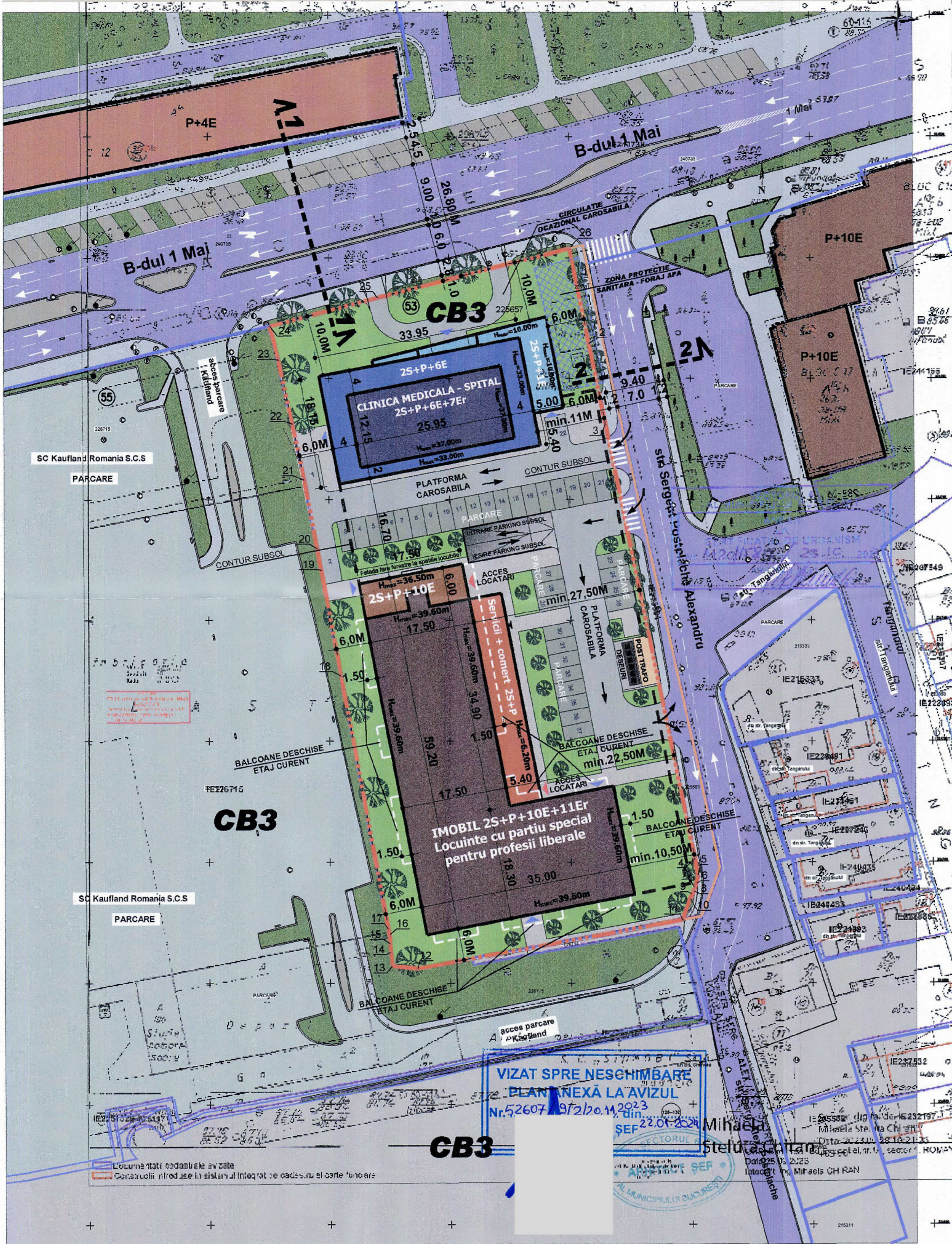
P.U.D.

**CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA - SPITAL Rh 2S+P+6E+7E retras
SI IMOBIL DE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE
COMERT SI SERVICII CU Rh 2S+P+10E+11E retras**

REGLEMENTARI URBANISTICE

LEGENDA:

- LIMITE:**
 - LIMITA TEREN CARE A GENERAT P.U.D.
 - LIMITA TEREN PE CARE KAUFLAND 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 KAUFLAND ROMANIA
 - PLATFORMA CAROSABILA SI PARCAJE IN INCINTA
 - ACCESURI AUTO / PIETONALE IN INCINTA
- PROPUNERI / REGLEMENTARI:**
 CLINICA MEDICALA - SPITAL IN REGIM DE INALTIME 2S+P+1E+6E+7E retras
 - 2S+P+1E - Hmax la cornisa = 10,00m
 - 2S+P+6E - Hmax la cornisa = 33,00m
 - 2S+P+7E retras - Hmax la cornisa = 37,00m
- ANSAMBLU LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESII LIBERALE CU SERVICII SI COMERT LA PARTER IN REGIM DE INALTIME 2S+P+10E+11E retras
 - 2S+P - Hmax la cornisa = 6,20m
 - 2S+P+10E - Hmax la cornisa = 36,50m
 - 2S+P+10E+11E retras - Hmax la cornisa = 39,60m
- SPATII VERZI:**
 - SPATII VERZI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC SI KAUFLAND ROMANIA
 - SPATII VERZI IN INCINTA STUDIATA

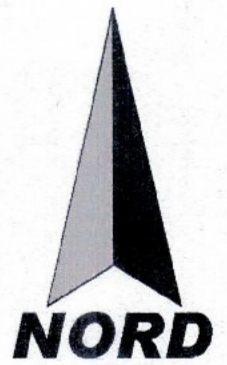
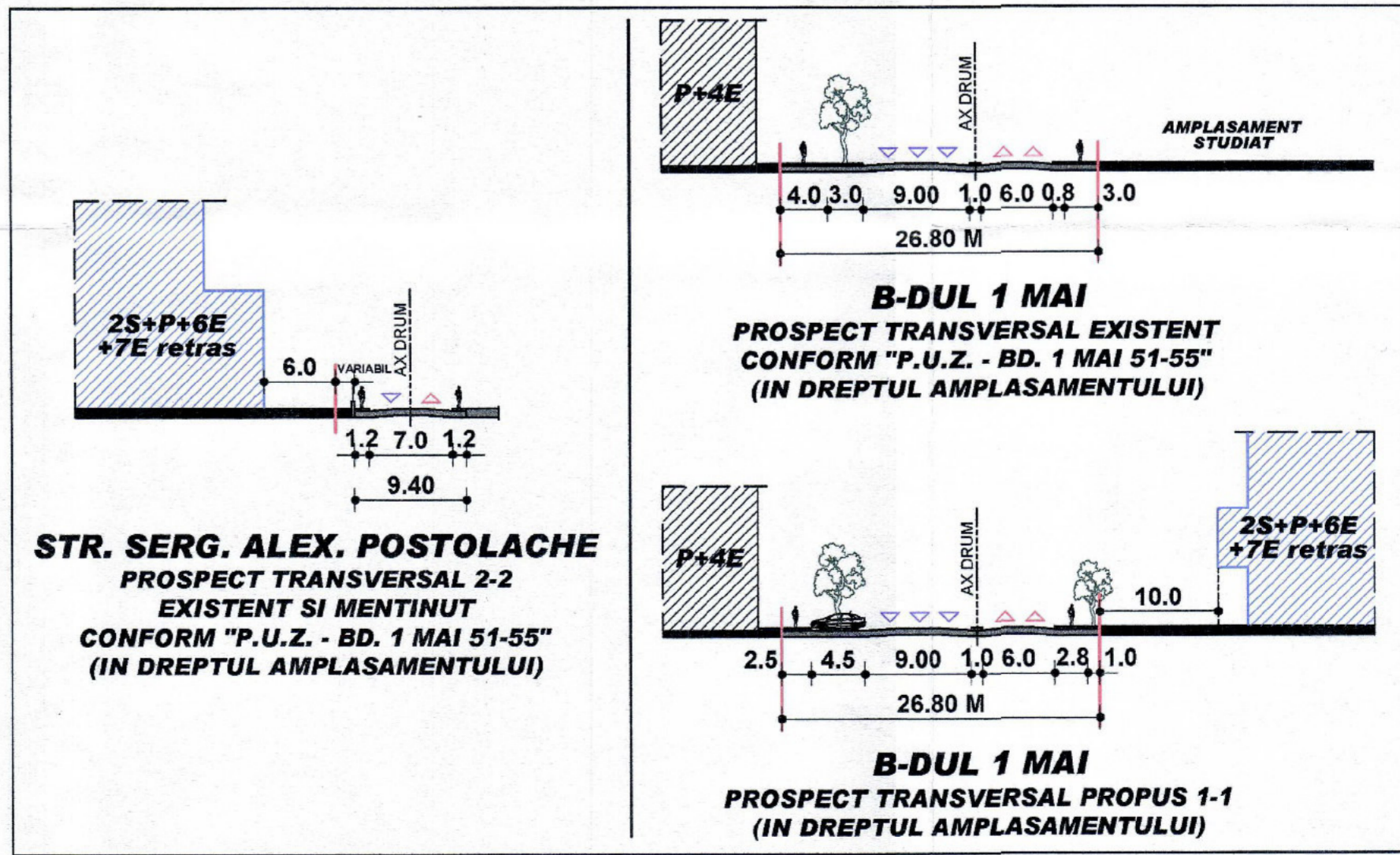


Parcela (1) NC_225657

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

**PROSPECTE TRANSVERSALE CIRCULATII ADIACENTE TERENULUI STUDIAT
PROPUSE CONFORM "PUZ HYPERMAGAZIN - B-DUL 1 MAI 51-55"**



BILANT TERITORIAL - FUNCTIUNI PE PARCELA:

- CONSTRUCTII:**
 - SUPRAFATA TEREN IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI = 5683 MP
 - SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL CLINICA = 707 MP
 - SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL BLOC LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL = 1545 MP
 - SUPRAFATA DESFASURATA SUPRATERANA CLINICA (INCLUSIV ETAJUL 7r TEHNIC) = 4837,3 MP
 - SUPRAFATA DESFASURATA CLINICA (PENTRU CALCUL CUT) = 5139 MP
 - SUPRAFATA DESFASURATA BLOC LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL = 16371 MP
 - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA IN INCINTA (PENTRU CALCUL CUT) = 21510 MP
 - POT propus = 39,63 %
 - CUT max. admis pentru CB3 = 4,5 CUT rezultat = 3,8
 - H max. constructie propusa la atic CLINICA MEDICALA - SPITAL = 37,00 m (2S+P+6E+7E)
 - H max. constructie propusa la atic IMOBIL DE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL = 39,60 m (2S+P+10E+11E)
- CIRCULATII IN INCINTA:**
 - SUPRAFATA TOTALA PLATFORMA CAROSABILA, ALEI SI PARCAJE AUTO LA SOL = 1717,50 MP (30,22%)
 * AUTOTURISMELE VOR FI GARATE IN SUBSOLURI SI LA SOL FIIND ASIGURAT NUMARUL DE LOCURI DE PARCARE CONFORM HCGMB NR. 66/2006
 - PARCAJE AFERENTE CLINICII MEDICALE - SPITAL = min. 52 LOCURI PARCARE (1 LOC / 100 mp ACD) din care LA SOL = 22 LOCURI PARCARE
 - PARCAJE AFERENTE LOCUINTEI CU PARTIU SPECIAL = 186 LOCURI PARCARE + 19 VISITATORI = 205 LOC. din care LA SOL = 15 LOCURI

SPATII VERZI IN INCINTA > 30%:
 - TOTAL SUPRAFATA SPATII VERZI IN INCINTA LA NIVELUL SOLULUI = 1713,5 MP (30,15%)

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA

	Prevederi din documentatia de urbanism de nivel superior in vigoare	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafata construita Clinica 2S+P+6E+7Eretras si Locuinta colectiva 2S+P+10E+11Eretras (Sc)	-	-	2252 mp	2252 mp
Suprafata desfasurata TOTALA Clinica + Locuinta colectiva (Sd)	-	-	21510 mp	21510 mp
P.O.T.	70%	-	39,63%	39,63%
C.U.T.	4,5	-	3,8	3,8
Rh maxim Locuinta colectiva	CB3 - Nu se limiteaza inaltimea cladirilor	-	28+P+10E+11Eretras	28+P+10E+11Eretras
Rh maxim Clinica	-	-	36,50m	36,50m
H cornisa / atic Locuinta colectiva - peste etajul 10	-	-	37,00m	37,00m
H max (m) - peste etajul 11 retras Locuinta colectiva	-	-	39,60m	39,60m
H cornisa / atic Clinica - peste etajul 6	-	-	33,0m	33,0m
H max (m) - peste etajul tehnic 7 retras Clinica	-	-	37,0m	37,0m
Suprafata spatii verzi la nivelul solului (%)	min. 30% din supr. parcela	-	30,15%	30,15%
Suprafata spatii verzi la nivelul solului (mp)	-	-	1713,50	1713,50
Suprafata platforme, parcaje si circulatii in incinta (mp)	-	-	1717,50	1717,50
Nr. unitati locative estimate	-	-	186	186
Nr. locuri de parcare estimate LA SOL	-	-	37	37
Nr. locuri de parcare estimate LA SUBSOL	-	-	227	227
Nr. de paturi in Clinica	-	-	50	50

QUESTDOME S.R.L. | S.C. ATRIUM S.R.L. | Titlu proiect: **P.U.D.** CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA - SPITAL Rh 2S+P+6E+7E retras SI IMOBIL DE LOCUINTE CU PARTIU SPECIAL PENTRU PROFESIUNI LIBERALE COMERT SI SERVICII CU Rh 2S+P+10E+11E retras Beneficiar: S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L. Adresa: B-D. 1 MAI NR. 53, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCURESTI

SEF PROIECT: urb. D. Placintescu | PROIECTAT: urb. D. Placintescu | DESENAT: c. arh. C. Coverca

Data: 11.2023 | PROPUNERI / REGLEMENTARI URBANISTICE | U07