

S.C. ATRIUM 8 S.R.L.
J40/12759/2003



P.U.D.: Construire "Clinica medicala –spital
cu regim de inaltime 2S+P+1E+6E+E7R si
Imobil de locuinte cu partiu special pentru
profesiuni libere, comert si servicii,
cu regim de inaltime 2S+P+10E+ E11R"
-în Bdul 1 Mai nr. 53,sect 6, Bucuresti"
Beneficiar: S.C. Top Buiding Corporation S.R.L.

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.D.

**CONSTRUIRE CLINICA MEDICALA – SPITAL CU REGIM DE INALTIME
2S+P+1E+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 lucrarii:- **Plan urbanistic de detaliu: "Construire clinica medicala – spital cu regim de inaltime 2S+P+1E+6E+E7R si imobil de locuinte cu partiu special pentru profesii libere, 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 elaborarii: Octombrie 2023 rev.2025

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 parcelor invecinate, rezultate prin amplasarea pe teren a unui ansamblu mixt alcatuit din doua cladiri: clinica medicala cu regim de inaltime 2S+P+1E+6E+E7R si imobil rezidential 2S+P+10E+E11R cuprinzand apartamente cu partiu special pentru profesii libere, 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 LUCRARI

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 au fost de la corp C1 al Corp 6) 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+1E+6E+E7R si imobil rezidential 2S+P+10E+E11R - cuprinzand apartamente cu partiu special pentru profesii libere, 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 libere, 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 libere avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+1E+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 stoffe 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 (in prezent demolate) este proprietatea **S.C. TOP BUILDING CORPORATION S.R.L.** in baza **Contractului de vanzare-cumparare autenticat 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 inregistrata 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 profesii liberale avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+1E+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 libere avand comert-servicii la parter (in regim de inaltime 2S+P+1E+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+1E+6E-7Er** si a **imobilului de locuinte colective cu partiu special pentru profesii libere, comert si servicii 2S+P+10E+E11R** - respectiv a retragerilor fata de limitele de proprietate;
- ca si gradul de afectarea a parcelei beneficiarilor in urma construirii circulatiilor publice Bdul 1 Mai 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 mobilariei 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 1 Mai 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 libere, 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 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.

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 profesuni liberale avand comert-servicii la parter** (in regim de inaltime 2S+P+1E+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 profesii libere, 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 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, 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 rețeaua 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 rețeaua 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 PROPUSA- 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+1E+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 stufe mobile "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**. Fasia 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 2013, dar anterior PUZ-ului care rezolva circulatiile din zona studiata prin prezenta documentatie.

Din consultarea RLU aferent PUZ Coordonator sector 6 din anul 2013, respectiv a planului Reglementari rezulta ca profilul transversal al Bulevardului 1 Mai 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 ridicara 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:

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 libere, 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 libere, 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 (din care 6,00 m in interiorul proprietatii) si cca **21 m** pe directia nord-sud si "calca" partial (1,00 m) peste fasia de teren municipal adiacent la est proprietatii beneficiarului. 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 + +1E + 6E + 7Er** amplasata in treimea de nord a terenului, va fi inregistrata 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+1E+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+1E+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. 10,50 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. 10,50 m** retragere a fatadei laterale est a Clinicii; la nivelul **Etajului 7r: min 14,50 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+1E+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 1 se 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. **10,50 m** de la limita de est a proprietatii.

Extinderea zonei parter + etaj 1 ocupa cca ¾ din deschiderea fatadei principale nord a Clinicii. Pe cca ¼ 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**): **714 mp**;

Suprafata etaj 1: **724 mp**;

Suprafata etaj curent – etaje 2-6: **632,00 mp**;

Suprafata desfasurata etaje 2-6: **3160,00 mp**

Suprafata etaj 7 retras: **327 mp**.

Suprafata subsol 1 (radiologie): **625 mp**.

Suprafata construita desfasurata **Scd supraterana: P- E.6: 4598,00 mp**

Suprafata construita desfasurata **Scd: P- E.7 tehnic: 4925,00 mp**

Suprafata construita desfasurata **Scd pt calcul CUT: S1+ P+E1+E6: 5223,00 mp**

(se adauga suprafata sectie radiologie, 625 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+1E+6E+7Er – pe directia est-vest edificabilul blocului este mai lung cu 0,30 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. In privinta conformatiei blocul va avea forma literei "L" in plan: blocul va avea un tronson **tip L** in regim de inaltime **2S+P+10E+E11R** cu latura lunga a "L"-ului pe directia nord-sud generand un volum important si cu **latura scurta foarte redusa** (5,60 m latime); in sud tronsonul lung impreuna cu latura scurta a "L"-ului vor fi adosate **unui tronson** (continuarea laturii scurte a "L"-ului) **care va avea fatada de est tratata in retrageri succesive** - in trepte pornind de la etajul 6 in sus; De la fatada est la nivelul P+6E fatadele est ale etajelor 7 si 8 (coplanare) se vor retrage 4,20 m; de la fatadele est ale etajelor 7 si 8 fatadele est ale etajelor 9 si 10 se vor retrage 4,00 m – la etajele 9-10 vor fi pozitionate doua duplexuri -; fatada de est a etajului 11 va fi retrasa 2,70 m de la fatada de sud a duplex-ului.

Zona de locuinte - de la etajul 1 la etajul 11 – va avea un total de **174 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 $\leq 100,00$ mp., mai putin cele 2 apartamente duplex (la etajele 9E-10E)

Imobilul de locuinte de forma literei "L" in plan, si avand regimul de inaltime **2S+P+10E+E11R** 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+1E+6E+7Er (respectiv min 44,5 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, in regim de inaltime 2S+P+6E;
- **min. 27,00 m** retragere a fatadei laterale est a bratului lung al "L"-ului la nivelul **etajelor 1-11** si **min. 21,00 m** retragere a fatadei laterale est a **parterului comert-servicii** din tronsonul 2S+P+11E;
- **5,00 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 5,50 m** de la fatada est a **parterului**.

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

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 (regim inaltime 2S+P+6E) si **min. 25,50 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**;
- **3,50 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 profesuni liberale, avand comert si servicii la parter va avea urmatoarele suprafete:

Suprafata parter (suprafata construita calcul **POT**):- **1562,00mp**;

Suprafata etaj curent – etaje 1-6: **8195,00 mp**;

Suprafata etaje retrase : etaj 7-8 : **2577mp**

Suprafata etaje retrase : etaj 9-10: **2443mp**

Suprafata etaj 11: **1165,00mp.**

Suprafata construita desfasurata **etaje 1-11: 14380,00 mp**

Suprafata construita desfasurata Scd locuinte pt calcul CUT: P- et.11: 15942,00

Suprafata construita desfasurata Scd clinica pt calcul CUT: S₁+ P+1E+ et.6: 5223,00 mp

Suprafata lot: 5.683 mp

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

Imobilul de locuinte cu partiu special pentru profesuni 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 11- va avea un total de **174 unitati locative**.

Clinica mdicala-Spital va cuprinde o gama extinsa de specialitati medicale.

INDICATORI URBANISTICI

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

Suprafata construita clinica **Sc Clinica – Spital; 714,00 mp**

Suprafata construita imobil locuinte **Sc Imobil locuinte cu partiu special pentru profesuni liberale, servicii, comert: 1562,00 mp**

Suprafata construita totala in incinta preconizata – **parter** pentru Clinica si Imobilul locuinte colective - este de **Sc: 2.276,00 mp.**

Suprafata construita desfasurata Clinica- Spital **Scd Clinica – Spital-calcul CUT: 5.223,00 mp**
 Suprafata construita desfasurata imobil locuinte **Scd Imobil locuinte cu partiu special pentru profesii libere, servicii, comert - calcul CUT: -15942,00 mp**
Suprafata construita desfasurata in incinta preconizata pentru Clinica si Imobilul locuinte colective pt **calcul CUT este Scd: 21.165.00 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 – 40,05 %;
C.U.T. propus – 3,72 mp ADC/mp teren;

P.O.T. max admis – 70 %
C.U.T. max admis – 4,5 mp ADC/mp teren

Regim de inaltime propus:

Clinica - Spital : 2S + P+1E + 6 E +7Er cu

H cornisa: 33 m - la atic peste E 6;
H max 37 m la atic peste E 7r- etaj tehnic;

H cornisa:10,00 m– la atic peste P+1E ;
H max 10,00 m la atic peste P+1E;

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

2S + P + 10E+E11R cu

H cornisa: 40,40m – la atic peste E11 ;
H max 40,40 m la atic peste E11;

H cornisa: 6,20m – la atic peste P ;
H max 6,20 m la atic peste P;

H cornisa: 24,90m – la atic peste E6 ;
H max 24,90 la atic peste E6;

H cornisa: 31,10m – la atic peste E8 (E7-E8) ;
H max 31,10 m la atic peste E 8 (E7-E8);

H cornisa: 37,30m – la atic peste E10 (E9-E10);
H max 37,30 m la atic peste E10 (E9-E10);

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+1E+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	2.276,00 mp.	40,05 %
Aria construita desfasurata supraterrana propusa clinica si imobil locuinte colective (calcul CUT)	21.165,00 mp.	---
Suprafata platforme, parcare auto si alei acces	1.693,74 mp.	29,80 %
Total spatii verzi in interiorul incintei	1.713,26 mp.	30,15 % > 20%

În incinta se va asigura spațiu verde în suprafața totală de **1713,26 mp** respectiv **30,15 %** din suprafața lotului.

BILANTUL TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA prezentat conform Regulamentului Local privind elaborarea/ întocmirea documentației de bază pentru documentația de urbanism PUD de pe raza administrativ-teritorială a Sectorului 6 este prezentat mai jos. Precizăm că toate construcțiile existente anterior pe teren au fost desființate.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA				
	Prevederi din documentațiile de urbanism de nivel superior în vigoare	Existență	Propus	Total Existență+ Propus
Suprafața construită (Sc)	—	—	2.276 mp	2.276 mp.
Suprafața desfasurată (Sd)	—	—	21.165 mp.	21.165 mp.
P.O.T.	70%cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 80% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru diferite utilizări	—	40,05 %	40,05 %
C.U.T.	4,5mp ADC/mp teren	—	3,72	3,72
Rh maxim 2S+P+10E+E11R (Clinica 2S+P+6E+7Er)	CB3-Nu se limitează înălțimea clădirilor	—	2S+P+11E (2S+P+1E+ 6E+E7r- clinica)	2S+P+11E (2S+P+1E + 6E+ E7r- clinica)
H cornisa/atic: P+11E	—	—	40,40 m	40,40 m
H max (m) – peste E11	—	—	40,40 m	40,40 m
Spații verzi pe sol natural (%)	min. 20% în suprafața parcelei	—	20,10%	20,10%
Spații verzi pe sol natural (mp)	—	—	1.142,28mp	1.142,28mp
Suprafața totală spații verzi (%)	min. 30%din suprafața parcelei	—	30,15%	30,15%
Suprafața totală spații verzi (mp)	—	—	1.713,26mp	1713,26mp
Nr. unități locative estimate	—	—	174	174
Nr. paturi Clinica	—	—	95	95
Nr. locuri de parcare estimate	—	—	225+37	225+37

ACCESURI – CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ

S-au prevăzut 2 accesuri pe lot și două circulații de incintă, ambele cu originea în circulația publică din est-ul lotului, str. Sergent Alexandru Postolache.

Prima circulație de incintă, orientată est-vest a fost poziționată în spatele **Clinicii medicale – Spital**; circulația este o alee de incintă cu lățimea de 5,00 m care servește Clinica medicală; din aleea carosabilă sunt accesibile parcajul la sol cu **19 locuri de parcare** dedicat exclusiv Clinicii și cele **3 locuri** de parcare autoutilitare. Personalul medical și administrativ poate folosi de asemenea parcajul din cele 2 niveluri de subsol.

A doua alee carosabilă (6,00 m lățime) are accesul la cca 5 m sud de prima alee; accesul pe lot se va realiza pe platforma betonată din est-ul terenului, (din fața **imobilului de locuințe cu partiu special cu servicii, comerț la parter**) din circulația publică 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 medicala – Spital** cu o suprafata construita desfasurata (fara etaj 7-tehnic) de 5223 mp. (1 loc la 100 mp suprafata construita);
- **176 locuri parcare pentru locatari + 18 locuri parcare pentru vizitatori**- un total de **194 locuri de parcare** pentru **Imobilul de locuinte cu partiu special pentru profesii libere, comert si servicii**;

Se vor asigura **225 locuri de parcare in total in subsoluri, la care se adauga 37 locuri de parcare la sol. Total 262 locuri parcare pentru un necesar de 246 locuri 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.

Bucula 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

- **39,20 m** - fatadele nord si sud,
- **18,30 m** fatadele de vest si est.

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

- **26,70 m** - fatadele nord si sud,
- **12,30 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 1-11) va avea dimensiunile – **35,00 m** - partea inferioara a ramurii scurte a "L"-ului respectiv **fatada de sud** a imobilului (care are retrageri in trepte);

- **59,50 m fatada de vest** a imobilului la nivelul **P- E11**;

- **18,60 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 1-11**; **Zona de servicii si comert** de la nivelul **parterului** - deschiderea fatadei de **est 34,90 m**;

– **17,90 m deschiderea fatadei de nord a blocului** (respectiv a barei care repezinta latura lunga a "L"-ului) si **17,10 m fatada de nord la nivelul ramurii scurte a "L"-ului**.

Edificatul parterului are:

- **35,00 m** - partea inferioara a ramurii scurte a "L"-ului respectiv **fatada de sud** a imobilului,
- **59,50 m fatada de vest** a imobilului la nivelul **P**;
- **18,60 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** si avanseaza **5,60 m** fata de planul fatadei la nivelul **etajelor 1-11**;
- **17,90 m deschiderea fatadei de nord a blocului** (respectiv a barei care repezinta latura lunga a "L"-ului) si **12,30 m fatada de nord la nivelul ramurii scurte a "L"-ului** (se scad 5,60 m respectiv deschiderea zonei comert – servicii de la parter)

Intocmit,
S.C. Atrium 8 S.R.L.

Arh. D. Placintescu



