



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L.

str. Berzei nr. 62, corp A, parter, cam. 1, sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Drumul Valea Largă nr. 84**”, sector **6**, pentru **construire ansamblu de locuințe colective și spații comerciale, cu regim de înălțime 2S+P+11E, pe un teren în suprafață de 8.786 mp, proprietate privată persoană juridică.**

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. **80750/6/4/18.11.2024** din **15.05.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 31%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;
Regim de înălțime: 2S+P+11E; H maxim = 39 metri**

Se avizează favorabil construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, cu următorul regulament de construire: spre nord la minim **12,00** metri față de limita de proprietate; spre vest în aliniere cu blocul din b-dul Timișoara nr. 103L, respectiv la **1,80/7,80** metri față de limita de proprietate; spre sud-est la minim **3,00** metri față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona **M2** – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere; activități manufacturiere.

Utilizări admise cu condiționări: toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente; se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluanta, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și a obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului a Municipiului București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare; stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

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

Elaborator P.U.D.: **S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Marius Vasile P. GĂBUREANU**

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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **601/63T** din **20.06.2024**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

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

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 601/837 din 20.06 2024

ÎN SCOPUL: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective, cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajări exterioare, circulații, accese pe teren, post transformare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. reprezentată de S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L. prin Găbureanu Marius-Vasile**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 1, cod poștal , str. Berzei nr. 62, corp A, bloc , scara , etaj parter, ap. , cam. 1, telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 21254 din 21.03.2024,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , b-dul Timișoara nr. 101J și 101K, bloc , scara , etaj , ap. sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 10535/05.02.2024, Pandelea George (cota de 3/4) și Pandelea Marius (cota de 1/4) dețin imobilul (teren în suprafață de 5.102 mp - suprafața măsurată de 5.089 mp, număr cadastral 204193 - număr cadastral vechi 7892) situat în b-dul Timișoara nr. 101J. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 204193 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 63424) cu Încheierile nr. 701161/31.01.2007 (reconstituire) și nr. 98645/19.11.2020 (succesiune).

Adresa poștală - b-dul Timișoara nr. 101J - a fost stabilită în baza Certificatului de numerotare nr. 593040/2007 emis de P.M.B., precizându-se faptul că imobilul **nu are acces direct din b-dul Timișoara** - din evidențe.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 10539/05.02.2024, Munteanu Ruxandra Elena și Pană Ștefan-Romulus dețin imobilul (teren în suprafață de 3.697 mp, număr cadastral 212285 - număr cadastral vechi 8792) situat în b-dul Timișoara nr. 101K. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 212285 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 76452) cu Încheierea nr. 379717/20.08.2008 (reconstituire).

Atenție: În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 10539/05.02.2024 la capitolul „Date referitoare la teren” este menționată categoria de folosință a terenului ca fiind neproductiv.

Atenție: Imobilul identificat cu numărul cadastral 212285 nu are acces direct din calea publică.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață totală de 8.799 mp - suprafața măsurată totală de 8.786 mp.

Se solicită: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective, cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajări exterioare, circulații, accese pe teren, post transformare, împrejmuire teren și organizare executare lucrări.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M2** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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.

Se permite realizarea operațiunilor notariale de alipire a terenurilor cu numerele cadastrale 204193 și 212285, cu respectarea legislației în vigoare.

Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică, în vederea autorizării construcțiilor se va obține avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, **parcela este construibilă** dacă are asigurat un **acces carosabil de minim 4,00 metri lățime** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, când lățimea accesului este mai mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București - Ilfov.

Se permite construirea unor imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective, amenajări exterioare, accese circulații pe teren, 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 al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

Nr. înreg. **21254** din **21.03.2024**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

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 a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

P.O.T. maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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 construcțiilor în vederea amplasării postului de transformare.

Lucrările de excavații adânci mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localitățile urbane se vor respecta prevederile NP 120-2013.

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

Se permite împrejmuirea terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public împrejmuirea va fi transparentă și va avea înălțimea de maxim 2,00 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor; gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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 conform 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**.

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) și care pot genera disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la distanțe de minimum 5,00 metri de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe.

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

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

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI

Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor 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 administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.

☐ alimentare cu energie termică

☒ aviz Brigada Rutieră

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

☒ acord vecini pentru săpături adânci

☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.

☒ aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

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 numerotare (atribuire număr poștal);

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 întocmit 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,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL

ENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea

Achitat taxa de 100,00 lei, conform O.P. nr. - din 20.03.2024

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 20.06.2024

Nr. înreg. **21254** din **21.03.2024**

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **21254** din **21.03.2024**

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 601/631 din 20.06.2024

ARHITECT 9

IE 204193
Bd.Timisoara,nr.101J

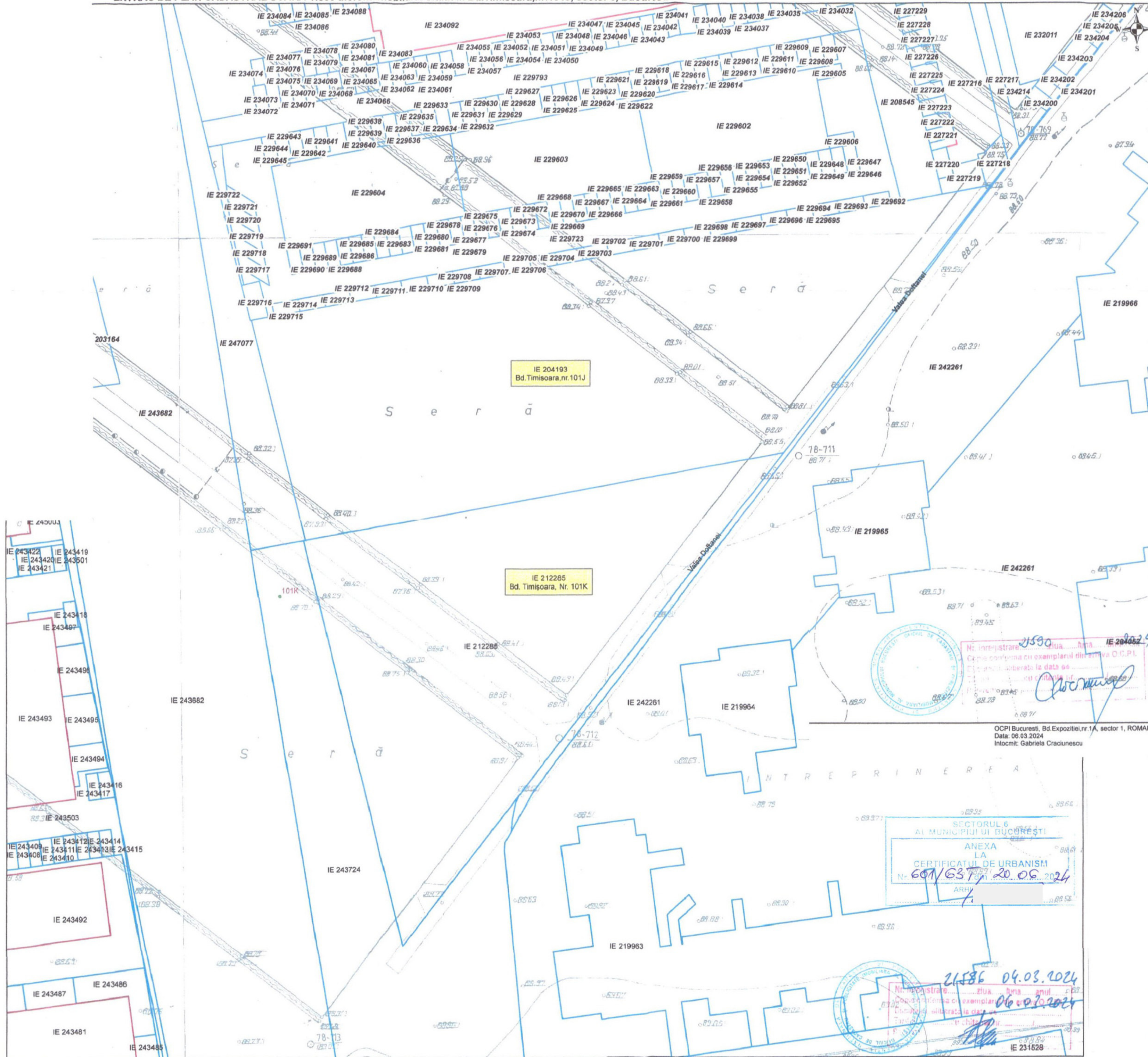
IE 212285
Bd. Timișoara, Nr. 101K

21590 2024
Nr. înregistrare
Copia documentului este păstrată în arhivă
Evidență liberă în
Timpul
Pentru
[Signature]

81586 04032024
06032024

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

OCPI București, Bd. Expoziției, Nr. 1A, Sector 1, ROMÂNIA
Data: 06.03.2024
Întocmit: Adrian Păun



21590
Nr. înregistrare...
Data: 06.03.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu

SECTORUL 6
AL MUNICIPIULUI DE BUCUREȘTI
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 601/637/20.05.2024
ARHITECT

21586 04.03.2024
Nr. înregistrare...
Data: 06.03.2024
Intocmit: Gabriela Craciunescu

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE:

1.1. Denumirea lucrării:	PUD DRUMUL VALEA LARGĂ NR. 84, NC 247802, SECTOR 6 OPERAȚIUNI NOTARIALE - ALIPIRE TERENURI CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNEA DE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E AMENAJĂRI EXTERIOARE, CIRCULAȚII, ACCESE PE TEREN, POST TRAFO, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE EXUCUTARE LUCRĂRI
1.2. Amplasament:	SECTOR 6, DRUMUL VALEA LARGĂ NR. 84, NC 247802
1.3. Suprafață teren:	8.786 mp (conform măsurători cadastrale)
1.4. Beneficiar:	S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L. mun. București, sector 1, str. Berzei nr. 62, corp A, parter, camera 1 J40/7736/2015, CUI 34696471
1.5. Proiectant:	SC GRN STUDIO DESIGN SRL, Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, et. 2, ap. 10, sector 2, mun. București e-mail: office@grnstudio.ro
1.6. Data elaborării:	februarie 2025
1.7. Faza de proiectare:	PUD
1.8. Proiect nr.	520/2024

2. DESCRIEREA PROIECTULUI:

2.1. Obiectul investiției:

Prezenta documentație de urbanism (PUD) are ca obiect: operațiuni notariale - alipire terenuri, construire imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime 2S+P+11E, amenajări exterioare, circulații, accese pe teren, post trafo, împrejmuire teren și organizare exucutare lucrări, pe terenul în suprafață de 8.786 mp amplasat pe Drumul Valea Largă nr. 84, sector 6, mun. București.

Prin prezenta documentație PUD se propun 2 corpuri în regim de construire izolat, cu funcțiuni predominante: locuire colectivă și comerț (parter comercial):

- CORP C1, funcțiune propusă locuire colectivă și parter comercial 2S+P+11E;
- CORP C2, funcțiune propusă locuire colectivă 2S+P+11E;

2.2. Regimul juridic:

Imobilul situat în intravilanul municipiului București, sector 6, Drumul Valea Largă nr. 84, NC 247802, categoria de folosință - curți/construcții reprezintă proprietate privată persoane juridice, respectiv S.C. IDEAL RESIDENCE DEVELOPER conform Extrasului de Carte Funciară și conform Contractului de Vânzare Cumpărare.

2.3. Regimul tehnico-economic:

Destinația terenului conform **PUZ** "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B.



GRN

GRN STUDIO DESIGN S.R.L.

Mihai Eminescu 102 - 104, sector 2, București

J40 / 9626 / 13.06.2006

CIF: RO18758335

www.grnstudio.ro

office@grnstudio.ro

nr. 2/2016 este: **M2 - subzonă mixtă** situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte:

- **P.O.T. maxim = 70%**, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.;
 - **C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/ mp teren;**
 - **RH maxim = P+14E**, cu accente înalte;
Imobilul se află în zona fiscală B.
- Terenul se află în zonă cu servitute aeronautică.**

2.4. Vecinătățile terenului:

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la **SUD**, allee acces auto și teren domeniu public (parc);
- la **NORD**, terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice;
- la **VEST**, teren domeniu public;
- la **EST**, allee acces auto;

2.5. Situația existentă - caracteristici:

Terenul situat în intravilanul municipiului București, teren în suprafață măsurată de 8.786 mp se află localizat în partea sud - vestică a limitei administrative a Sectorului 6.

Funcțiunile predominante ale zonei de studiu sunt locuirea colectivă, serviciile, comerț, alimentație publică.

Pe terenul în suprafață de 8.786 mp nu există construcții executate.

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| ➤ Suprafață totală teren inițial (mp) | = 8.786 mp; |
| ➤ Suprafață construită (mp) | = 0 mp; |
| ➤ P.O.T. existent | = 0%; |
| ➤ Suprafață desfășurată (mp) | = 0 mp ; |
| ➤ C.U.T. existent | = 0 mp ADC/ mp teren; |
| ➤ RH maxim | = 0; |
| ➤ H maxim (m) | = 0; |

Circulații și accese:

Terenul este încadrat între Drumul Valea Largă la vest și allee acces auto la est.

În prezent terenul are acces auto direct din Drumul Valea Largă conform Adresă nr. 13679 din 23.07.2024 emisă de Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6.

2.6. Situația propusă - caracteristici:

Proiectul constă în construirea unor imobile cu funcțiunea de spații comerciale, servicii și locuințe colective cu regim de înălțime maximă 2S+P+11E, aleii carosabile și alei pietonale, parcuri în subsol (2 niveluri) și parcaje la sol, spații verzi amenajate, loc de joacă pentru copii, platformă pentru depozitarea selectivă a deșeurilor menajere, împrejmuire teren:

- CORP C1, funcțiune propusă locuire colectivă și parter comercial 2S+P+11E;
- CORP C2, funcțiune propusă locuire colectivă 2S+P+11E;

Circulații și accese:

Conform situației existente Drumul Valea Largă are un profil de 33,00 metri.

Conform PUZ "Coordonator Sector 6" aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările ulterioare cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016, pentru etapa de viitor, Drumul Valea Largă va avea un profil propus de 44,00 metri.

Terenul nu este afectat de propunerea PUZ "Coordonator Sector 6" privind modificarea profilului existent al Drumului Valea Largă.

Accesul auto si pietonal pe teren se face din **Drumul Valea Largă conform Adresă nr. 13679** din 23.07.2024 emisă de Administrația Domeniului Public și Dezvoltare Urbană Sector 6, prin racordare simplă cu rază minimă 6,00 metri.

În interiorul incintei sunt propuse alei carosabile și pietonale, precum și parcări amenajate la sol. Accesurile pietonale sunt conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Parcarea și gararea autovehiculelor se realizează în incinta proprie, la sol și în subsol - 2 niveluri și respectă prevederile Anexei nr. 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006 art. 5, „în funcție de funcțiunea propusă și de suprafața construită desfășurată + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori. Din totalul locurilor de parcare 4% se vor asigura pentru persoanele cu dizabilități.” Sunt asigurate 340 locuri de parcare în subsol (2 niveluri) și la sol.

Prevederi PUD:

- **UTR M2, subzonă mixtă: locuire și servicii;**
- **Regim de construire: izolat;**
- **Funcțiuni predominante: locuire colectivă, servicii, spații comerciale ;**
- **Retrageri minime:**
 - **Spre NORD: la minim 12,00 metri;**
 - **Spre SUD și EST: la minim 3,00 metri;**
 - **Spre VEST: se va alinia cu imobilul existent din Timișoara 101H;**

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ			
Denumire	PUZ SECTOR 6	Existent	Propus
	UTR M2		
Suprafață totală teren inițial (mp)	8.786 mp	8.786 mp	8.786 mp
Suprafață circulații teren cedat (mp)	-	-	-
Suprafață teren rămas (mp)	-	-	-
Suprafață construită (mp)	-	-	2.750 mp
Suprafață desfășurată (mp)	-	-	25.900 mp
P.O.T. (teren inițial)	70%	-	31%
C.U.T. (teren inițial)	3.00	-	2.95
P.O.T. (teren rămas)	-	-	-
C.U.T. (teren rămas)	-	-	-
RH maxim	-	-	2Sth+P+11E
H cornișă (metri)	-	-	38 m
H maxim (metri)	45 m	-	39 m
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	1.757 mp
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	2.636 mp
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30%
Număr unități locative estimate	-	-	250
Număr locuri de parcare estimate	-	-	340

2.7. Utilitățile urbane:

Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apă în scop igienico-sanitar se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă.

Apele uzate menajere vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, după trecerea printr-un separator de hidrocarburi, vor fi colectate într-un bazin de retenție de unde vor fi utilizate la întreținerea spațiilor verzi din incintă.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de energie electrică din zonă, prin intermediul unui post de transformare electric.

Instalații termice:

- spațiile interioare vor fi încălzite de la centrale termice proprii, cu combustibil cu gaz metan;
- în completare se pot amplasa panouri solare, tehnologii noi etc;

Alimentarea cu gaze naturale:

- se va realiza racord la rețeaua publică existentă;

Telefonie:

Racordurile pot fi realizate din instalațiile de telecomunicații existente în zona, pe baza avizelor.

2.8. Protecția mediului:

Prin propunerea de mobilare urbană se asigură o suprafață de **minim 30%** din suprafața terenului, respectiv **2.636 mp** destinată exclusiv amenajării spațiilor verzi, din care cel puțin 2/3 este la sol, **min. 20% , respectiv 1.757 mp.**

Depozitarea deșeurilor menajere

- se va rezolva în mod corespunzător colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea se vor colecta containerizat (prevederea Europubelelor) și transportate periodic în zona special amenajată pentru depozitarea gunoierului din afara localității, în baza unui contract cu o societate specializată în domeniu.

- depozitarea deșeurilor se va face controlat prin sisteme (recipienți) îngropate/semiîngropate pentru colectarea separată a deșeurilor.

2.9. Studiu de însorire - Concluzii

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 art.3 pct.(1), "*amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele*", construcțiile propuse afectează clădirile învecinate într-o măsură acceptabilă din punctul de vedere al umbririi, deoarece se asigură minimul de 1 ½ ore însorire a încăperilor de locuit, la solstițiul de iarnă.

Fațadele clădirilor propuse au asigurată minim 1 ½h însorire pentru încăperile de locuit, cu excepția fațadelor de nord care sunt complet în umbră proprie, însă, încăperile de locuit cu ferestre pe latura nord vor avea dublă orientare – nord + est respectiv nord+vest, însorirea asigurându-se prin ferestrele orientate est respectiv vest.

Întocmit:
urb. Marius V. Găbureanu
februarie 2025





SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 2 la Regulamentul 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

PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Drumul Valea Largă nr. 84

1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI TRONSON 3, B-DUL TIMIȘOARA NR. 103L					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		B-dul	Timișoara	nr.:	nr. 103L, tronson 3
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21188/ 18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		FĂRĂ OBSERVAȚII	
	19.11.2024				

- **Vecin 2:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI TRONSON 2, B-DUL TIMIȘOARA NR. 103L					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		B-dul	Timișoara	nr.:	nr. 103L, tronson 2
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21189/ 18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		OBSEVAȚII înregistrate sub nr. 82180/18.11.2024, nr. 81978/ 15.11.2024 și nr. 80753/ 13.11.2024	
	19.11.2024				

- **Vecin 3:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI TRONSON 1, B-DUL TIMIȘOARA NR. 103L					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		B-dul	Timișoara	nr.:	nr. 103L, tronson 1
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21190/ 18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		OBSEVAȚII înregistrate sub nr. 80760/11.11.2024 și sub nr. 81319/11.11.2024	
	19.11.2024				

- **Vecin 4:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALEEA CUMINȚENIA PĂMÂNTULUI NR. 5, BL. C1.8, SC. A					
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector:	6
nr. cadastral:		Aleea	Cumințenia Pământului	nr.:	nr. 5, bl. C1.8, sc. A

modalitate anunțare:	data:	Notificare 21191 /18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman	FĂRĂ OBSERVAȚII
	19.11.2024		

• **Vecin 5:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALEEA CUMINȚENIA PĂMÂNTULUI NR. 3, BL. C1.7, SC. A				
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector: 6
nr. cadastral:		Aleea	Cumințenia Pământului	nr.: nr. 3, bl. C1.7, sc. A
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21192 /18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		FĂRĂ OBSERVAȚII
	19.11.2024			

• **Vecin 6:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALEEA CUMINȚENIA PĂMÂNTULUI NR. 1, BL. C1.1, SC. E				
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector: 6
nr. cadastral:		Aleea	Cumințenia Pământului	nr.: nr. 1, bl. C1.1, sc. E
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21193 /18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		FĂRĂ OBSERVAȚII
	19.11.2024			

• **Vecin 7:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALEEA CUMINȚENIA PĂMÂNTULUI NR. 1, BL. C1.1, SC. D				
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector: 6
nr. cadastral:		Aleea	Cumințenia Pământului	nr.: nr. 1, bl. C1.1, sc. D
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21194 /18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		FĂRĂ OBSERVAȚII
	19.11.2024			

• **Vecin 8:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALEEA CUMINȚENIA PĂMÂNTULUI NR. 1, BL. C1.1, SC. A				
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector: 6
nr. cadastral:		Aleea	Cumințenia Pământului	nr.: nr. 1, bl. C1.1, sc. A
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21195 /18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		FĂRĂ OBSERVAȚII
	19.11.2024			

• **Vecin 9:**

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ALEEA CUMINȚENIA PĂMÂNTULUI NR. 1, BL. C1.1, SC. C				
cu domiciliul/sediul în:	localitatea:	BUCUREȘTI		sector: 6
nr. cadastral:		Aleea	Cumințenia Pământului	nr.: nr. 1, bl. C1.1, sc. C
modalitate anunțare:	data:	Notificare 21196 /18.11.2024 transmisă prin S.P.E.J. Dobra și Căliman		FĂRĂ OBSERVAȚII
	19.11.2024			

2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți:

Notificări vecini	Data notificării:	19.11.2024
	Perioada consultării:	19.11.2024 – 20.12.2024

Persoane potențial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	11.11.2024
	Perioada consultării:	11.11.2024 – 12.12.2024
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	-

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:	80750 / 11.11.2024		
C.T.U.A.T. număr/data:	6 / 18.11.2024	Nr. ordinea de zi:	4

Consultări/Observații data:	OBSERVAȚII înregistrate sub nr. 80447/11.11.2024 80457/11.11.2024 80460/11.11.2024 80497/11.11.2024 80538/11.11.2024 80753/11.11.2024 80760/11.11.2024 81319/13.11.2024 81978/15.11.2024 82175/18.11.2024 82180/18.11.2024 82858/20.11.2024 85405/02.12.2024 86675/06.12.2024 87001/09.12.2024 87813/12.12.2024	Modificări data:	Nu este cazul
Observații/Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	Nu este cazul

Răspuns data:	82039/15.11.2024 83108/21.11.2024 82858/03.12.2024 86470/05.12.2024 89984/19.12.2024 89997/19.12.2024	Modificări data:	Nu este cazul
---------------	--	------------------	----------------------

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. GRN STUDIO DESIGN S.R.L.		C.U.I.	18758335
Cu sediul în localitatea:	București	Sectorul:	2
Strada:	Mihai Eminescu	Nr. 102-104	
Email:	office@grnstudio.ro	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		urb. Marius Vasile P. GĂBUREANU	

Întocmit - 1 ex.: **arh. Alina Ignat**



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Anexa nr. 3 la Regulamentul 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

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Drumul Valea Largă nr. 84

1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	19.11.2024	Nr. anunțuri*:	9	Nr. proprietari anunțați:	9
Perioada consultării:	19.11.2024 – 20.12.2024				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către asociațiile de proprietari din blocurile de pe parcelele cu care se învecinează direct imobilul (însoțite de planșa de Reglementări urbanistice PUD).				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

B.

PANOU :	Montat la data:	11.11.2024			
	Perioada consultării panou:	de la data:	11.11.2024	până la:	aprobare
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul	-	

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:

În urma afișării panoului de informare și a notificării primite prin biroul executorului judecătoresc, proprietarii din blocurile învecinate au formulat **obiecții referitoare la supraaglomerarea zonei cu mașini și a școlilor și grădinițelor din cartierul Brâncuși, regimul mare de înălțime raportat la vecinătăți, reducerea însoririi blocurilor învecinate și insuficiența spațiilor verzi** pentru imobilul care face obiectul documentației PUD.

În termen de 5 zile de la primirea observațiilor vecinilor, a fost notificat elaboratorul documentației P.U.D. (S.C. GRN Studio Design S.R.L.) cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile. În

termen de 10 zile de la primirea răspunsului argumentat al elaboratorului documentației PUD, au fost informați în scris proprietarii vecini cu privire la răspunsul argumentat la obiecțiunile lor.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Drumul Valea Largă nr. 84 a răspuns argumentat, în termenul legal, sub nr. **82039**/15.11.2024, nr. **83108**/21.11.2024, nr. **86470**/ 05.12.2024, nr. **89984**/19.12.2024 și **89997**/19.12.2024, obiecțiilor vecinilor înregistrate sub nr. 27663/16.04.2024 cu completarea ulterioară nr. 30110/25.04.2024.

Adresa nr. 82858/20.11.2024 a primit răspunsul Compartimentului Studii Urbanistice și Sistemizare Urbană din cadrul Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Sectorului 6 nr. **82858**//03.12.2024.

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:

Nu este cazul.

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 Sistemizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism **P.U.D. Drumul Valea Largă nr. 84.**

ARHITECT ȘEF,

Arh. Marcel Florentin Bera



 GRN STUDIO DESIGN S.R.L. Str. Mihai Eminescu nr. 102-104, sector 2, București J40 / 9626 / 13.06.2006 CIF: RO18758335 office@grnstudio.ro			Titlu Proiect		ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, IN REGIM DE INALTIME 2S+P+11E Bucuresti, sector 6, Drumul Valea Larga nr. 84, NC 247802			
Specificatie	Nume	Semnatura	Beneficiar	Titlu Plansa	IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L. Bucuresti, sector 1, strada Berzei nr. 62, corp A, parter, cam. 1 J40/12889/05.11.2014 CUI 33771583			
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu				ILUSTRARE DE TEMĂ 3D			
Proiectat	urb. Adrian Neagu							
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu		Nr. Proiect 520/2024	Data 11.2024	Faza P.U.D.	Scara -	Nr. Plansa U - 06	

05. REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUD ȘI LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT ÎN PUD
- LIMITE CADASTRALE
- CONTUR CLĂDIRI EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE MEDII P+3-4
- M3 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ P+4
- M2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUIRE, SERVICII, COMERȚ P+14

CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE, AMENAJARI PUBLICE

- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- SPAȚII VERZI AFERENTE CIRCULAȚIILOR PUBLICE
- CIRCULAȚII CAROSABILE INTERIOARE
- CIRCULAȚII PIETONALE INTERIOARE
- PARCĂRI

REGLEMENTARI URBANISTICE

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- ALINIEREA CLĂDIRILOR
- CONTUR CLĂDIRI PROPUSE
- CONTUR BALCOANE
- CONTUR SUBSOL
- ACCESSE AUTO PE TEREN
- ACCESSE ÎN CLĂDIRI PROPUSE
- SPAȚII VERZI AMENAJATE SOL
- SPAȚII VERZI AMENAJATE PESTE PLACĂ
- LOC DE JOACĂ

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ

	PUZ SECTOR 6 UTR M2	Existent	Propus	Total Existent + Propus
Suprafață totală teren (mp)	8.786 mp	8.786 mp	8.786 mp	8.786 mp
Suprafață circulații teren cedat (mp)	-	-	-	-
Suprafață teren rămas (mp)	-	-	-	-
P.O.T. (teren inițial)	70%	-	31%	31%
C.U.T. (teren inițial)	3.0	-	2.95	2.95
Suprafață construită (Sc)	-	0	2.750 mp	2.750 mp
Suprafață desfășurată (Sd)	-	0	25.900 mp	25.900 mp
P.O.T. (teren rămas)	-	-	-	-
C.U.T. (teren rămas)	-	-	-	-
Rh maxim	P+14E	-	25th+P+11E	25th+P+11E
H cornișă (m)	-	-	38 m	38 m
H max (m)	45 m	-	39 m	39 m
Spații verzi pe sol natural (%)	-	-	20%	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	-	1.757 mp	1.757 mp
Suprafață totală spații verzi (%)	-	-	30%	30%
Suprafață totală spații verzi (mp)	-	-	2.636 mp	2.636 mp
Număr unități locative estimate	-	-	250	250
Număr locuri de parcare estimate	-	-	340	340

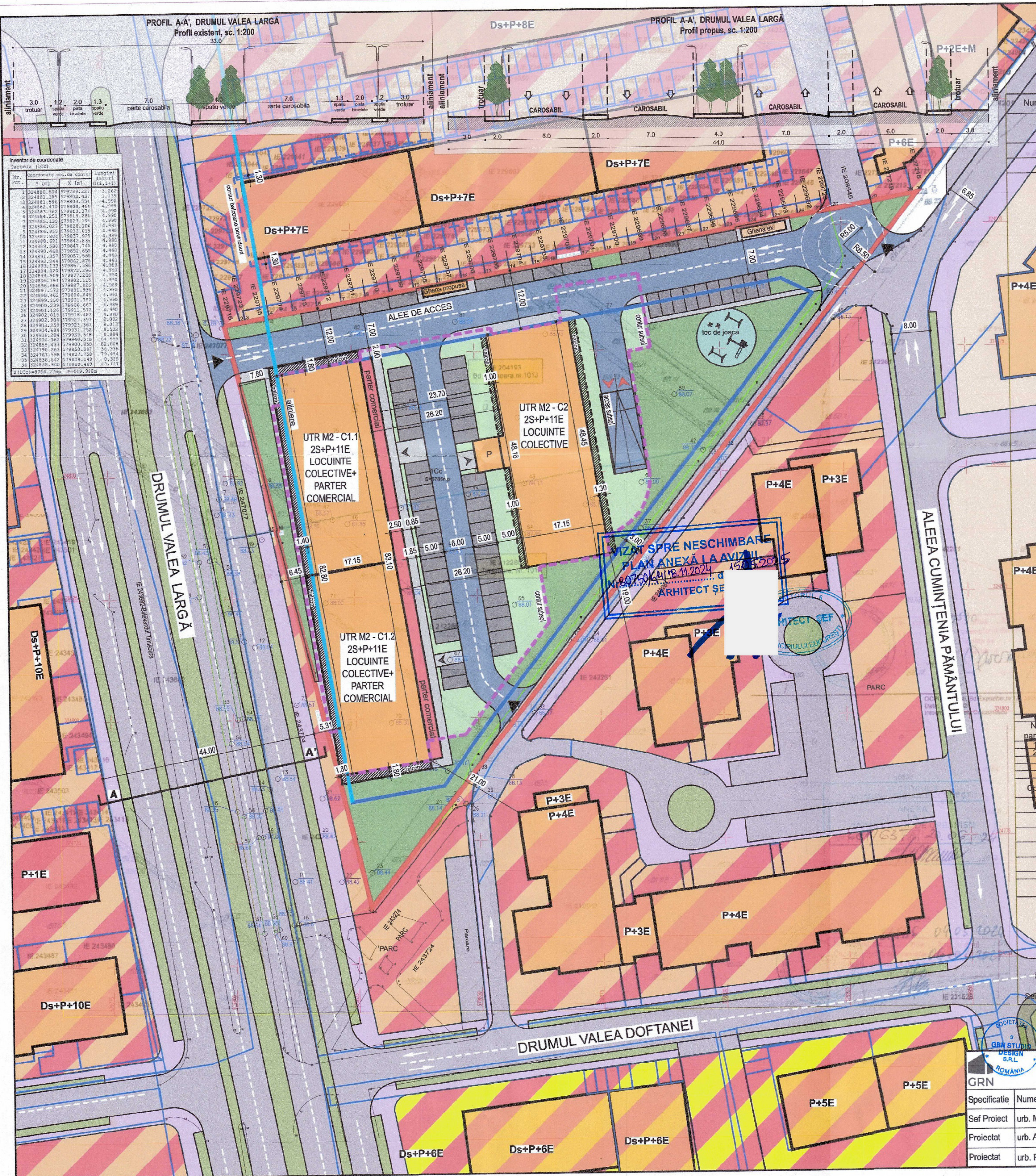
NOTE:
1. Indicatori urbanistici: procent spațiu verde minim pe teren și necesar locuri de parcare sunt raportați la suprafața parcelei rezultate după excluderea suprafeței necesare pentru extinderea/realizarea arterelor de circulație prevăzute prin PUZ Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016;
2. Parcare și gararea autoturismelor vor respecta prevederile Anexei nr.1 la H.C.G.M.B. Nr. 66/2006 art.5: "parcare și gararea autoturismelor se admite numai în interiorul parcelei, în alina circulațiilor publice, asigurându-se nr. de locuri de parcare în funcție de suprafața construită desfășurată a locuinței și de tipul de locuire (colectivă) + suplimentare cu minim 20% din totalul locurilor de parcare/garare pentru vizitatori".
Din totalul locurile de parcare 4% se vor asigura pentru persoanele cu dizabilități.
3. Actualizarea planului s-a făcut conform ridicării topografice, a planurilor cadastrale vizate O.C.P.I., anexa la certificatul de urbanism și a imaginilor satelit google earth.
4. Suprafața terenului conform extras de carte funciară = 8786 mp, NC 247802.

PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - APROBAT



AMPLASAMENT STUDIAT

GRN	GRN STUDIO DESIGN S.R.L.	Titlu Proiect	ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+11E
Specificatie	Nume	Beneficiar	IDEAL RESIDENCE DEVELOPER S.R.L.
Sef Proiect	urb. Marius Gabureanu	Titlu Plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat	urb. Adrian Neagu	Nr. Proiect	520/2024
Proiectat	urb. Ruxandra Nedelcu	Data	02.2025
		Faza	P.U.D.
		Scara	1/500
		Nr. Plansa	U - 05



Inventar de coordonate
Parcela 3309

Nr. Pct.	Coordonate punct de coordonare	Coordonate punct de coordonare	Lungimea laturii (m)
	X [m]	Y [m]	
1	324880.824	579793.227	3.242
2	324881.385	579802.437	1.135
3	324881.385	579802.437	4.566
4	324882.475	579809.464	4.569
5	324883.362	579815.274	4.569
6	324884.253	579821.084	4.569
7	324885.139	579826.894	4.569
8	324886.027	579832.704	4.569
9	324886.915	579838.514	4.569
10	324887.803	579844.324	4.569
11	324888.691	579850.134	4.569
12	324889.579	579855.944	4.569
13	324890.467	579861.754	4.569
14	324891.355	579867.564	4.569
15	324892.243	579873.374	4.569
16	324893.131	579879.184	4.569
17	324894.019	579884.994	4.569
18	324894.907	579890.804	4.569
19	324895.795	579896.614	4.569
20	324896.683	579902.424	4.569
21	324897.571	579908.234	4.569
22	324898.459	579914.044	4.569
23	324899.347	579919.854	4.569
24	324900.235	579925.664	4.569
25	324901.123	579931.474	4.569
26	324902.011	579937.284	4.569
27	324902.899	579943.094	4.569
28	324903.787	579948.904	4.569
29	324904.675	579954.714	4.569
30	324905.563	579960.524	4.569
31	324906.451	579966.334	4.569
32	324907.339	579972.144	4.569
33	324908.227	579977.954	4.569
34	324909.115	579983.764	4.569
35	324910.003	579989.574	4.569
36	324910.891	579995.384	4.569
37	324911.779	579999.594	4.569
38	324912.667	580003.804	4.569
39	324913.555	580008.014	4.569
40	324914.443	580012.224	4.569
41	324915.331	580016.434	4.569
42	324916.219	580020.644	4.569
43	324917.107	580024.854	4.569
44	324917.995	580029.064	4.569
45	324918.883	580033.274	4.569
46	324919.771	580037.484	4.569
47	324920.659	580041.694	4.569
48	324921.547	580045.904	4.569
49	324922.435	580050.114	4.569
50	324923.323	580054.324	4.569
51	324924.211	580058.534	4.569
52	324925.099	580062.744	4.569
53	324925.987	580066.954	4.569
54	324926.875	580071.164	4.569
55	324927.763	580075.374	4.569
56	324928.651	580079.584	4.569
57	324929.539	580083.794	4.569
58	324930.427	580088.004	4.569
59	324931.315	580092.214	4.569
60	324932.203	580096.424	4.569
61	324933.091	580100.634	4.569
62	324933.979	580104.844	4.569
63	324934.867	580109.054	4.569
64	324935.755	580113.264	4.569
65	324936.643	580117.474	4.569
66	324937.531	580121.684	4.569
67	324938.419	580125.894	4.569
68	324939.307	580130.104	4.569
69	324940.195	580134.314	4.569
70	324941.083	580138.524	4.569
71	324941.971	580142.734	4.569
72	324942.859	580146.944	4.569
73	324943.747	580151.154	4.569
74	324944.635	580155.364	4.569
75	324945.523	580159.574	4.569
76	324946.411	580163.784	4.569
77	324947.299	580167.994	4.569
78	324948.187	580172.204	4.569
79	324949.075	580176.414	4.569
80	324949.963	580180.624	4.569
81	324950.851	580184.834	4.569
82	324951.739	580189.044	4.569
83	324952.627	580193.254	4.569
84	324953.515	580197.464	4.569
85	324954.403	580201.674	4.569
86	324955.291	580205.884	4.569
87	324956.179	580210.094	4.569
88	324957.067	580214.304	4.569
89	324957.955	580218.514	4.569
90	324958.843	580222.724	4.569
91	324959.731	580226.934	4.569
92	324960.619	580231.144	4.569
93	324961.507	580235.354	4.569
94	324962.395	580239.564	4.569
95	324963.283	580243.774	4.569
96	324964.171	580247.984	4.569
97	324965.059	580252.194	4.569
98	324965.947	580256.404	4.569
99	324966.835	580260.614	4.569
100	324967.723	580264.824	4.569