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 ŞI PROTECŢIA MEDIULUI

Spre știință:

S.C. TINERETULUI TWO S.R.L.
str. Gospodari nr. 48, sat. Roșu, comuna Chiajna, județ Ilfov

Ca urmare a solicitării privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - „**Str. Stupca nr. 37-47**", sector **6**, pentru **construire ansamblu alcătuit dintr-un imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime P+7E și un un imobil cu funcțiunea de parcare supraetajată cu regim de înălțime P+7E, pe un teren în suprafaţă de 7.838 mp, proprietate privată persoană juridică**.
În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism şi având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism şi Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul

AVIZ TEHNIC

Nr. **36063/6/1/18.11.2024** din **15.07.2025**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

P.O.T. propus* = 31%; C.U.T. maxim = 3,5 mp A.D.C./mp teren;**
Regim de înălțime: P+7E; H maxim = 25,00 metri

Se avizează favorabil construirea unui ansamblu alcătuit din două corpuri - locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcare supraetajată, cu următorul regulament de construire: spre nord la **5,00** metri față de viitorul aliniament al străzii Orșova; spre vest la **5,00/7,10** metri față de viitoarea limită de proprietate; spre sud la minim **9,94** metri față de limita de proprietate; spre est la **5,00** 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 şi 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; spatii plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale; activități manufacturiere.

*** P.O.T. se raportează la suprafața totală a terenului (inclusiv zona afectată de circulațiile propuse)**
**** C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică**

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 si 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 Bucureşti și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea şi postutilizarea staţiilor de distribuţie carburanţi 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.

Posibilități de depășire a C.U.T.: C.U.T. poate fi majorat cu maxim 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț sau, în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

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

Elaborator P.U.D.: **S.C. AC ARCH CUBE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Andra Mihaela G. CORNEA**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

Al doilea exemplar al documentaţiei se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism şi Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi 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. şi 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. **1258/465** din **28.11.2023**, emis de Sectorul 6 al Municipiului București.

ARHITECT ŞEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

ARHITECT ŞEF
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

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

Şef 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. Şerban Marinescu, arh. Mircea Silviu Chira, arh. Bogdan Bobic, arh. urb. Cristian Moscu

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREŞTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 12581465 din 28.11. 2023

ÎN SCOPUL: construire imobil locuinţe colective cu spaţii comerciale la parter şi parcare supraetajată P+7E (ansamblu două corpuri).

Ca urmare a Cererii adresate de _ **S.C. TINERETULUI TWO S.R.L. reprezentată prin** cu domiciliul / sediul în judeţul _ **Ilfov** _, municipiul / oraşul / comuna satul / sectorul cod poştal _ - _, str. bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _, telefon / fax _ - _, e-mail _ - _, înregistrată la nr. _ **52210** _ din _ **01.11.2023** _,

pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în municipiul **Bucureşti**, sectorul **6**, cod poştal _ - _, str. _ **Stupca** _ nr. _ **37-47** _, bloc _ - _, scara _ - _, etaj _ - _, ap. _ - _ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Contractului de vânzare autentificat de notarul public sub nr. 1501/04.11.2020 - intabulat în Cartea funciară nr. 202632 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 52076) cu Încheierea nr. 92944/05.11.2020 (convenţie), S.C. TINERETULUI TWO S.R.L. deţine imobilul (teren în suprafaţă de 7.838 mp, număr cadastral 202632 - număr cadastral vechi 7038) situat în str. Stupca nr. 37-47.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafaţă de 7.838 mp.

Se solicită: construire imobil locuinţe colective cu spaţii comerciale la parter şi parcare supraetajată P+7E (ansamblu două corpuri).

Destinaţia: 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 şi înălţimi maxime de P–14 niveluri, cu accente înalte. **P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curţii în proporţie de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activităţi comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală **C**.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este afectat de circulaţiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite construirea unor imobile cu funcţiunea de locuinţe colective cu spaţii comerciale la parter şi parcare supraetajată în baza elaborării şi aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)** care va detalia cel puţin: modul specific de construire în raport cu funcţionarea zonei şi cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile faţă de limitele laterale şi posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului şi modul de ocupare a terenului, accesele auto şi pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică şi conformarea spaţiilor publice.

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

C.U.T. poate fi majorat cu maxim **0,5** pentru parcelele situate la intersecţia a două străzi (parcelele de colţ sau, în cazul intersecţiei în T, parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă).

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

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentaţia tehnică în vederea obţinerii autorizaţiei de construire.

Lucrările de excavaţii cu adâncimi mai mari de **3,00** metri, măsurate de la suprafaţa terenului, situate în localităţi urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spaţiu tehnic (nişă) în interiorul construcţiilor, în vederea amplasării postului de transformare. Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare **100,00** mp. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alţi **10** arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate,

plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București sau de Primăria Sectorului 6. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de **1.000,00** mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de **cel puțin 30%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul de **1/3** va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât 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.
Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu **Art. 13^1 din Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.**

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau 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 (1):** 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.

• **Notă (2): Locurile de parcare autorizate prin Autorizația de construire nr. 403 din 30.12.2021, respectiv un număr de 98 de locuri, vor fi menținute sau asigurate în construcția/construcțiile nou propuse.**

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarca/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului 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.

Nr. înreg. **52210** din **01.11.2023**

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.
☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.
☒ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.
☐ alimentare cu energie termică
☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.
☒ telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.
☒ salubritate - operator autorizat
☐ transport urban

Alte avize / acorduri:
☒ aviz de conformitate
☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.
☒ aviz Brigada Rutieră

d.2. avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☒ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ☒ certificat de atestare fiscală;

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,

CIPRIAN CIUCU

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR

SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu**
Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**
Întocmit - 2 ex.: **arh. George-Valentin Buchete**

Achitat taxa de _ **86,00** _ lei, conform Chitanței nr. _ **005952** _ din _ **02.10.2023** _
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă la data de~~ 05.12.2023

Nr. înreg. **52210** din **01.11.2023**

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. 1258/465 **din** 28.11. **2023**

de la data de 28.11.2025 până la data de 27.11.2026

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

PRIMAR, [redacted]

ROMÂNIA PRIMARUL SECTORULUI BUCUREȘTI

6.11.2026

SECRETAR GENERAL, [redacted]

ARHITECT ȘEF, [redacted]

Data prelungirii valabilității: 04.11.2025
Achitat taxa de 26,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 080365 din 03.11.2025
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. **52210** din **01.11.2023**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUPRAETAJATA P+7E, (ANSAMBLU DOUA CORPURI)

BENEFICIARI: S.C. TINERETULUI TWO S.R.L. reprezentată prin Suditu Sebastian

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: BUCURESTI, Sector 6, Strada Stupca, Nr. 37-47. Nr. Cad. 202632

LISTA PROIECTANTI

NUMELE	SPECIALITATE	SEMNĂTURA
ANDRA CORNEA	urbanist	
CARLA DUMITRESCU	arhitect	

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU GENERAL

ANEXE

- COPIE ACT PROPRIETATE

PIESE DESENATE:

INCADARERE IN ZONA	– U01
SITUATIA EXISTENTA	– U02
PROPUNERE REGLEMENTARI URBANISTICE	– U03
PROPUNERE REGLEMENTARI CIRCULATII	– U04
REGIM JURIDIC	– U05
REGIM SI RETELE EDILITARE	– U06

INTOCMIT:
URB. ANDRA CORNEA

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic de Detaliu – Construire imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcare supraetajată P+7E** (ansamblu două corpuri);

Amplasament:	**Bucuresti, Sector 6, Str. Stupca 37-47**
Suprafata teren:	**7.838,00 mp**
Beneficiari:	**S.C. TINERETULUI TWO S.R.L. REPREZENTATĂ PRIN SUDITU SEBASTIAN**
Proiectant:	**AC ARCH CUBE SRL**
Proiect Nr. :	**AC24-07/2024**
Data:	**Aprilie 2024**

1.2. Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.L.P.A.T. Nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ GM-010-2000".
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Text actualizat la data de 31.10.2012. Actul include modificările din următoarele acte: O.U.G. Nr. 122/2004, Legea Nr. 52/2006, Legea Nr. 376/2006, Legea Nr. 117/2007, Legea Nr. 101/2008, O.U.G. Nr. 214/2008, O.U.G. Nr. 228/2008, Legea Nr. 261/2009, Ordonanța Nr. 6/2010, O.U.G Nr. 85/2011, Legea Nr. 269/2011, Legea Nr. 133/2012, Legea Nr. 154/2012.

- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3.Obiectul lucrării

Obiectul lucrarii il constituie analiza urbanistica a implicatiilor rezultate din propunerea interventiilor de construire a unui IMOBIL cu functiunea de LOCUINTE COLECTIVE, si regim de inaltime P+7E si parcare supraetajata P+4, situat pe amplasamentul mai sus mentionat.
In prezenta documentatie se analizeaza implicatiile si se propun reglementarile aferente acestei propunerii, restectiv retrageri laterale si pozitionare fata de cladirile existente si afectarea terenului de circulatiile propuse prin PUZ Coordonator Sector 6.
Datele din prezenta documentatie vor fi incluse ulterior in documentatiile de urbanism ce se vor elabora sau actualiza.

Documentatia a fost elaborata la cererea beneficiarului in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru investitia '**Construire imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcare supraetajată P+7E (ansamblu două corpuri);** " ce urmeaza a fi realizata pe acest teren.

Tinand cont ca terenul este afectat de trama stradala propusa prin PUZ Coordonator Sector 6, beneficiarul a dat o declaratie prin care declara pe proprie raspundere ca ca nu este de acord cu transferul terenului in domeniu public fara a cere despagubiri, in consecinta CUT-ul s-a calculat avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate public, respectiv 6.129,00 mp.
Iar suprafata propsa spre transfer este de 1.709,00 mp.

1.4. Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.:

a) P.U.G. elaborate pentru teritoriul administrative al municipiului Bucuresti;
b) 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.
c) Ridicarea Topografica
d) Studiul Geo

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Încadrare in teritoriu si localitate

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat in intravilanul municipiului București, respectiv Sectorul 6 al acestuia. onform 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.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D., are o suprafață totală de 7.838,00,00 mp conf. acte.
Teren este liber in vederea construirii.
Tododata, terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 si are urmatoarele vecinatati:

- La Nord – proprietati private cu numerele cadastrale 204402 si 204403 ce vor fi afectate de propunerea Strazii Orsova;

- La Est – Strada Stupca;
- La Sud – Proprietate privata cu nr. Cad. 209163;
- La Vest – proprietate privata cu numarul cad. 224649 ce va fi afectata de strada propusa;

Elemente de reper în zonă

Terenul studiat este delimitat de următoarele repere la nivel urban:
- zona de locuințe si servicii în dezvoltare la est de teren ;
- zona de libera la nord de teren (în curs de dezvoltare, zona destructurata etc);
- zona rezidențială, zona mixta, comert (Lidl), în curs de dezvoltare la sud de teren;
- zona de locuințe și servicii conexe, la vest de amplasament.



Accesibilitate

Terenul se află în zona vestica a Municipiului, la vest de o arteră majoră de circulație la nivelul orașului –Soseaua Uverturii, care asigură o bună accesibilitate a zonei. Din cadrul acestei artere se acceseaza Strada Stupca.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

Condiții climatice

Deşi este aşezat într-o zonă de climă temperată, Bucureştiul este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenţii de aer estici dau variaţii excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase şi iernile geroase. Estul şi sudul oraşului au toamne lungi şi călduroase, ierni blânde şi primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în Bucureşti este in jur de 10 - 11°C.
Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C şi cea mai mică,în anul 1875 de 8,3° C. Din observaţiile şi analizele efectuate, rezultă că Bucureştiul are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) şi ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie , cu o medie de – 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variaţiile de temperatură dintre noapte şi zi sunt de 34 - 35 ° C, iarna şi de 20 - 30° C, vara. Cea mai

înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 şi cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.
Zona centrală având cea mai mare concentrare de clădiri, străzi înguste, largi bulevarde şi câteva zone verzi, are o temperatură medie anuală de 11° C, vânt sub 2 m/s , umiditatea de 3-6 %, mai mică decât în alte zone şi cea mai lungă perioadă de vegetaţie, de 220 zile fără ger, pe an. Zona mediană care cuprinde vechea zona industrială cu mici făbricuţe, gări (Gara de Nord este cel mai mare nod feroviar), este definită printr-un grad mare de poluare, zile cu ceaţă, ploi abundente, câteva zile însorite, având o temperatură medie anuală sub 11° C şi un volum de precipitaţii de 600 mm pe an.
Zona periferică este influenţată de construcţiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafeţe verzi şi mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură şi de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată şi aer curat. Volumul precipitaţiilor este sub 500 mm pe an.

2.3. Circulația

Accesul la terenul studiat se face din Str. Stupca pe latura de Est cat si din strazile propuse prin PUZ pe latura de Vest si Nord.
Documentația aprobată în zonă aduce informații cu privire la propunerile de reglementare ale străzii Stupca,cu un profil de 9 m, Continuarea strazii Orsova si strada dinspre vest la un profil de 13,0 m, conform specificațiilor din documentație și a avizelor de circulație specifice obținute. La momentul actual, zona de acces este un drum de pamant cu asfalt pe alocuri cu lățimea variabila de pana la 12 metri carosabil (pentru Strada Stupca) si un profil de 4 m carosabil pentru strada dinspre vest.

2.4. Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:
Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de fata se încadrează in zona cu valoarea coeficientului ag = 0,24 g si valoarea coeficientului perioadei de colt Tc = 1,6 sec – Conform normativ P100-1/2006.
Amplasamentul viitoarei locuințe colective, nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.5. Echipare edilitara

Imobilul se poate racorda la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale si telefonie.

2.6. Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți in cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare.
Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.
Conform Studiului Geotehnic, *documentația realizată are ca obiect realizarea investigațiilor și analizelor de laborator minime pentru întocmirea unui Studiu Geotehnic privind condițiile terenului natural situat în intravilanul Municipiului București, Sector 6, pentru proiectul " CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE, REGIM DE INALTIME P+7".*

Din punct de vedere ***morfologic*** *amplasamentul studiat se situează în Câmpia Vlăsia.*
Conform Studiului de Insorire se asigura insorirea cladirilor vecine si a constructiei propuse cu respectarea legislatiei in vigoare.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

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.

Utilizări admise:
Sunt admise următoarele utilizări funcționale: institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii sau firme, servicii pentru intreprinder, proiectate, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale etc.; activitati manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc. sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate-scuaruri; locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care include spatii pentru profesiuni liberale, activități manufacturiere.

Indici si indicatori urbanistici prevăzuți:

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)
P.O.T. maxim admis = 70%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
C.U.T. maxim = 3 mp. ADC / mp. Teren
C.U.T. maxim = 3.5 mp. ADC / mp. Teren pentru parcelele de colt.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR
Înălțimea maximă admisibilă in planul fațadei va fi P+14 (cu accente de inaltime);

In cazul parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului in domeniul public fara a cere despagubiri, CUT se calculeaza avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate publica.
Tinand cont ca terenul este afectat de trama stradala propusa prin PUZ Coordonator Sector 6, beneficiarul a dat o declaratie prin care declara pe proprie raspundere nu este de acord cu transferul terenului in domeniu public fara a cere despagubiri, in consecinta CUT-ul s-a calculat avand la baza suprafata terenului ramas neafectat de obiectivele de utilitate public, respectiv 6.129,00 mp.

3.3. DESCRIEREA SOLUȚIE

S.C. TINERETULUI TWO S.R.L. prin d-l Sebastian Suditu, în calitate de beneficiar, solicită reglementarea privind amplasarea, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului aferent Planului Urbanistic de Detaliu în vederea ***Construire imobil locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcare supraetajată P+7E (ansamblu două corpuri).***

Imobilul propus va avea functiunea de constructie locuinte colective, iar pe langa acesta se propune si un corp pentru parcarea supraetajata,, ambele corpuri ce se vor amplasa, retrase fata de limitele laterale, astfel:

- Se vor retrage cu minim. 5.00 m fata de limita din est - Strada. Stupca;
- Se vor retrage cu minim.5 m fata de noul profil al strazii din vest.
- Constructia locuinte colective se va retrage cu minim 5.00 m fata de limita noului profil al strazii Orsova din partea de nord.

Intre cele doua constructii se va crea o strada de acces cu parcari pe fiecare latura,, strada ce este propusa prin PUZ Coordnator Sector 6 , ce leaga strada Stupca cu strada din Vest. .

Regimul de inaltime maxim pentru imobilele propuse va fi de **P+7.**
Sistemul constructiv va fi b.a. (fundatii) structura B.A. (stalpi), si zidarie portanta din caramida. Inchiderea se va realiza cu tamplarie de aluminiu cu geam termopan.
Vor fi prevazute finisaje interioare si exterioare de buna calitate.
Cladirea va fi echipata cu toate utilitatile necesare.

Circulații si accese:
Accesul carosabil se va face din Stupca, dn strada propusa in partea de Vest, precum si din strada Orsova.
Staționarea autovehiculelor
Staționarea si parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice, in conformitate cu prevederile Anexei 1 la H.C.G.M.B. nr. 66/2006.
Indici si indicatori urbanistici propuși conform PUG:

S teren = 7.838,00mp (conf.acte)
Suprafata afectate pentru circulatiile propuse prin PUZ 1.709,00 mp
S teren ramasa dupa afectarea terenului pentru circulatii = 6.129,00 mp

P.O.T. maxim = 70,00%
C.U.T. maxim = 3.5 mp ADC/ mp teren (pentru parcele de colt)

PROPUNERE
Rh max = P+7E
-Suprafață spațiu verde pe sol = 2350,00 mp (30%):

- Se recomanda in plus terase inierbate min 5%;

-Suprafata dalata/betonata pentru circulatii pietonale si carosabile: 3058,00 mp (39%), din care:

- 1.709,00 mp (21.8%) spatiu afectat de circulaii;
- 1.349,00 mp (17.2%) alei pietonale si carosabile

-Suprafata construita propusa S.c. =2.430,00mp, din care:

- Suprafata construita C1 – locuinte colective cu spatii comerciale la parter = 1397mp
- Suprafata construita C2 – parcare supraetajata = 1033mp
-

- Total suprafata desfasurata C1+C2= 19440mp

POT maxim = 70,00%
POT propus = 31,00%

CUT maxim = 3,50
CUT maxim pentru functiuni exclusive locuirii 2,97 (85% din CUT = 3.5)
CUT propus = 3,17

NUMAR APARTAMENTE PROPUSE = 142

Utilitati
Constructia va fi racordata la toate utilitatile existente in zona.
Incalzirea se va realiza prin centrala termica. Combustibilul folosit va fi gazul iar fumul rezultat va fi eliminat in exterior prin tiraj fortat.
Baile vor fi echipate corespunzator: cada, lavoar si vas wc, iar aerisirea se va face fortat prin ghene de ventilatie.
Gunoiul menajer va fi depozitat in zona special amenajata, acoperita, pe platforma betonata pentru depozitarea europubelelor, echipat cu sifon de pardoseala si bransament de apa curenta. Pozitia spatiului amenajat pentru depozitarea pubelelor este exemplificat in partea desenata, la o distanta mai mare de 10m de cel mai apropriat colt al cladirii.

Instalatia de incalzire
Imobilul de locuinte colective va fi racordat la reteaua locala de energie electrica si gaze.
Incalzirea imobilului se va face cu corpuri statice – radiatoare de otel clasice sau tip portprosop pentru bai, utilizandu-se ca agent termic apa calda, preparata de o centrala termica proprie cu alimentare pe gaz si tiraj fortat, amplasata pentru fiecare apartament in bucatarie.

Instalatii electrice
Solutia de racordare va face obiectul unui proiect separat cere va fi comandat de beneficiar catre electrica.
Pentru fiecare aprtament in parte firida de bransament va alimenta tabloul electric. Din TE se vor alimenta circuitele receptorilor (corpuri de iluminat si aparate casnice), realizate din conductori de cupru izolati, introdusi in tuburi din material plastic, montate ingropat.
Toate prizele sunt prevazute cu contact de nul. Priza de impamantare este constituita din armaturile fundatiei si dintr-o priza artificiala. Instalatia de paratraznet se va racorda la priza de impamantare prin platbanda separata.
Proiectul se incadreaza in toate prevederile normativului I7/ 1991.
De asemenea se prevede amplasarea unui grup electrogen diesel cu pornire automata pentru alimentarea sistemelor de protectie incendiu. Acesta va fi amplasat in carcasa cu insonorizare

Instalatii sanitare
Bransamentul apei curente se va realiza din reteau existenta.
Dotarile sanitare sunt cele obisnuite, necesare asigurarii standardelor actuale de confort.
Apele menajere uzate se vor colecta printr-un sistem de base si camine pentru a fi deversate la canalizarea existenta.

CONCLUZII

Prezentul PUD asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si deservire edilitara a constructiilor amplasate pe terenul care a generat PUD si a celor invecinate si are caracter de reglementare specifica ce respecta prevederile certificatului de urbanism.
Pentru solicitarea autorizatiei de construire beneficiarul va obtine toate avizele si acordurile cerute prin certificatul de urbanism, inclusiv proiectul de autorizatie de construire (fazele DTAC si DTOE).

Data,
Aprilie. 2024

Intocmit:
URB. ANDRA CORNEA



ANEXĂ

DEFINIŢII ALE UNOR TERMENI UTILIZAŢI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizaţi o serie de termeni în plus faţă de cei conţinuţi în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 , sau a fost nuanţat înţelesul unora dintre aceştia, astfel:

ACTIVITĂŢI TERŢIARE = activităţi de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităţilor din Economia Naţională - Comisia Naţională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINŢELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 maşini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafaţa acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT şi CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor şi produselor agricole pentru subzistenţă sau comercializare.

COMERŢ = structura actuală a marilor spaţii comerciale este următoarea:
- centre comerciale regionale
- supermagazine/hipermagazine
- mari magazine
- centre comerciale locale
- magazine populare
- comerţ specializat
- staţii – service
- alte spaţii comerciale

COMERŢ EN GROS = societăţi comerciale care se ocupă cu achiziţionarea, depozitarea, reambalarea şi distribuirea mărfurilor către comercianţii detailişti.

COMERŢ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantităţi reduse şi cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta şi în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura şi aprovizionarea la domiciliu a clienţilor.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării şi al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc şi se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• Coeficient de utilizare a terenului (CUT) = raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;
• Procent de ocupare a terenului (POT) = raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladrii sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimată în metri şi în număr de niveluri convenţionale, este înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între cota ±0.00 şi streaşina, cornişa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanţate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în reţea la nivel de zona rezidenţială şi de cartier – creşe, dispensare, grădiniţe, şcoli, licee, biblioteci de cartier etc.

UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (U.T.R.) = suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate.

INTOCMIT:
URB. ANDRA CORNEA

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 ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

P.U.D. Str. Stupca nr. 37-47

1. IDENTIFICAREA PĂRŢILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

cu sediul în:	localitatea:	**București, str. Nicolae G. Caramfil nr. 72, bl. XXII, sc. A, ap. 1, parter**		sector:	**1**
nr. cadastral:	**209163**	b-dul.	**Uverturii**	nr.:	**199-200**
modalitate anunțare:	data: **30.04.2024**	Notificare nr. **18**/30.04.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 2:**

cu sediul în:	localitatea:	**București, b-dul Uverturii nr. 222**		sector:	**6**
nr. cadastral:	**224649**	b-dul.	**Uverturii**	nr.:	**206-208**
modalitate anunțare:	data: **30.04.2024**	Notificare nr. **20**/30.04.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		OBSEVAȚII înregistrate sub nr. **36956**/03.06.2024 și sub nr. **54046**/31.07.2024	

- **Vecin 3:**

cu domiciliul în:	localitatea:	**București, șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 195**		sector:	**1**
nr. cadastral:	**204402**	drumul	**Mănăstirea Govora**	nr.:	**12**
modalitate anunțare:	data: **30.04.2024**	Notificare nr. **21**/30.04.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 4:**

cu domiciliul în:	localitatea:	**București, șos. Gheorghe Ionescu Sisești nr. 195**		sector:	**1**
nr. cadastral:	**204402**	drumul	**Mănăstirea Govora**	nr.:	**12**
modalitate anunțare:	data: **30.04.2024**	Notificare nr. **19**/30.04.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 5:**

cu domiciliul în:	localitatea:	**București, str. Coralilor nr. 93B, et. 2, apart. 11**		sector:	**1**
nr. cadastral:	**204402**	drumul	**Mănăstirea Govora**	nr.:	**12**
modalitate anunțare:	data: **30.04.2024**	Notificare nr. **17**/30.04.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 6:**

cu sediul în:	localitatea:	**Comuna Chiajna, Sat Roșu, Drumul Bacriului nr. 97C**		județul:	**Ilfov**
nr. cadastral:	**204403**	drumul	**Mănăstirea Govora**	nr.:	**14-18**
modalitate anunțare:	data: **30.04.2024**	Notificare nr. **16**/30.04.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 7:**

cu sediul în:	localitatea:	**București, str. Piața Națiunilor Unite nr. 3-5, bl. C, sc. A, et. 3, apart. 13**		sector:	**4**
nr. cadastral:	**204403**	drumul	**Mănăstirea Govora**	nr.:	**14-18**
modalitate anunțare:	data: **30.04.2024**	Notificare nr. **15**/30.04.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 8:**

cu domiciliul în:	localitatea:	**Comuna Chiajna, str. Vlad Țepeș nr. 105**		județul:	**Ilfov**
nr. cadastral:	**246204**	drumul	**Mănăstirea Govora**	nr.:	**2**
modalitate anunțare:	data: **17.06.2024**	Notificare nr. **27**/13.06.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 9:**

cu sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:		Str.	**Ajustorului**	nr.:	**2D**
modalitate anunțare:	data: **17.06.2024**	Notificare nr. **26**/13.06.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

- **Vecin 10:**

cu sediul în:	localitatea:	**BUCUREȘTI**		sector:	**6**
nr. cadastral:		Str.	**Stupca**	nr.:	**25-35**
modalitate anunțare:	data: **17.06.2024**	Notificare nr. **25**/13.06.2024 transmisă prin B.E.J. Canea Cătălin		FĂRĂ OBSERVAȚII	

2. MODALITATEA DE ANUNŢARE

Modul de anunţare a celor interesaţi şi cei potenţial afectaţi:

Vecini direcţi:

Notificări vecini	Data notificării:	**30.04.2024 și 17.06.2024**
	Perioada consultării:	**30.04.2024 – 02.07.2024**

Persoane potenţial afectate:

Panou	Data afișării panoului:	**26.04.2024**
	Perioada consultării:	**02.09.2024 – 17.09.2024**
Anunț ziar	Data anunțului din ziar:	**13.05.2024 „Anunțul telefonic"**

3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ŞI DISCUŢII

Locul de întâlnire a celor interesaţi şi cei potenţial afectati cu iniţiatorii planului urbanistic de detaliu şi 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 ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. nr. /data:	**36063/28.05.2024**		
C.T.U.A.T. număr/data:	**6 / 18.11.2024**	Nr. ordinea de zi:	**1**

Consultări/Observații data:	OBSERVAȚII înregistrate sub nr. **36956**/03.06.2024 **54046**/31.07.2024 **68291**/25.09.2024	Modificări data:	
Observații/ Propuneri data:	Modificări la planșa de reglementări	Depunere modificări data:	**49162**/09.07.2024 **58486**/20.08.2024
Răspuns data:	**36956(49162)**/11.07.2024 **54046(58486)**/02.09.2024 **68291(75117)**/23.10.2024	Modificări data:	

5. DATE CONTACT PROIECTANT

S.C. AC ARCH CUBE S.R.L.		C.I.F.	**41152529**
Cu sediul în localitatea:	**București**	Sectorul:	**2**
B-dul:	**Regina Elisabeta**	**Nr. 44, apart. 55**	
Email:	**ccarhitect@gmail.com**	Telefon:	**0753.021.710**
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		**urb. Andra Mihaela G. CORNEA**	

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 ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI
P.U.D. Str. Stupca nr. 37-47

1. MODUL DE CONSULTARE ŞI INFORMARE A PUBLICULUI:

A.

Data notificării:	**30.04.2024 și 17.06.2024**	Nr. anunţuri*:	**10**	Nr. proprietari anunţaţi:	**10**
Perioada consultării:	**30.04.2024 – 02.07.2024**				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează imobilul și către asociațiile de proprietari din blocurile învecinate, însoțite de o copie a planșei de reglementări urbanistice și o copie a certificatului de urbanism. Există și o Declarație notarială aut. sub nr. **2304**/23.05.2024, prin care beneficiarul documentației P.U.D. declară că a întreprins toate demersurile în vederea înștiințării proprietarilor vecini pe toate laturile și exonerează primăria sectorului 6 de orice răspundere ulterioară pentru aprobarea P.U.D..				
*transmitere prin poştă, scrisori, invitaţii la întâlniri, buletine informative, alte publicaţii					

B.

PANOU :	Montat la data:	**26.04.2024**			
	Perioada consultării panou:	de la data:	**02.09.2024**	până la:	**aprobare**
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	**13.05.2024**	în ziarul	**„Anunțul telefonic"**	

C.

Data întâlnirii:	**Nu a avut loc**	Nr. participanţi:	**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, observaţii şi rezerve:

În urma notificării primite prin biroul executorului judecătoresc, au fost formulate observații din partea proprietarului terenului învecinat de pe limita vestică, referitoare la **reprezentarea incorectă** pe planșa de reglementări **a circulațiilor propuse** prin PUZ Coordonator Sector 6.

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

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului elaboratorului documentației P.U.D., împreună cu Planșa de reglementări modificată, a fost informat în scris proprietarul vecin cu privire la răspunsul la observațiile transmise.

Proprietarul vecin a revenit cu o nouă observație legată de la **reprezentarea incorectă** pe planșa de reglementări **a unui profil de stradă propus** prin PUZ Coordonator Sector 6, iar elaboratorul documentației P.U.D. a mai refăcut o dată planșa de reglementări, în concordanță și cu Punctul de vedere al proiectantului Vego înregistrat sub nr. 55486/06.08.2024.

Un alt proprietar vecin a formulat observații referitoare la **accesul la teren, retragerile față de limitele de proprietate și încadrarea volumului corpului C2 cu funcțiunea de parcare supraetajată ân specificul arhitectural al zonei**. În termen de 5 zile de la primirea observațiilor, a fost notificat elaboratorul documentației P.U.D., cu acordarea unui termen de transmitere a răspunsului de maximum 10 zile.

În termen de 10 zile de la primirea răspunsului elaboratorului documentației P.U.D, a fost informat în scris proprietarul vecin cu privire la răspunsul la observațiile transmise, iar acesta nu a mai revenit.

Probleme observaţii şi rezerve rezolvate de către solicitant:

Elaboratorul documentației P.U.D. Str. Stupca nr. 37-47 a răspuns argumentat sub nr. **49162**/09.07.2024, nr. **58486**/20.08.2024 și **75117**/21.10.2024 obiecțiilor vecinilor înregistrate sub nr. **36956**/03.06.2024, nr. **54046**/31.07.2024 și nr. **68291**/25.09.2024 și a modificat în consecință planșa de reglementări urbanistice.

Probleme, observaţii şi rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivaţia pentru acestea:

Nu este cazul.

Alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor:

Nu este cazul.

Ţinând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare şi 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 Şef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistematizare Urbană înaintează spre aprobare documentaţia de urbanism P.U.D. Str. Stupca nr. 37-47.

ARHITECT ŞEF,

Arh. Marcel Florentin Bera

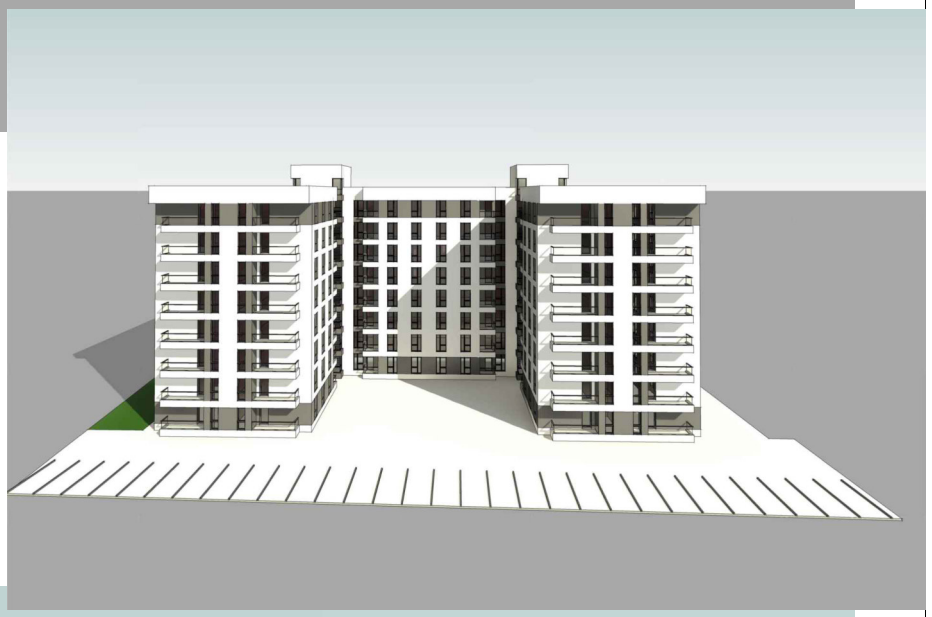






EXPERT/ VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
AC ARCH CUBE S.R.L. J40/6707/22.15.201 CIF nr. 41152529 B-dul Regina Elisabeta nr. 44, ap. 55				Beneficiar: S.C. TINERETULUI TWO S.R.L.	Proiect nr AC7/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:500	Titlu proiect: *P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUPRAETAJATA P+7E*	Faza P.U.D.
SEF PROIECT	urb. Andra Cornea				
PROIECTAT	urb. Andra Cornea				
	Arh. Carla Dumitrescu		Data apr. 2024	Titlu plansa: Propunere - ilustrare de tema	Plansa nr. **U07.1**
DESENAT	Arh. Carla Dumitrescu				







EXPERT/ VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA

A C A R C H C U B E S . R . L . J40/6707/22.15.201 CIF nr. 41152529 B-dul Regina Elisabeta nr. 44, ap. 55				Beneficiar: S.C. TINERETULUI TWO S.R.L.	Proiect nr AC7/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:500	Titlu proiect: *P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUPRAETAJATA P+7E*	Faza P.U.D.
SEF PROIECT	urb. Andra Cornea				
PROIECTAT	urb. Andra Cornea				
	Arh. Carla Dumitrescu		Data apr. 2024	Titlu plansa: Propunere - ilustrare de tema	Plansa nr. **U07.2**
DESENAT	Arh. Carla Dumitrescu				

P.U.D.

Strada Stupca 37-47, Sector 6, Mun. Bucureşti

P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUPRAETAJATA P+7E

03. REGLEMENTARI URBANISTICE :

Notă: Acest studiu se rezumă doar la terenul din Strada Stupca 37-47 şi nu impune reglementări urbanistice pentru terenurile vecine.

- Limita terenului care a generat PUD
- Limita studiata PUD
- Limita cadastru
- Limita UTR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Locuinte colective
- Zona M2 - functuni mixte locuire si servicii / birouri
- Spatiu verde amenajat
- Circulatii carosabile PROPUSE
- Circulatii pietonale

REGLEMENTARI

- Constructie locuinte colective propusa
- Constructie parcare supraetajata
- Circulatii auto si pietonale
- Spatiu verde amenajat in incita proprietatii
- Acces carosabil propus
- Acces pietonal propus
- Teren afectat de circulatiile propuse prin PUZ

ZONE FUNCŢIONALE

UTR	FUNCTIUNI	POT	CUT	Rh max	H max
M2	Locuinte si functiuni complementare	70%	3,00 3,50 pentru parcele de colt	P+14	

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 şi înălţimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte.

INDICI SI INDICATORI URBANISTICI		Prevederi din documentaţia de urbanism de nivel superior în	EXISTENT	PROPUS prin PUD	Total - existent si PROPUS
Nr.crt.	Denumire				
Suprf teren din Strada Stupca cf. masuratori(mp)				7838.00	7838.00
1	POT max	70%		31%	31%
2	Suprf. Construita sol maxima (mp) din teren		0	2430.00	2430.00
3	CUT max (mp ADC mp teren) - parcela colt	3.5		3. 17	3. 17
4	Suprf. Desfasurata maxima (mp) din teren		0	19450.00	19450.00
5	Rh maxim	P+14	-	P+7E	P+7E
6	H cornisa atic (m)		-	24.00	24.00
7	H maxim (m)		-	25.00	25.00
8	Spatii verzi pe sol natural (mp)		-	2350	2350
9	Suprafata totala spatii verzi (%)		-	30%	30%
10	Suprafata totala spatii verzi (mp)		-	2350	2350
11	Nr. Unitati locative estimate		-	142	142
12	Nr. Locuri de parcare estimate			256 *	256
13	Necesar asigurare locuri de parcare cf. Anexei 66/2006	art.5.2.1-1 loc de parcare pentru fiecare apartament < 100 mp-locuire			

Nota * dintre care - 98 locuri de parcare concesionate in folosinta locuitorilor din Str. Stupca 37-47
- 142 locuri parcare necesare constructiei de locuinte colective propusa

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. pct.	Coordonate pct.de contur N [m]	E [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
101	327845.709	581410.781	79.576
102	327818.773	581485.660	69.830
103	327732.141	581436.052	10.348
104	327726.654	581444.948	9.753
105	327718.421	581440.049	3.458
106	327715.003	581440.575	81.043
107	327756.835	581371.163	97.305

S(PCC) =7838.09mp, P=981.313m

PROFIL STRADAL

PROFIL A-A
propus prin PUZ
Strada Stupca, Scara 1 : 200
Limita proprietate | TROTUAR | CAROSABIL | TROTUAR | Limita proprietate
1,50 | 6,00 | 1,50
9,00

PROFIL B-B
propus prin PUZ
Strada Orsova, Scara 1 : 200
Limita proprietate | SP. VERDE | TROTUAR | CAROSABIL | TROTUAR | SP. VERDE | Limita proprietate
1,50 | 1,50 | 7,00 | 1,50 | 1,50
13,00

PROFIL C-C
propus prin PUZ
Strada ce afecteaza parcela
Parcare | CAROSABIL | Parcare
5,00 | 6,00 | 5,00
16,00
18,00

PROPUS		
Suprafata teren	7838.09	100%
Suprafata teren dupa afectarea de circulatii pr	6129.09	78%
Suprafata construita maxim	2430.00	40%
CUT	3. 17	
POT max	31%	
Hmax (m) / Rh max (niveluri)	25 m / P+7	
Suprafata alei pietonale si carosabile, din care:	3058.09	39%
* Spatiu afectat pentru ciculatiile propuse pentru modernizarea circulatiei prin PUZ	1709.00	22%
* Spatii propuse alei pietonale si carosabile	1349.09	17%
Suprafata spatii verzi naturale pe sol	2350.00	30%

* se propun inca 5% spatii verzi pe plata de beton sau dale in arbate

Notă:
Gradul afectării terenului de circulaţii se va stabili prin Avizul Direcţiei Generale de Dezvoltare Urbana, Serviciului de Proiectare Urbană din cadrul Primăriei Municipiului Bucureşti şi însoţit de studii topografice pentru delimitarea terenului afectat.
Se vor respecta prevederile Legii nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
PLAN ANEXĂ LA AVIZUL
Nr. 36063/6.11.2024 - 15.07.2025
ARHITECT ŞEF

EXPERT/ VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
AC ARCH CUBE S.R.L. J40/6707/22.15.201 CIF nr. 41152529 B-dul Regina Elisabeta nr. 44, ap. 55			Beneficiar: S.C. TINERETULUI TWO S.R.L.		Proiect nr AC7/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:500	Titlu proiect: P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI PARCARE SUPRAETAJATA P+7E	Faza P.U.D.
SEF PROIECT	urb. Andra Cornea				
PROIECTAT	urb. Andra Cornea		Data apr. 2024	Titlu plansa: Reglementari Urbanistice	Plansa nr. U03
	Arh. Carla Dumitrescu				
DESENAT	Arh. Carla Dumitrescu				