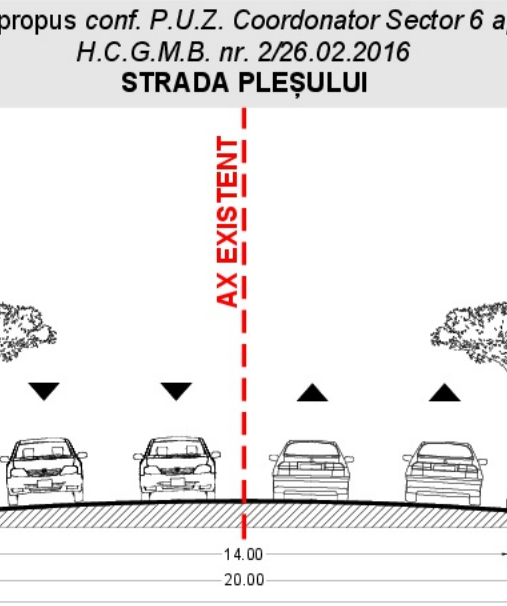
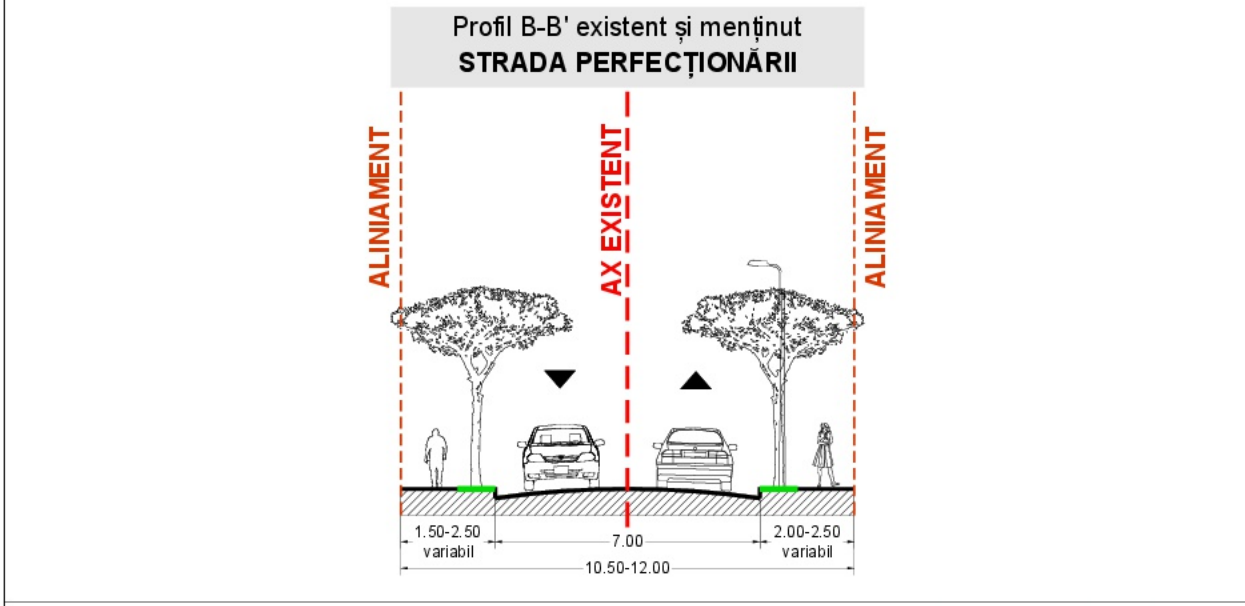
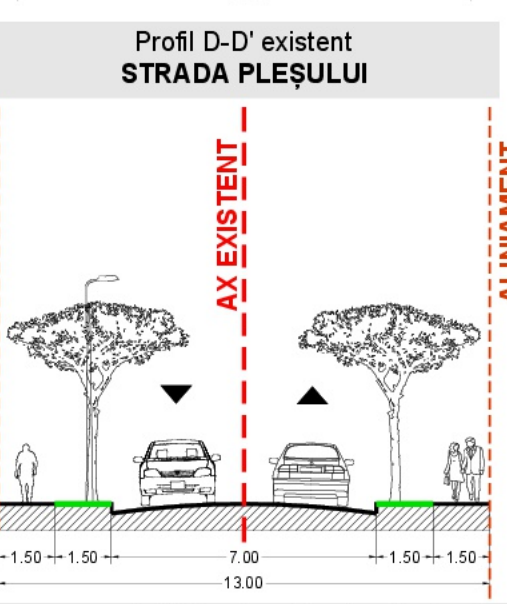
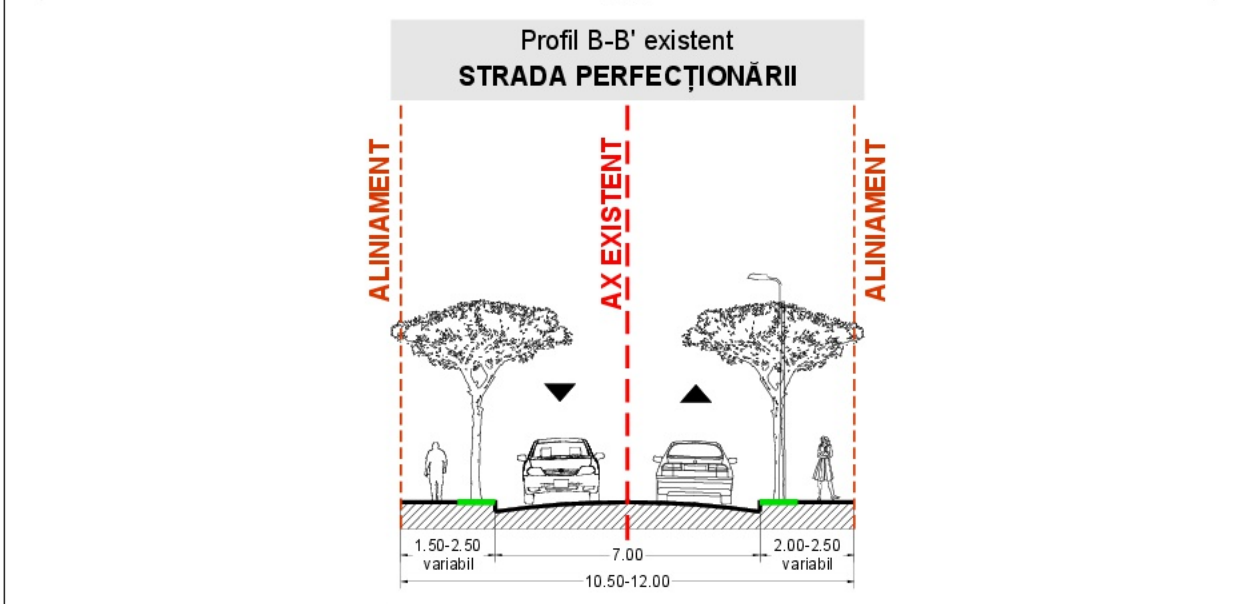
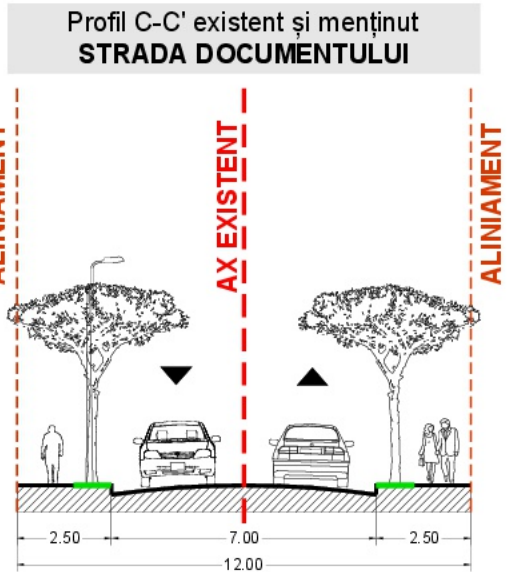
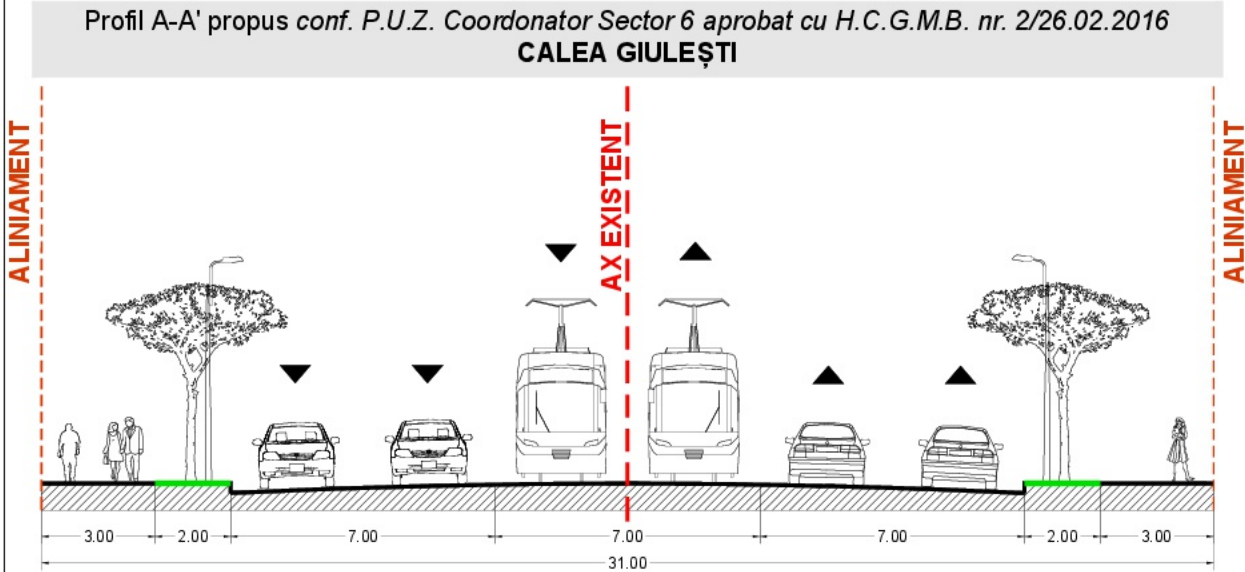
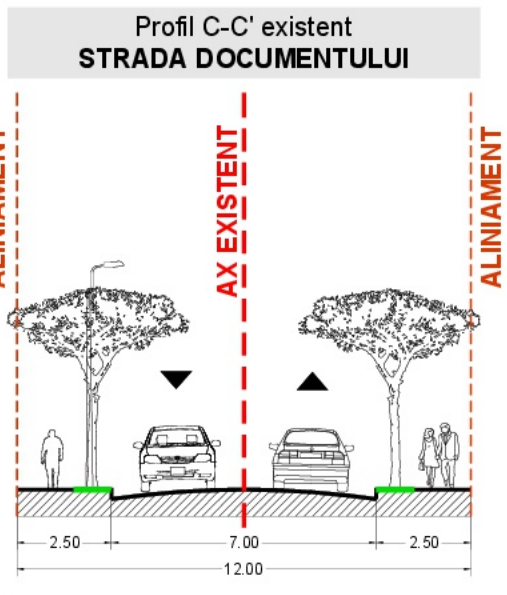
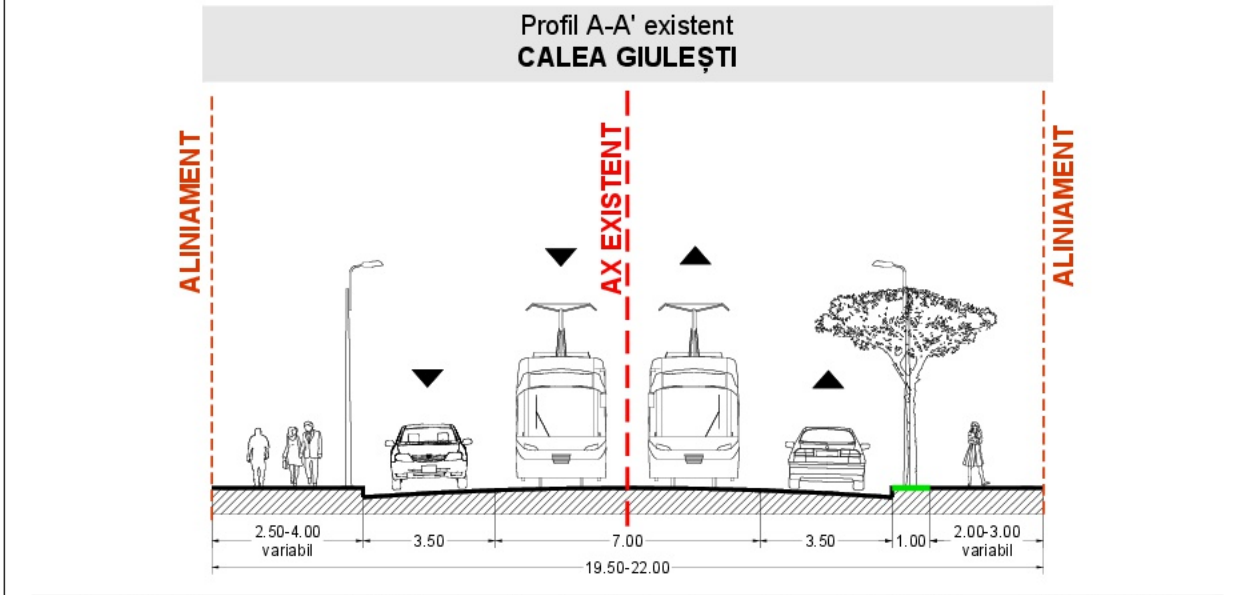


PROFILI STRADALE

scara 1:200



**BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D. - N.C. 234962**

DENUMIRE	Prevederi ale P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016		Existente (situație teren)		Propus		Total existent + Propus	
	M2		M2		M2		M2	
Suprafață totală teren	3821		3821		3821		3821	
Suprafață de teren rezultată în urma extinderii circulațiilor *	3472,70		0		3472,70		3472,70	
Suprafață construită (S.c.)	2674,70		390		2430,89		1909,99	
Suprafață desăfurată (S.d.) **	11483		390		11483		5731,50	
P.O.T.	10,21		70		55		70	
C.U.T.	3		0,10		3		1,50	
R. h. maxim	P+10E		P		P+1E		P+1E	
H. atic (m)	10		3,5		10		10	
H. max. (m)	33		3,5		10		33	
Spații verzi pe sol natural (%)	20		20		20		20	
Spații verzi pe sol natural (mp)	694,54		764,20		1041,81		694,54	
Suprafața totală spații verzi (%) ***	30		30		30		30	
Suprafața totală spații verzi (mp)	1041,81		1146,30		1041,81		1041,81	
Nr. unități locative estimate	-		-		-		-	
Nr. locuri de parcare estimate****	-		-		-		-	

\* 348,30 mp (aprox. 9,11%) din suprafața terenului este afectată de extinderea circulațiilor publice  
 \*\* în cazul parcelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având în baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.  
 \*\*\*Suprafața totală de spațiu verde reprezintă 30% din suprafața terenului înafetă de extinderea circulațiilor publice - realizarea unei construcții noi pe suprafațe mai mari de 1.000,00 mp 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.  
 \*\*\*\* numărul total de locuri de parcare va respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și cele ale H.C.L.S.6 nr. 157/2022 și se vor defini în Fața D.T.A.C.



PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 „DEȘIFINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI  
 EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU CORP  
 P+1E - ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE  
 EXECUTARE LUCRĂRI”  
 Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București

U03.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - varianta de perspectivă



**LEGENDA LIMITE**

- Limita administrativă a Sectoului 6
- Limita zona de studiu
- Limita terenului care au generat P.U.D. (N.C. 234962)
- Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016
- Limită cadastrală (teren)
- Limită cadastrală (construcție)

**CIRCULAȚII**

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Tramvai

**ZONE ÎN CARE PENTRU AVIZAREA PLANURILOR URBANISTICE ZONALE / DE DETALIU SAU AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ESTE NECESARĂ OBTINEREA AVIZULUI A.A.A.C.R. (ÎN CAZUL DEPAȘIRII URMĂTOARELOR ÎNĂLȚIMI)**

- 5 ZONA 5 - H. maxim = 30,00 m
- 6 ZONA 6 - H. maxim = 30,00 m

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 2/26.02.2016**

**ZONA MIXTĂ**

- M2 - zonă 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 foarte înalte
- M3 - zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

**ZONA SPAȚII VERZI**

- V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fașii plantate publice, plantații de aliniament artere principale /secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale
- Spații verzi aferente căilor de circulație rutieră

**ZONA DE LOCUIT**

- L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcele tradiționale, spontane

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

- Suprafață de teren afectată de extinderea circulațiilor publice
- Clădire propusă cu caracter orientativ - ștrand și dotări conexe
- Circulații carosabile și pietonale de incintă propuse cu caracter orientativ
- Locuri de parcare propuse cu caracter orientativ
- Spațiu verde amenajat propus cu caracter orientativ
- Acces carosabil propus
- Acces pietonal propus
- Cote profile stradale
- Cote teren
- Cote retrageri față de limitele de proprietate

**INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970 IMOBIL**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de centur	Lungimi latari	
	X [m]	Y [m]	D [m] (H)
673	330370,949	582046,896	6,661
1A	330377,096	582049,464	68,471
2A	330440,249	582075,919	24,744
3A	330430,925	582098,839	3,531
4A	330429,584	582102,110	11,572
5A	330425,209	582112,819	26,852
6A	330400,491	582102,379	0,929
7A	330400,450	582101,461	48,216
8A	330366,787	582063,286	21,691
9A	330336,694	582075,113	37,539
10A	330350,179	582040,481	3,625
11A	330353,680	582039,540	18,770

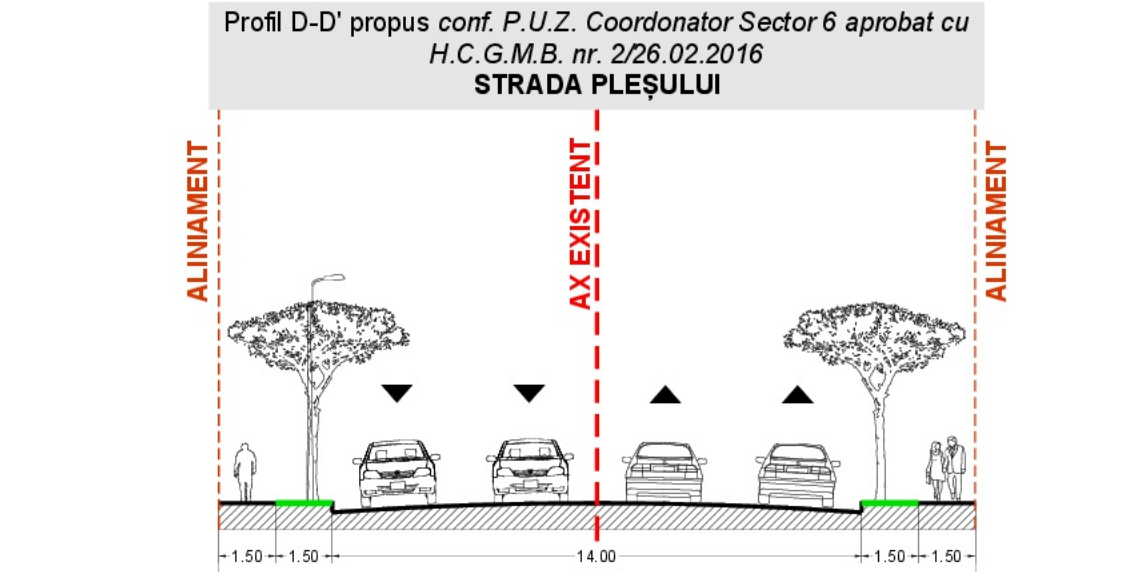
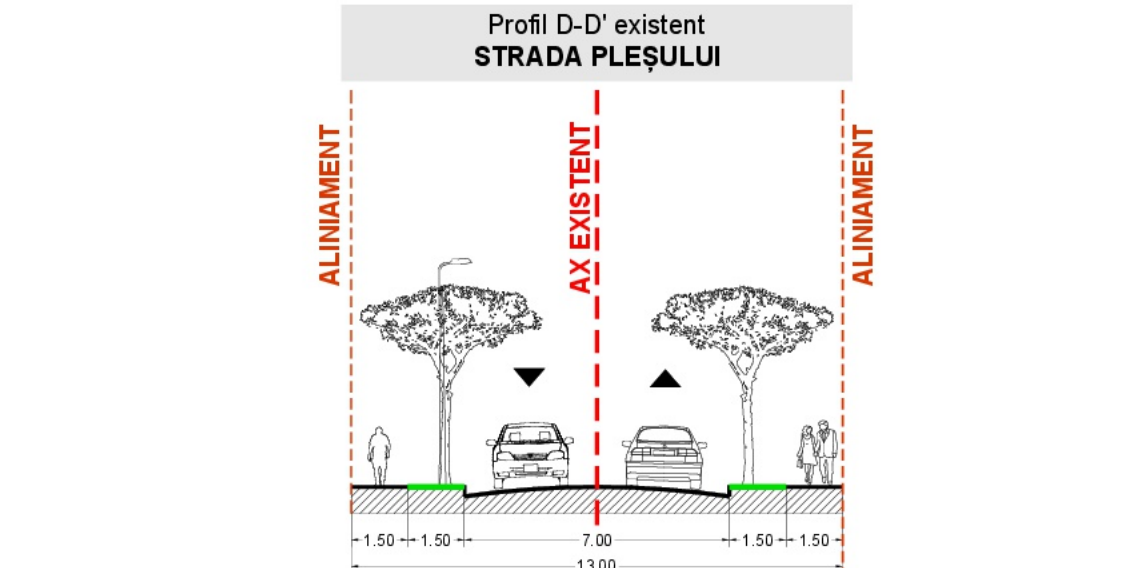
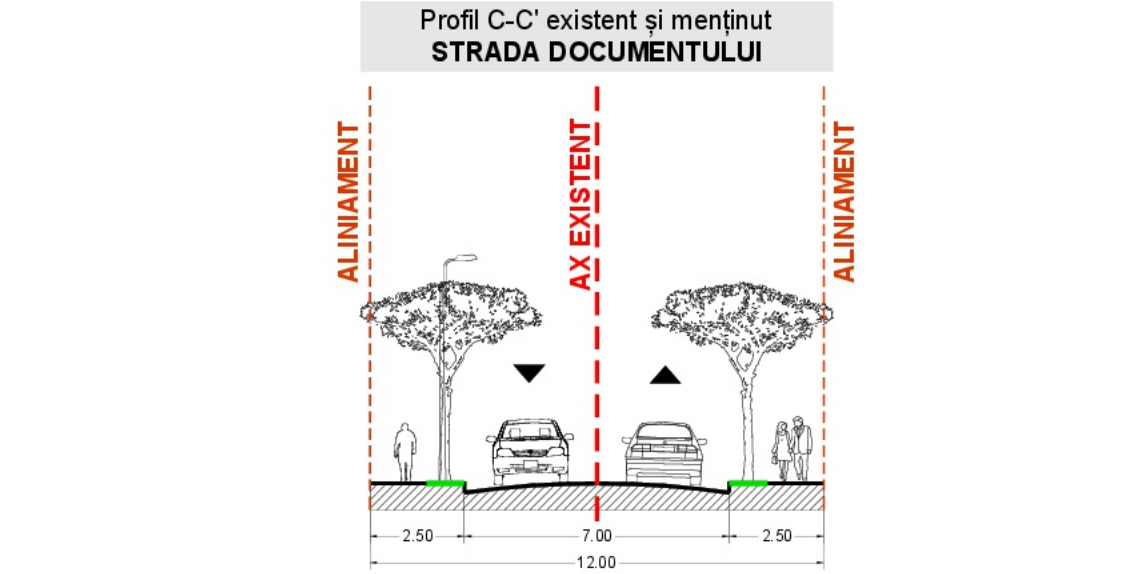
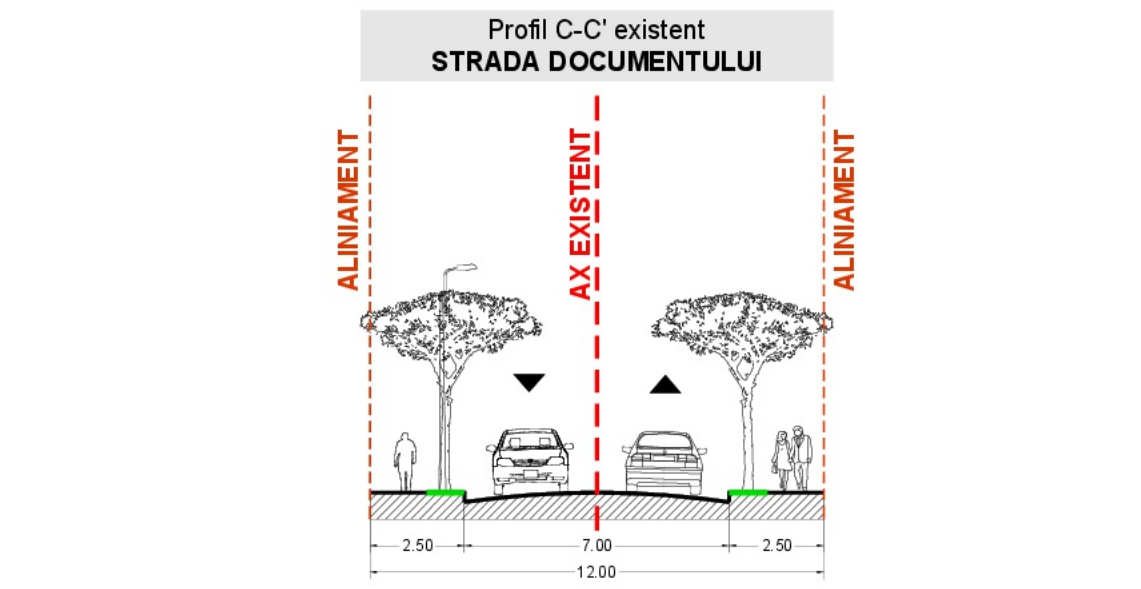
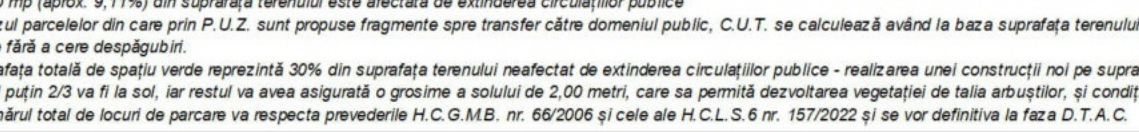
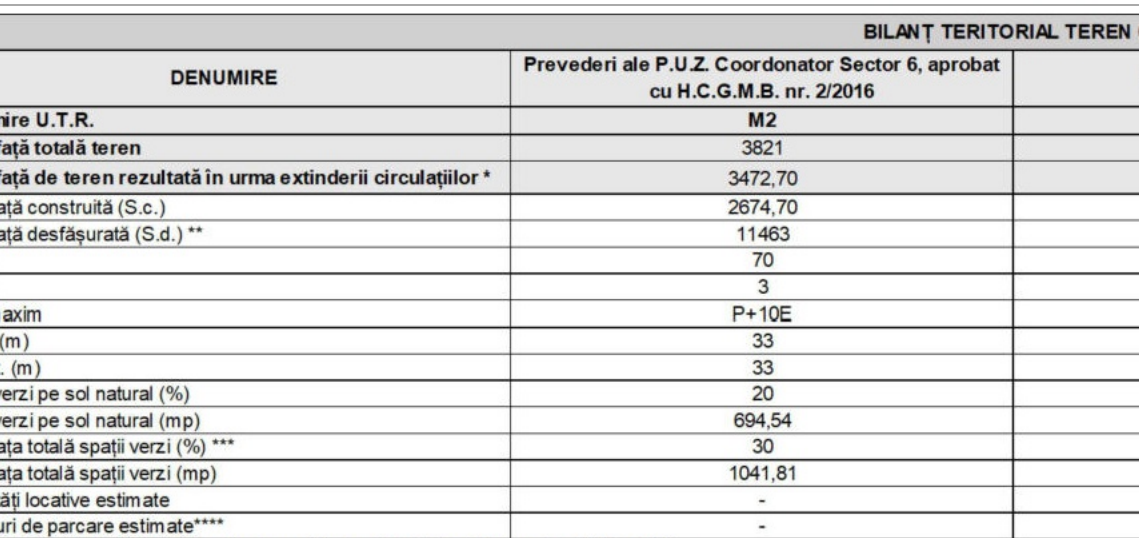
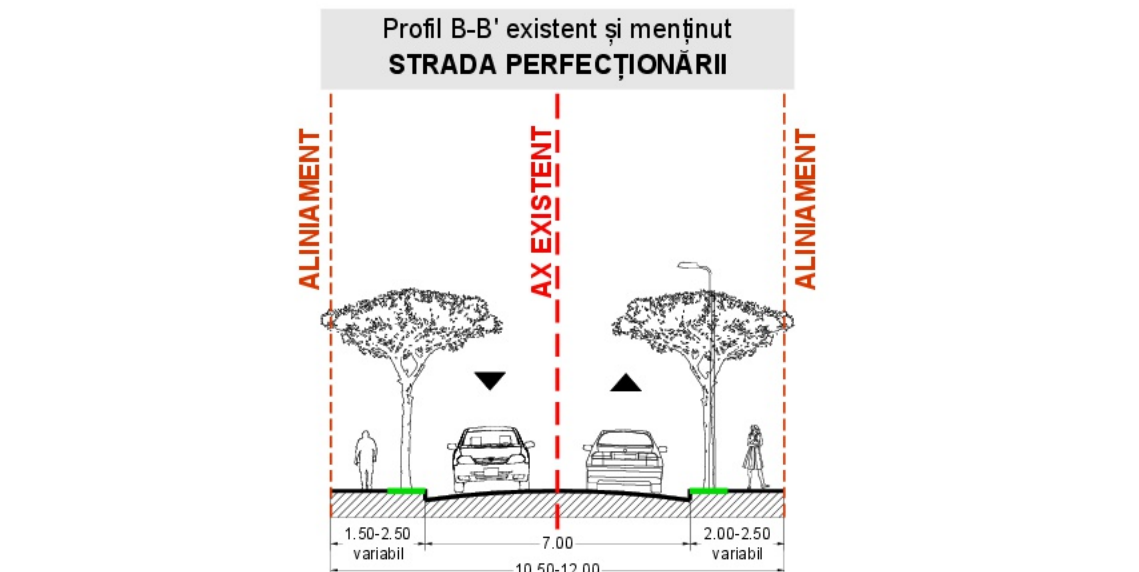
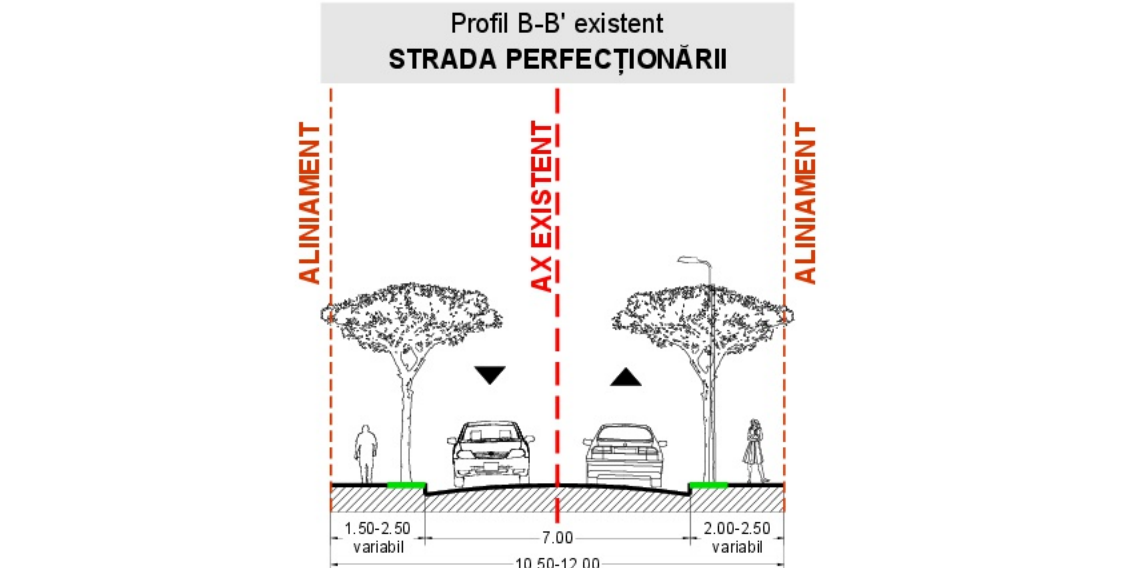
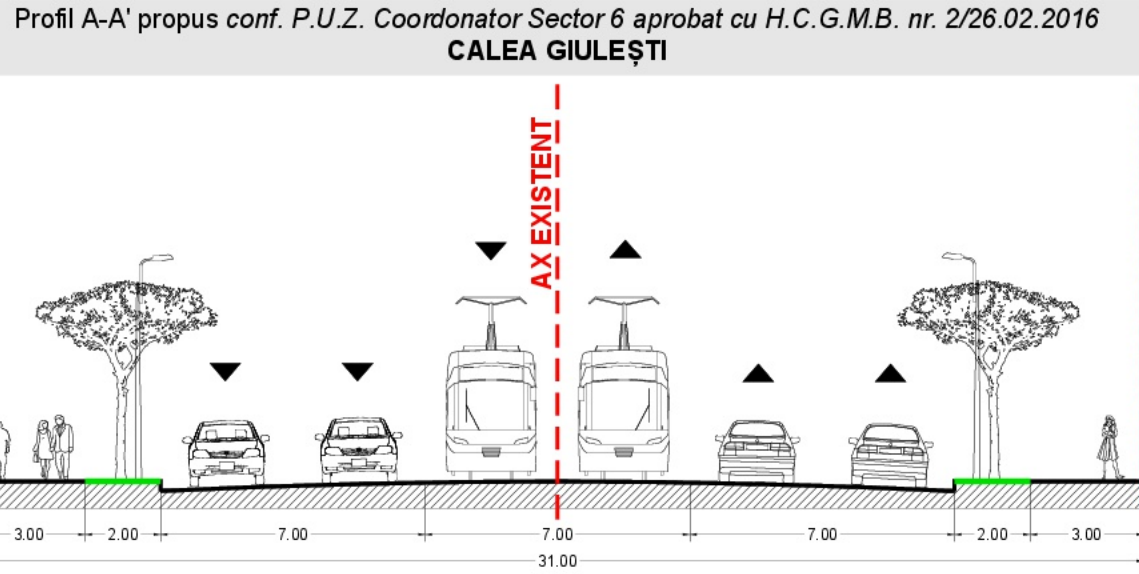
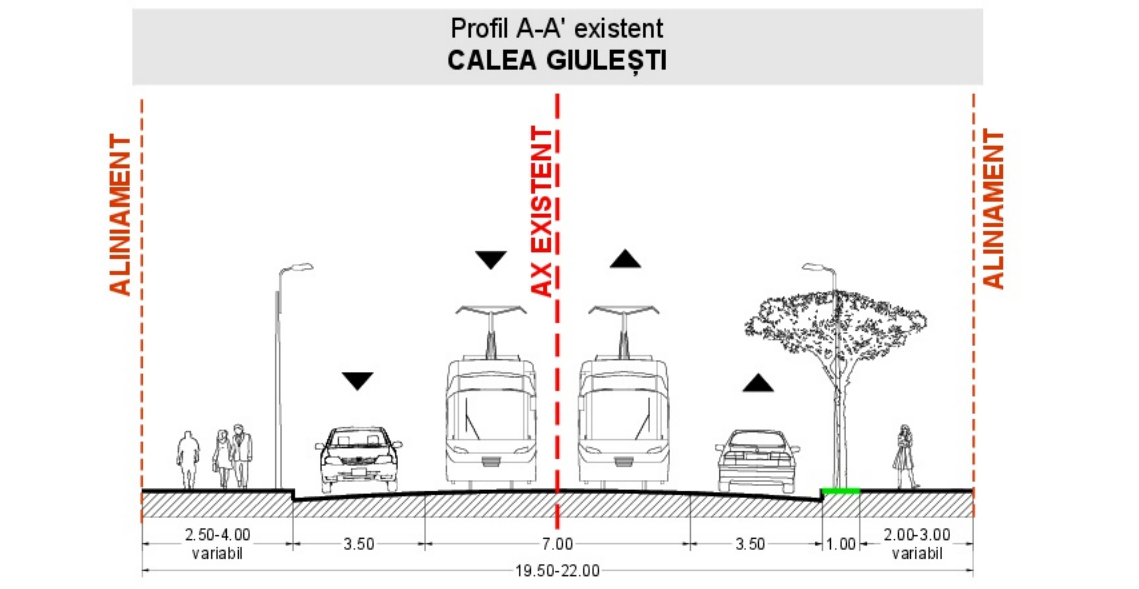
Sup. mas = 3621mp

**VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**  
 14014082018, CIF: 39117185

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE - varianta de perspectivă**

Ș G L B U C P U D V D E U R B U 0 3 . 2 D W G 0 0

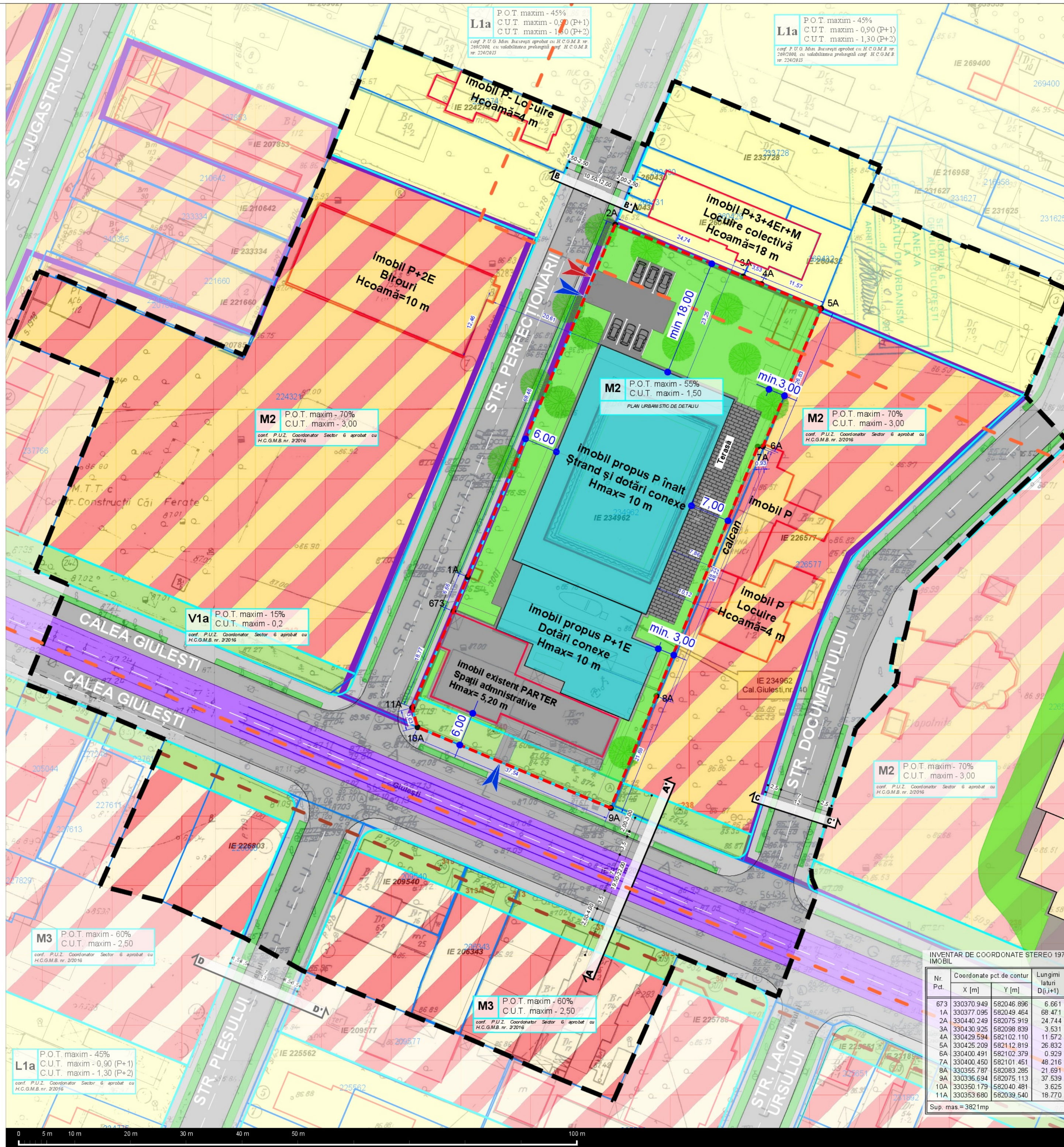
PROFILE STRADALE



scara 1:200

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D. - N.C. 234962				
DENUMIRE	Prevederi ale P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016	Existent (situație teren)	Propus	Total existent + Propus
Denumire U.T.R.	M2	M2	M2	M2
Suprafață totală teren	3821	3821	3821	3821
Suprafață de teren rezultată în urma extinderii circulațiilor *	3472,70	0	3472,70	3472,70
Suprafață construită (S.c.)	2674,70	390	2430,89	1909,99
Suprafață desafășurată (S.d.) **	11483	390	5731,50	11483
P.O.T.	70	10,21	70	55
C.U.T.	3	0,10	3	1,50
R. h. max (m)	P+10E	P	P+1E	P+1E
H. atic (m)	33	3,5	10	24
H. max (m)	33	3,5	10	24
Spații verzi pe sol natural (%)	20	20	20	20
Spații verzi pe sol natural (mp)	694,54	794,20	1041,81	694,54
Suprafața totală spații verzi (%) ***	30	30	30	30
Suprafața totală spații verzi (mp)	1041,81	1148,30	1041,81	1041,81
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate ****	-	-	-	-

\*348,30 mp (aprox. 9,11%) din suprafața terenului este afectată de extinderea circulațiilor publice  
 \*\*în cazul parcelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având în baza suprafața terenului înaintea de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.  
 \*\*\*Suprafața totală de spații verzi reprezintă 30% din suprafața terenului înaintea de extinderea circulațiilor publice - realizarea unei construcții noi pe suprafațe mai mari de 1.000,00 mp 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.  
 \*\*\*\*numărul total de locuri de parcare va respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și cele ale H.C.L.S. 6 nr. 157/2022 și se vor defini în fața D.T.A.C.



PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 „DEȘIFINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI  
 EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU CORP  
 P+1E - ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE  
 EXECUTARE LUCRĂRI”  
 Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București

U03.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - varianta imediată



- LEGENDA LIMITE**
- Limita administrativă a Sectoului 6
  - Limita zona de studiu
  - Limita terenului care au generat P.U.D. (N.C. 234962)
  - Limita U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016
  - Limită cadastrală (teren)
  - Limită cadastrală (construcție)
- CIRCULAȚII**
- Circulație carosabilă
  - Circulație pietonală
  - Tramvai
- ZONE ÎN CARE PENTRU AVIZAREA PLANURILOR URBANISTICE ZONALE / DE DETALIU SAU AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR ESTE NECESARĂ OBȚINEREA AVIZULUI A.A.A.C.R. (ÎN CAZUL DEPAȘIRII URMĂTOARELOR ÎNĂLȚIMI)**
- 5 ZONA 5 - H. maxim = 30,00 m
  - 6 ZONA 6 - H. maxim = 30,00 m
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 APROBAT CU H.C.G.M.B. NR. 2/26.02.2016**
- ZONA MIXTĂ**
- M2 - zonă 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 foarte înalte
  - M3 - zonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- ZONA SPAȚII VERZI**
- V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fașii plantate publice, plantații de aliniament artere principale /secundare, plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale
  - Spații verzi aferente căilor de circulație rutieră
- ZONA DE LOCUIT**
- L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelări tradiționale, spontane

- REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**
- Clădire menținută până la extinderea circulațiilor publice
  - Clădire propusă cu caracter orientativ - ștrand și dotări conexe
  - Circulații carosabile și pietonale de incintă propuse cu caracter orientativ
  - Locuri de parcare propuse cu caracter orientativ
  - Spațiu verde amenajat propus cu caracter orientativ
  - Acces carosabil propus
  - Acces pietonal propus
  - Cote profile stradale
  - Cote teren
  - Cote retrageri față de limitele de proprietate

**INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970 IMOBIL**

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari	
	X [m]	Y [m]	D (m)
673	330370,949	582046,896	6,651
1A	330377,096	582049,454	68,471
2A	330440,249	582075,919	24,744
3A	330430,925	582098,839	3,531
4A	330429,594	582102,110	11,572
5A	330425,209	582112,819	26,852
6A	330400,491	582102,379	0,929
7A	330400,450	582101,461	48,216
8A	330385,787	582083,285	21,691
9A	330395,694	582075,113	37,539
10A	330350,179	582040,481	3,625
11A	330353,680	582039,540	18,770

Sup. mas = 3621mp

**VEGO** VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
 1401408398, CIF: 39917185

**RUR** Dîna-Iulia A.L.

**NUMERUL PROIECTULUI: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Definitivă corpuri C3 și C4, modernizare și extindere construcție existentă parter cu P+1E - ștrand Giulești și dotări conexe și organizarea executării lucrărilor**

**ADRESA PROIECTULUI:** Calea Giulești, nr. 240, N.C. 234962, Sector 6, București

**NUME LUCRARE:** AVIZ ARHITECT ȘEF P.U.D.

**BENEFICIAR:** PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII PUBLICE  
 Adresă: Calea Plevnei, nr. 147-149, Sector 6, București

**NUME PLANȘĂ:** REGLEMENTĂRI URBANISTICE - varianta imediată

**FAZA:** P.U.D.

**PLANȘA NR.:** U03.1

DATE: APRILIE 2024

SCARA: 1:500

DESTINAȚIE / LOCATIE / FAZA / EMITENT / SPECIALIST / NR. PLAN / FISIER / REV.

**ȘGLBUC PUD VDEURBU03.1DWG 00**

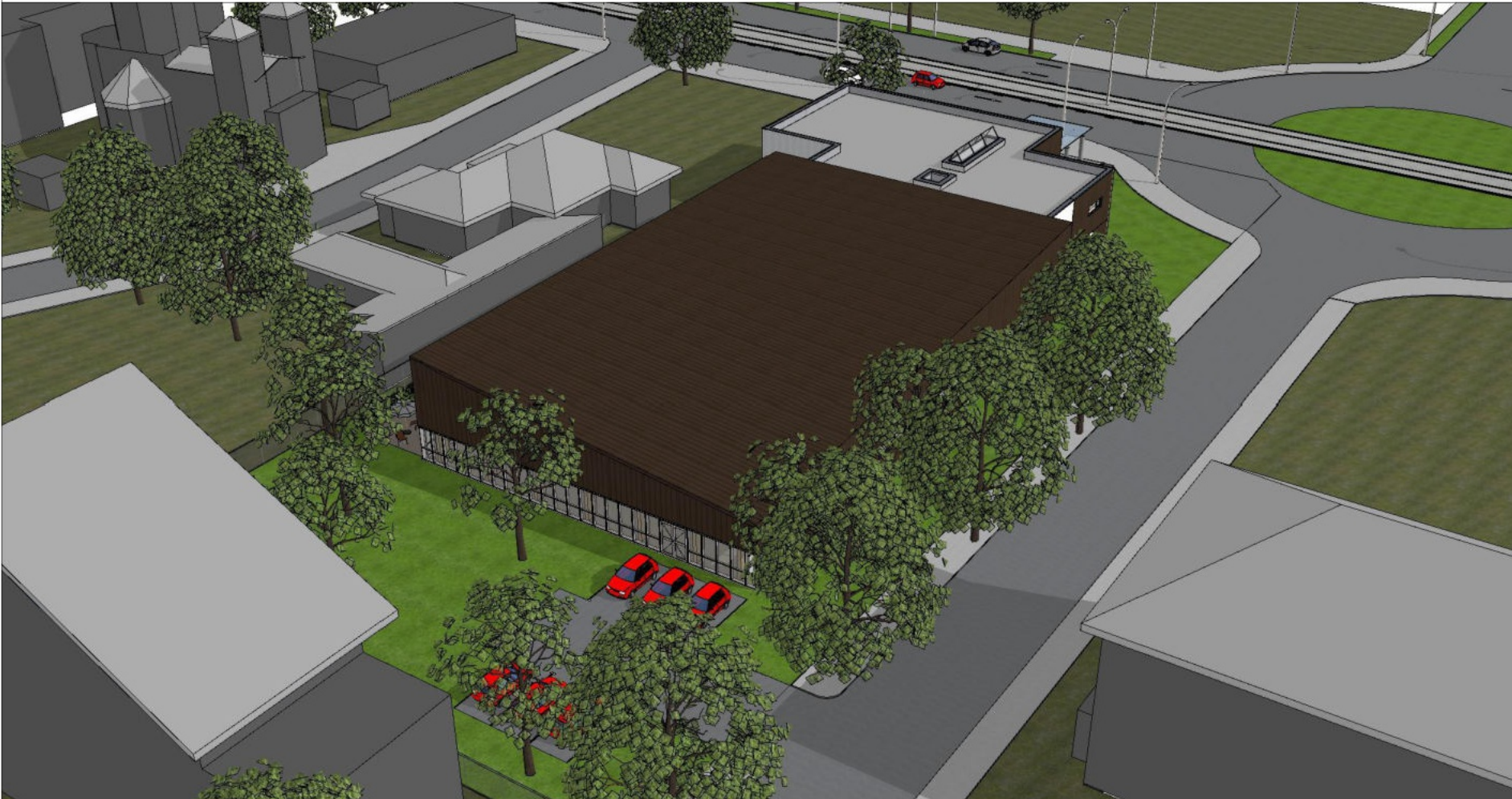
P1 - PANORAMA 1 (STRADA PERFECTIONĂRII)



P2 - PANORAMA 2 (CALEA GIULEȘTI)



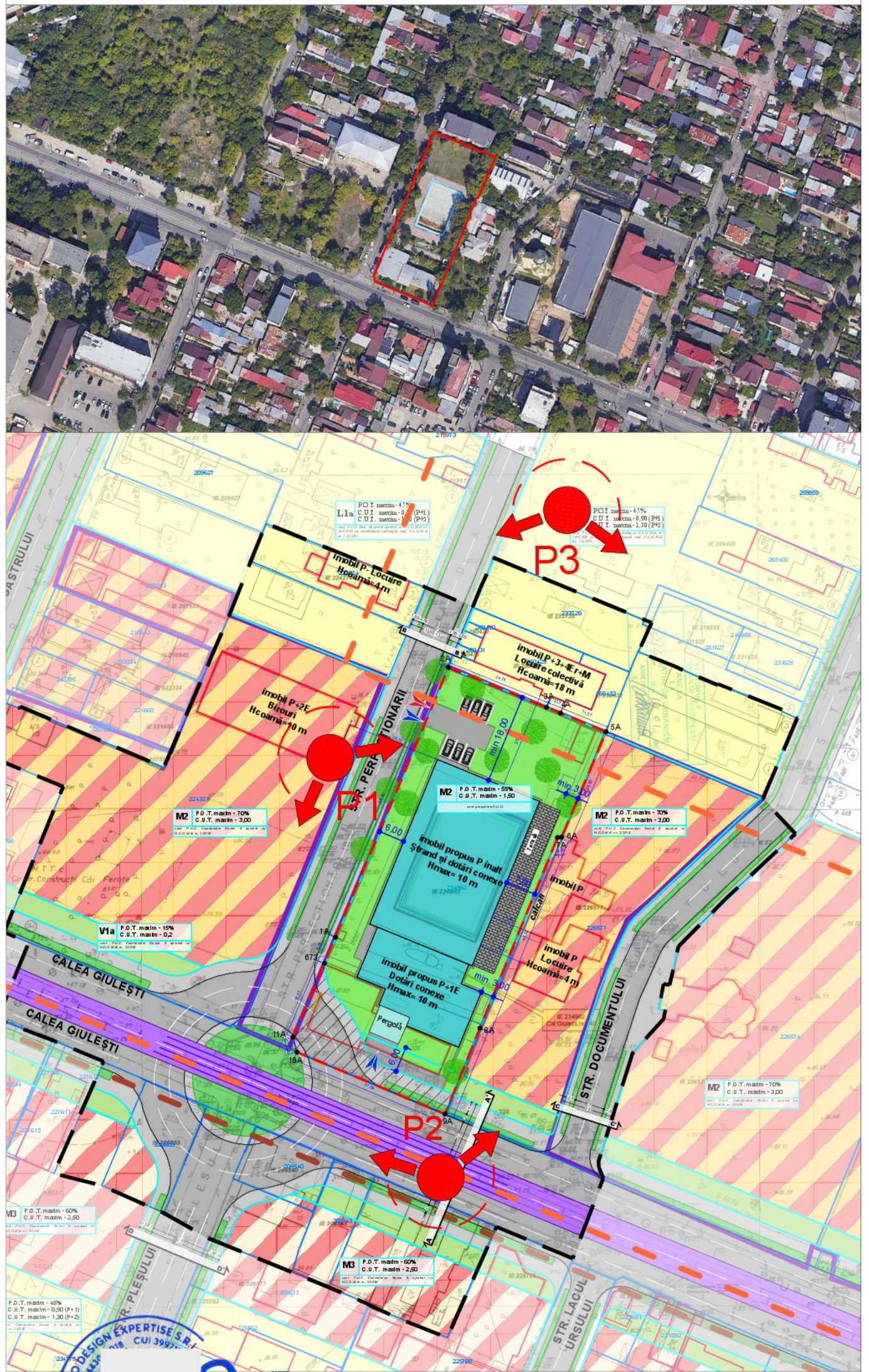
P3 - PANORAMA 3 (STRADA PERFECTIONĂRII)



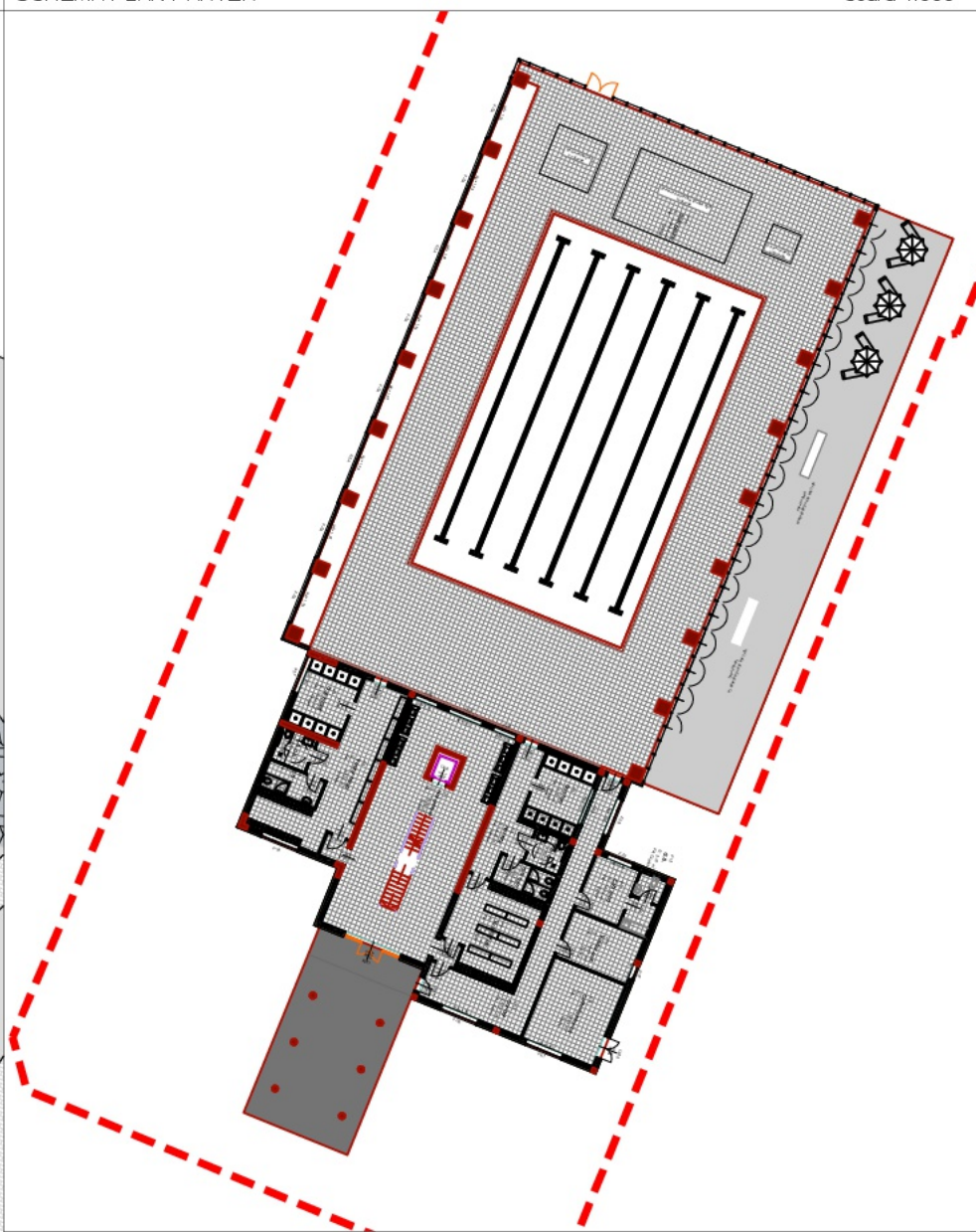
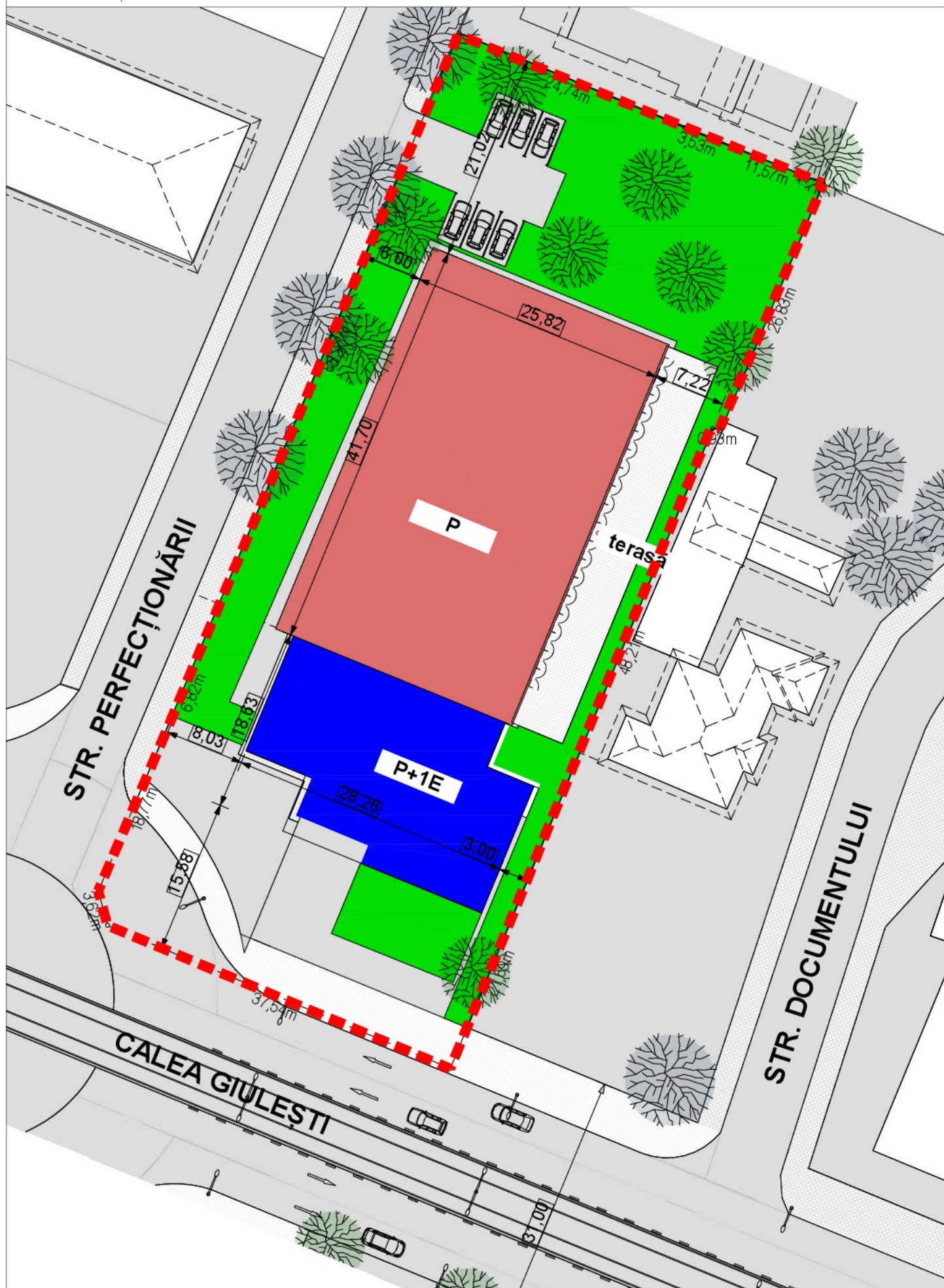
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**„DEȘFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI**  
**EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU CORP**  
**P+1E - ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE**  
**EXECUTARE LUCRĂRI”**

Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București

**U07.2 ILUSTRARE DE TEMĂ - varianta de perspectivă**

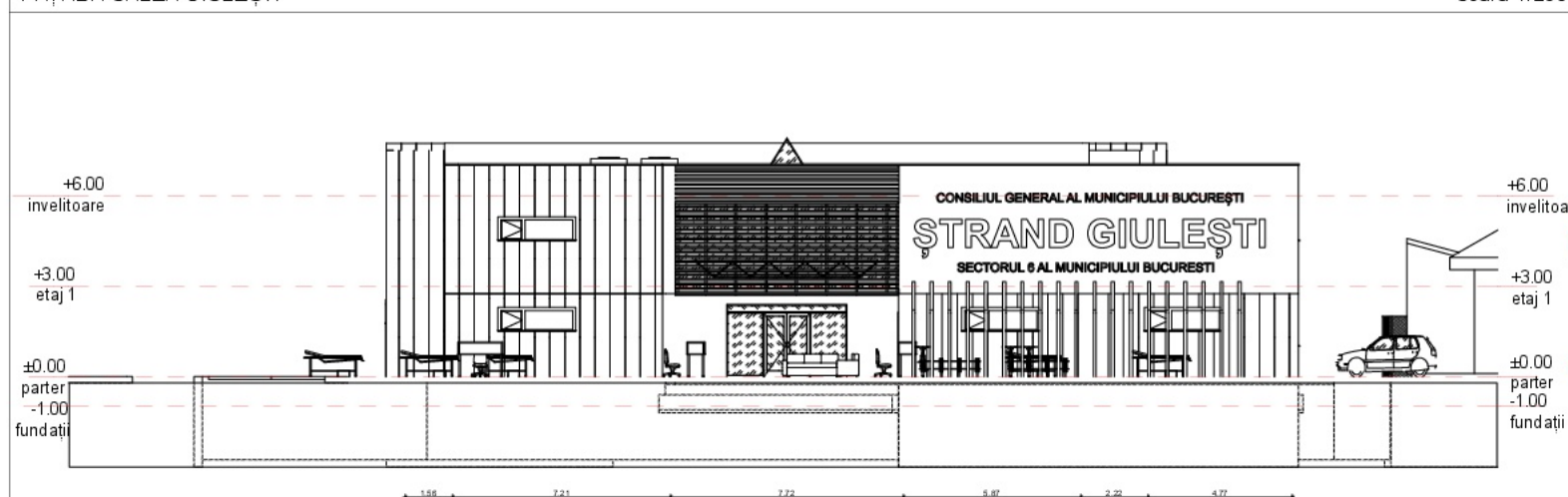


<p><b>NUME PROIECT:</b> PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Definiție corpuri C3 și C4, modernizare și extindere construcție existentă parter cu P+1E - ștrand Giulești și dotări conexe și organizare executare lucrări</p> <p><b>ADRESA PROIECT:</b> Calea Giulești, nr. 240, N.C. 234962, Sector 6, București</p>		<p><b>COD PROIECT:</b> 3961</p>
<p><b>NUME LIVRABIL:</b> AVIZ ARHTECT ȘEF P.U.D.</p>		<p><b>COD LIVRABIL:</b></p>
<p><b>BENEFICIAR:</b> PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin DIRECȚIA GENERALĂ ÎN VEȘTIȚI PUBLICE</p> <p><b>Adresa:</b> Calea Plevnei, nr. 147-149, Sector 6, București</p>		<p><b>FAZA:</b> P.U.D.</p>
<p><b>NUME PLANȘĂ:</b> ILUSTRARE DE TEMĂ - varianta de perspectivă</p>		<p><b>PLANȘA NR.:</b> U07.2</p>
<p><b>PROIECT MANAGER:</b> Virgil Profeanu</p>		<p><b>NUME PLANȘĂ:</b></p>
<p><b>ȘEF PROIECT:</b> urb. Diana Iulia Merișan</p> <p><b>CONCEPT:</b> VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.</p> <p><b>PROIECTAT DESENAT:</b> urb. Alexandru Georgian Chiriță</p>		<p><b>SCARA:</b> 1:500</p> <p><b>DATA:</b> APRILIE 2024</p>
<p><b>DESTINAȚIE:</b> LOCAȚIE</p> <p><b>FAZA:</b> EMITENT</p>		<p><b>SPECIALIT. NR. PLAN FIȘIER REV.:</b></p>
<p><b>ȘGLBUC PUD VDE URBU07.2DWG 00</b></p>		<p><b>ILUSTRARE DE TEMĂ - varianta de perspectivă</b></p>

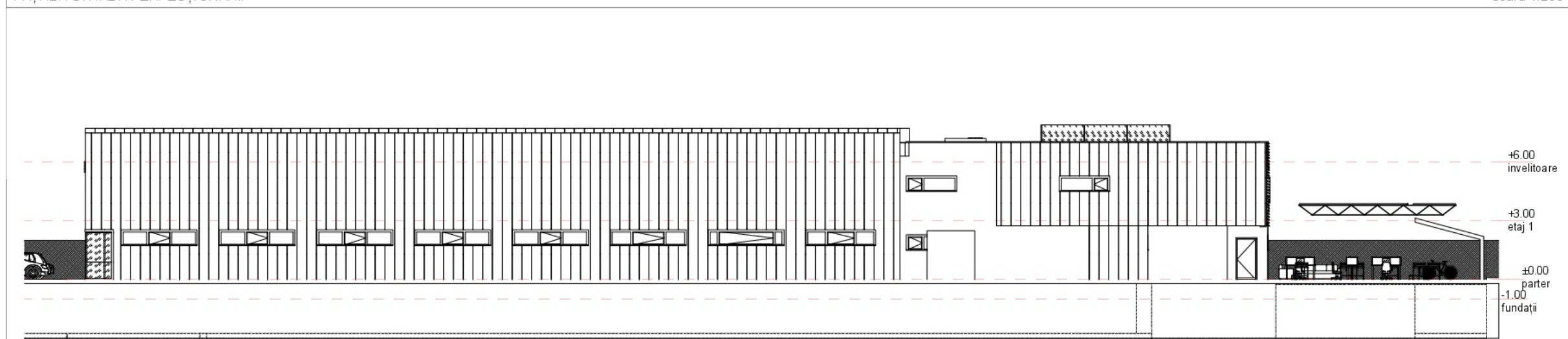


SCHEMĂ PLAN ETAJ

FAȚADĂ CALEA GIULEȘTI



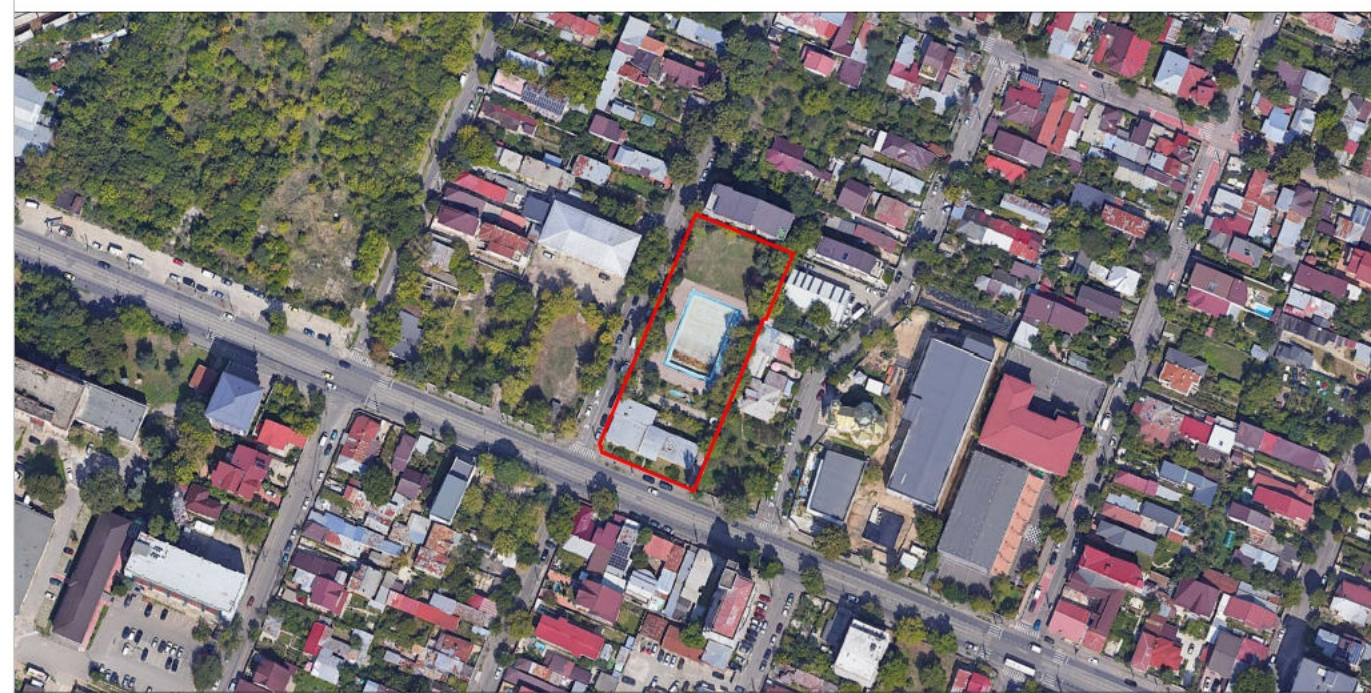
FAȚADĂ STRADA PERFECȚIONĂRII



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**„DEȘFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI**  
**EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU CORP**  
**P+1E - ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE**  
**EXECUTARE LUCRĂRI”**

Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București

**U08.2 PLANURI ȘI FAȚADE SCHEMATICE - varianta de perspectivă**



**LEGENDĂ**  
**LIMITE**  
 Limita terenului care au generat P.U.D. (N.C. 234962)

**VEGO**  
 VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
 J40/14430/2018, CIF 39971785

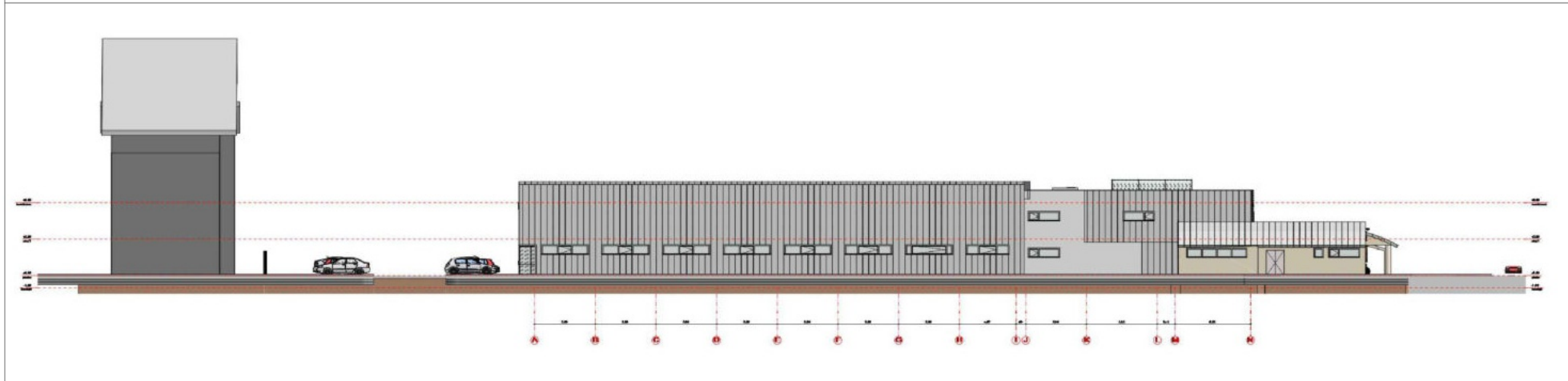
<p><b>NUME PROIECT:</b>                  PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Definiere corpuri C3 și C4, modernizare și extindere construcție existentă parter cu P+1E - strand Giulești și dotări conexe și organizare executare lucrări</p>		<p><b>COD PROIECT</b> 3961</p>
<p><b>ADRESA PROIECT:</b>                  Calea Giulești, nr. 240, N.C. 234962, Sector 6, București</p>		<p><b>COD LIVRABIL:</b> P.U.D.</p>
<p><b>NUME LIVRABIL:</b> AVIZ ARHITECT ȘEF P.U.D.</p>		<p><b>FAZA</b> P.U.D.</p>
<p><b>BENEFICIAR:</b>                  PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII PUBLICE</p>		<p><b>PLAȘA NR.:</b> U08.2</p>
<p><b>NUME PLANȘĂ:</b>                  PLANURI ȘI FAȚADE SCHEMATICE - varianta de perspectivă</p>		<p><b>NUME PLANȘĂ</b>                  PLANURI ȘI FAȚADE SCHEMATICE - varianta de perspectivă</p>

ȘEF PROIECT	urb. Diana Iulia Merisan		SCARA:	1:500
CONCEPT	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.		DATA:	APRILIE 2024
PROIECTAT DESENAT	urb. Alexandru Georgian Chiță		FIȘIER	REV.
PROIECT MANAGER	Virgil Profeanu			
DESTINAȚIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALT.
ȘGL	BUC	PUD	VDE	URBU08.2
DWG 00				

VARIANTA IMEDIATĂ  
 DESFĂȘURATĂ STRADALĂ - CALEA GIULEȘTI



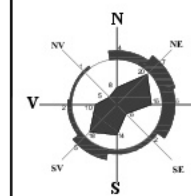
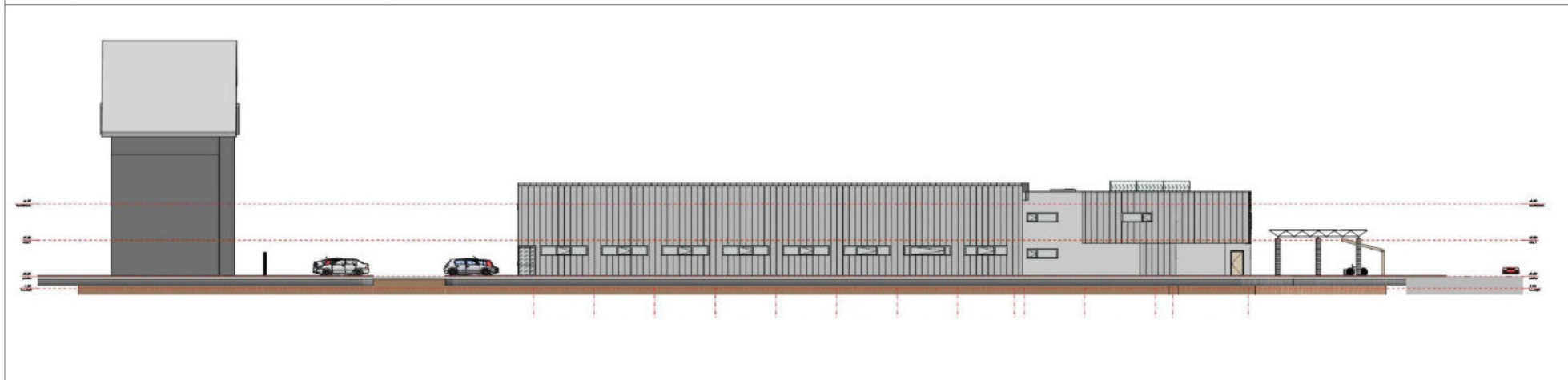
DESFĂȘURATĂ STRADALĂ - STRADA PERFECTIONĂRII



VARIANTA DE PERSPECTIVĂ  
 DESFĂȘURATĂ STRADALĂ - CALEA GIULEȘTI



DESFĂȘURATĂ STRADALĂ - STRADA PERFECTIONĂRII



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**„DEȘFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI**  
**EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU CŌRP**  
**P+1E - ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE**  
**EXECUTARE LUCRĂRI”**

Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București

**U09 DESFĂȘURATE STRADALE**



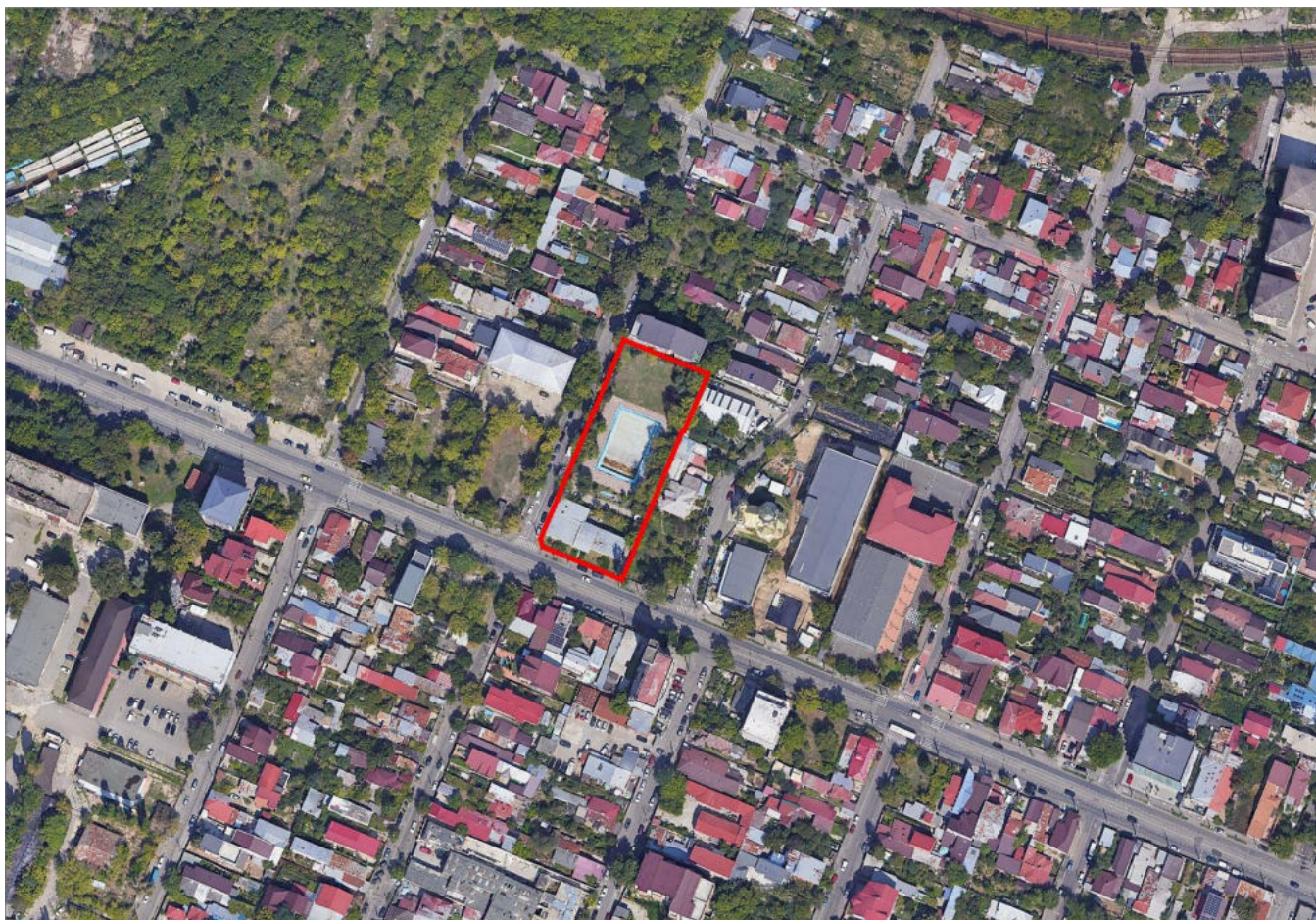
**VEGO**  
 VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.  
 J40/14430/2018, CIF 39971785



ȘEF PROIECT	urb. Diana Iulia Merișan	SEMĂNĂTURA	SCARA:
CONCEPT	VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.	[Signature]	1:500
PROIECTAT DESENAT	urb. Alexandru Georgian Chiriță		DATA:
PROIECT MANAGER	Virgil Proeanu		APRILIE 2024
DESTINAȚIE	LOCAȚIE	FAZA	EMITENT
ȘGL	BUC	PUD	VDE
URB	U 09	DWG	00

NUME PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - Desființare corpuri C3 și C4, modernizare și extindere construcție existentă parter cu P+1E - ștrand Giulești și dotări conexe și organizare executare lucrări	COD PROIECT 3961
ADRESA PROIECT: Calea Giulești, nr. 240, N.C. 234962, Sector 6, București	COD LIVRABIL: AVIZ ARHITECT ȘEF P.U.D.
BENEFICIAR: PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII PUBLICE	FAZA P.U.D.
ADRESA: Calea Plevnei, nr. 147-149, Sector 6, București	PLANȘA NR.: U09
NUME PLANȘĂ: DESFĂȘURATE STRADALE	
NUME PLANȘĂ DESFĂȘURATE STRADALE	

P.U.D. "DESFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU UN CORP P+1E – ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București (N.C. 234962)*



BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** prin **DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII PUBLICE**  
Calea Plevnei, nr. 147-149, Sector 6, București

PROIECTANT:

**VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**

Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, Sector 6, București

AMPLASAMENT:

**Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București (N.C. 234962)**

ȘEF DE PROIECT:

urb. Diana Iulia Merișan

DATA:

**APRILIE 2024**

P.U.D. "DESFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU UN CORP P+1E – ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București (N.C. 234962)*

#### LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.



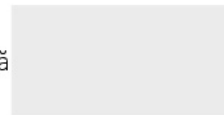
ȘEF DE PROIECT:

urb. Diana Iulia Merişan



COLECTIV PROIECTARE:

urb. Alexandru Georgian Chiriță



**P.U.D. “DEȘFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU UN CORP P+1E – ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI”**  
*Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București (N.C. 234962)*

## MEMORIU GENERAL

### Cuprins:

<b>1. INTRODUCERE.....</b>	<b>3</b>
1.1. Date de recunoaștere a documentației .....	3
1.2. Baza legală .....	4
1.3. Obiectivul lucrării.....	5
1.4. Surse documentare .....	5
<b>2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</b>	<b>6</b>
2.1. Situația juridică a terenului .....	6
2.2. Evoluția zonei.....	6
2.3. Încadrare în localitate.....	7
2.4. Circulații carosabile și pietonale.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor .....	8
2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate .....	8
2.7. Echiparea edilitară .....	8
2.8. Probleme de mediu .....	9
2.9. Opțiuni ale populației .....	9
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....</b>	<b>10</b>
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare .....	10
3.2. Valorificarea cadrului natural .....	10
3.3. Modernizarea circulației.....	10
3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea .....	11
3.5. Asigurarea utilităților .....	11
3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri.....	11
<b>4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....</b>	<b>13</b>



P.U.D. "DESFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU UN CORP P+1E – ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"  
*Calea Giulești, nr. 240, Sector 6, București (N.C. 234962)*

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	<i>P.U.D. "DESFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU UN CORP P+1E – ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI"</i>
Faza:	<i>P.U.D.</i>
Beneficiar:	<i>PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII PUBLICE cu sediul în Calea Plevnei, nr. 147-149, Sector 6, București, identificată prin Cod Fiscal 4340730</i>
Proiectant:	<i>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. cu sediul în Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, Sector 6, București, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018, telefon +40 371 488 936, fax +40 372 873 137</i>
Data:	<i>APRILIE 2024</i>

## 1.2. Baza legală

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism din 27 iunie 1996 – republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ G M-009-2000;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- O.U.G. nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

### 1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru ” **DESFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU UN CORP P+1E – ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI**” în Municipiul București, Sector 6, Calea Giulești, nr. 240, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 234962, cu o suprafață de **3.821** mp conform extrasului de Carte Funciară și măsurătorilor cadastrale.

Terenul se află în proprietatea **MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT** conform Actului administrativ nr. 186 din 08.08.2008 emis de către Consiliul General al Municipiului București. Conform H.C.G.M.B. nr. 29/31.01.2023, imobilul cu N.C. 234962 trece din administrarea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT în administrarea **CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6**. Conform Extrasului de Carte Funciară nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul desființării corpurilor C3 și C4 și modernizarea și extinderea construcției existente cu un corp cu regim de înălțime P+1E – Ștrand Giulești și dotări conexe și organizare executare lucrări pe terenul identificat cu N.C. 234962.

Astfel, prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitorului imobil și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

### 1.4. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior sau concomitent P.U.D. :

1. **P.U.Z. Coordonator Sector 6**, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016;
2. **P.U.G. Municipiul București**, aprobat H.C.G.M.B. nr. 269/2000, cu valabilitatea prelungită conform H.C.G.M.B. nr. 324/2010, H.C.G.M.B. nr. 241/2011, H.C.G.M.B. nr. 232/2012, respectiv H.C.G.M.B. nr. 224/2015;

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul teren identificat cu N.C. 234962 se află în proprietatea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT conform Actului administrativ nr. 186 din 08.08.2008 emis de către Consiliul General al Municipiului București. Conform H.C.G.M.B. nr. 29/31.01.2023, imobilul cu N.C. 234962 trece din administrarea MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6.

Imobilul este situat în intravilanul Municipiului București, Sectorul 6, având categoria de folosință "curți construcții" și are o suprafață de 3.821 mp, conform Extrasului de Carte Funciară, fiind identificat cu N.C. 234962, precum și construcțiile edificate pe acesta, respectiv construcția C1 (construcții administrative și social culturale – construcție cu destinația de baie publică), identificată cu N.C. 234962-C1, construcția C2 (construcții administrative și social culturale – construcție cu destinația de bazin ștrand), identificată cu N.C. 234962-C2, construcția C3 (construcții anexă – construcție cu destinația de cabină poartă), identificată cu N.C. 234962-C3 și construcția C4 (construcții anexă – construcție cu destinația de dușuri și grupuri sanitare), identificată cu N.C. 234962-C4.

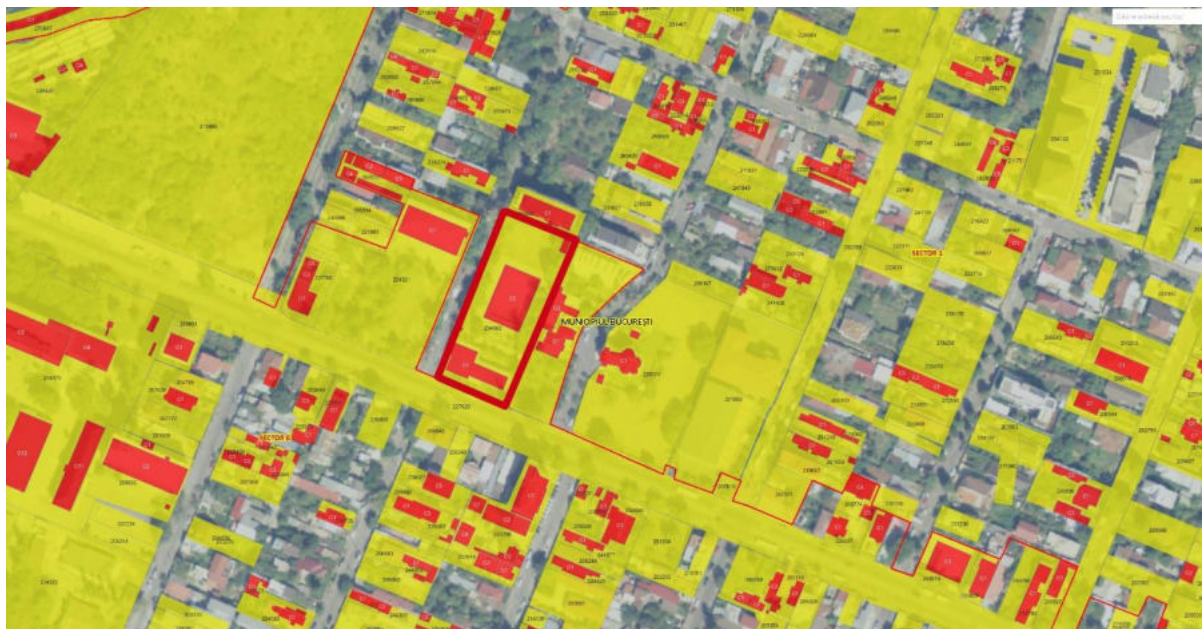


Figura 1- Încadrare teren în ETERRA - GEOPORTAL ANCPPI

Sursă: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

### 2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat este adiacent Căii Giulești și se află localizat în vecinătatea Lacului Morii (aprox. 800 m) și la aproximativ 8 km față de centrul orașului.

Țesutul urban din proximitatea terenului este unul constituit, fiind reprezentat atât de locuințe individuale P – P+1E+M, cât și de inserții noi de locuințe semi-colective și colective cu regim de înălțime mai mare P+2E – P+4E, dar și P+6E – P+7E în special adiacent Căii Giulești. Astfel se observă o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime.

De asemenea, în imediata vecinătate, în partea de vest, sud și sud est, se regăsesc dotări complementare funcțiunii de locuire, precum învățământ (Școala Generală nr. 162, Grădinița nr. 162),

culte (Biserica Adormirea Maicii Domnului Giulești, cimitirul Adormirea Maicii Domnului), cercetare (Institutul Pasteur și Laboratorul Central Construcții Căi Ferate) și birouri (Exploatarea teritorială Transgaz).

Astfel, terenul care face obiectul P.U.D. se află într-o zonă cu potențial de creștere și dezvoltare, în zonă fiind dezvoltate funcțiuni mixte, predominând locuirea și dotările complementare.

### 2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în Sectorul 6, în partea nordică a acestuia și în cea vestică a capitalei, ușor accesibil prin intermediul arterelor majore de circulație, respectiv Calea Giulești și Bulevardul Constructorilor, fiind localizat în vecinătatea Lacului Morii.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și prezintă 4 construcții administrative și social culturale și anexă cu regim de înălțime P. Construcțiile anexă existente C3, respectiv C4, vor fi demolate în baza prezentului studiu.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord - terenuri proprietate privată – N.C. 260429, N.C. 260432;
- la est - teren proprietate privată – N.C. 226577;
- la sud - teren proprietate publică – N.C. 227620 – Calea Giulești;
- la vest - teren proprietate publică – teren necadastrat – Strada Perfecționării.

### 2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat adiacent arterei majore de circulație Calea Giulești, de importanță atât la nivelul orașului, cât și la nivel local. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bulevardul Constructorilor, iar prin intermediul acestora se realizează legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona studiată este deservită de transportul în comun suprateran și subteran.

La nivel local, pe Calea Giulești și pe Bulevardul Constructorilor sunt localizate stațiile de transport în comun – Copșa Mică și Institutul Pasteur. Transportul în comun suprateran este asigurat prin cele 2 linii de tramvai - linia 11 (Zetărilor – Cartier 16 Februarie), linia 44 (Cartier 16 Februarie – Vasile Pârvan), cele 2 linii de autobuz - linia 162 (Giulești Sârbi – Gara de Nord), linia 163 (Giulești Sârbi – Piața Operei) și linia de autobuz de noapte N110 (Piața Unirii 2 – Cartier 16 Februarie). Cea mai apropiată stație de metrou se află la o distanță de 2,50 km (Stația Crângași, magistrala M1).

Accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.D., se realizează prin intermediul Căii Giulești, dar și prin Strada Perfecționării. Profilul Căii Giulești, arteră de categoria I, are o ampriză de 19,50-22,00 m, compusă din zonă tramvai de 7,00 m, carosabil de 7,00 m și trotuare de câte 2,50 m-4,00 m. Profilul Străzii Perfecționării, arteră de categoria III, are o ampriză de 12,00 m, compusă din carosabil de 7,00 m și trotuare de câte 2,50 m. Teren care face obiectul prezentei documentații de urbanism are acces direct din Calea Giulești, având o deschidere de 37,54 m la aceasta, și din Strada Perfecționării, având o deschidere de 94,00 m la aceasta.

Prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016, pentru Calea Giulești se propune un profil de 31,00 m, compus din zonă tramvai de 7,00 m, carosabil de 14,00 m, trotuare de 3,00 m fiecare și spațiu verde de 2,00 m pe fiecare parte.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional terenul este ocupat cu 4 construcții administrative și sociale și anexe, cu regim de înălțime P: C1 - baie publică, C2 - bazin ștrand, C3 - cabină poartă și C4 - de dușuri și grupuri sanitare. Construcțiile C3 și C4 vor fi demolate, iar construcțiile C1 și C2 vor fi modernizate și extinse.

Din punct de vedere funcțional, în zona din care face parte terenul studiat, predomină locuirea individuală și colectivă, dar și funcțiunile complementare (învățământ, cercetare, culte, birouri și comerț și servicii), inserții dezvoltate recent atât la inițiativa investitorilor privați, cât și la inițiativa publică.

Din punct de vedere al gradului de ocupare a zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie spre mare, cu regim de înălțime variabil între P - P+8E, dar și P+10 - 14E propus prin investiții în curs de implementare.

Zona, în prezent, deși este una structurată din punct de vedere funcțional, având un regim de construire continuu (înșiruit) și/sau discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltat în timp prin refaceri succesive și prezentând un caracter divers. Totuși se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se un mai multe complexe rezidențiale de locuințe semi-colective și colective cu regim mai mare de înălțime în arealul studiat. Acestea sunt completate de funcțiuni complementare precum învățământ, cercetare, culte, birouri, servicii și comerț, care să susțină această funcțiune de locuire.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții și se solicită desființarea construcțiilor anexă existente, având numere cadastrale:

- 234962-C3 – C3 – construcții anexă – construcție cu destinația de cabină poartă;
- 234962-C4 – C4 – construcții anexă – construcție cu destinația de dușuri și grupuri sanitare.

## 2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din imediata proximitate precum Lacul Morii, amplasat la o distanță de 760 m, Parcul Marin Preda, situat la aproximativ 1,20 km și Parcul Crângași, situat la o distanță de aproximativ 2,50 km.

Totodată, terenul este localizat în vecinătatea, la o distanță de 1,00 km, de Fostul Monument Insula Lacul Morii, care este înconjurat de spațiu verde cu caracter public.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat, precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

## 2.7. Echiparea edilitară

În vederea analizării situației existente cu privire la echiparea tehnico-edilitară a teritoriului, au fost solicitate informații și avize de la următorii furnizori:

- aviz APA NOVA BUCUREȘTI S.A.;
- aviz REȚELE ELECTRICE MUNTENIA S.A.;
- aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.;
- aviz ORANGE ROMANIA COMMUNICATION S.A.;
- aviz COMPANIA MUNICIPALĂ TERMOENERGETICA BUCUREȘTI S.A.;

Amplasarea construcției/construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

## 2.8. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul analizat, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului București este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului.

Din punct de vedere climatic zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului București cu particularități specifice microclimatului urban.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D., procedură care în prezent este în curs de desfășurare.

Regulamentul prin care se va desfășura această procedură a fost aprobat de Consiliul Local al Sectorului 6 prin Hotărârea nr. 42/24.03.2011.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se află sub incidența P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat în subzona funcțională **U.T.R. M2 - Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejare, cu clădiri având regim construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.**

**U.T.R. M2 - Subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejare, cu clădiri având regim construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte.**

Coeficienți urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului  
**P.O.T. maxim – 70 %**
- Coeficient maxim de utilizare a terenului  
**C.U.T. maxim – 3,00**
- Înălțimea maximă  
**H. maxim – P+10E (33,00 m)**

Raportându-ne la regimul tehnic al terenului care face obiectul prezentei documentații de urbanism, pe suprafața terenului reglementat cu U.T.R. M2 se propune **modernizarea, extinderea și supraetajarea strandului și baie Giulești, dar și demolarea corpurilor C3 și C4**. Prin modernizare se propune crearea unei zone de vestiare moderne, cabinet medical, cafenea, sală de forță și sală de recuperare. De asemenea, bazinul de 25,00 m va fi refăcut și acoperit.

#### 3.2. Valorificarea cadrului natural

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținând seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În cadrul intervenției se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafață de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

#### 3.3. Modernizarea circulației

În zonă infrastructura carosabilă este reprezentată de străzi de categoria I - Calea Giulești, de categoria a II-a - Bulevardul Constructorilor, respectiv categoria a III-a - Strada Jugastrului, Strada Perfecționării, Strada Documentului etc.



Strada Perfecționării se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală, de categoria a III-a. Profilul existent și menținut al străzii este de unu variabil cuprins între 10,50 - 12,00 m și este constituit din 7,00 m circulație carosabilă și 2,00 – 2,50 m circulație pietonală pe partea cu numere poștale pare și 1,50 – 2,50 m circulație pietonală pe partea cu numere poștale impare.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016, pentru Calea Giulești, arteră de categoria I, se propune un profil de 31,00 m, compus din zonă tramvai de 7,00 m, carosabil de 14,00 m, trotuare de 6,00 m (câte 3,00 m trotuar pe ambele părți ale arterei) și spațiu verde de 4,00 m (câte 2,00 m pe fiecare partea arterei).

Viitoarea investiție ține cont și preia profilul propus prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/26.02.2016.

#### Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă va asigura necesarul de locuri de parcare în incinta studiată conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66 din 06.04.2006 care aprobă „Norme privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate pe teritoriul Municipiului București și a prospectelor necesare unei corecte funcționări a arterelor de circulație pe teritoriul Municipiului București” și a prevederilor H.C.L. nr. 157/28.06.2022.

### 3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și/sau condiționări impuse de acestea

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente istorice sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prezenta documentație nu oferă detalii tehnice de construire, însă prin proiectul de autorizație de construire ce va fi întocmit ulterior, vor fi precizate toate specificațiile necesare.

### 3.5. Asigurarea utilităților

Branșarea la rețelele publice edilitare existente în zonă se va realiza conform avizelor obținute de la operatorii: APA NOVA BUCUREȘTI, DISTRIGAZ SUD REȚELE, REȚELE ELECTRICE MUNTENIA, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS etc..

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condiționările ce trebuie respectate, precum și de zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente având în vedere ca lucrările să nu afecteze instalațiile și rețelele existente.

### 3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru **”DESFIINȚARE CORPURI C3 ȘI C4, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER CU UN CORP P+1E – ȘTRAND GIULEȘTI ȘI DOTĂRI CONEXE ȘI ORGANIZARE EXECUTARE LUCRĂRI” în municipiul București, Sector 6, Calea Giulești, nr. 240**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 234962 cu o suprafață de **3.821 mp** conform Extrasului de Carte Funciară și măsurătorilor cadastrale.

Clădirea propusă va reprezenta extinderea și modernizarea Ștrandului Giulești și va avea funcțiunea de **sport și agrement cu un regim de înălțime de P+1E**. Accesul principal pietonal se va realiza din Calea Giulești, iar accesul pietonal și carosabil din Strada Perfecționării.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

M2

Suprafață teren = 3.821 mp

Suprafață teren cedat domeniului public = 348,30 mp

Suprafață totală teren rezultat în urma extinderii circulațiilor propuse în P.U.Z. = 3.472,70 mp

Suprafață construită maxim propusă = 1.909,99 mp

Suprafață desfășurată maxim propusă = 5.731,50 mp

Suprafață minimă spații verzi = 1.041,81 mp

P.O.T. maxim propus = 55%

C.U.T. maxim propus = 1,50

H. maxim propus = 10 m

Rh. maxim propus = P+1E

În urma unei analize comparative existent conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 / propus, au rezultat următoarele:

<b>BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D. - N.C. 234962</b>				
<b>DENUMIRE</b>	<b>Prevederi ale P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016</b>	<b>Existent (situație teren)</b>	<b>Propus</b>	<b>Total existent + Propus</b>
<b>Denumire U.T.R.</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>
<b>Suprafață totală teren</b>	3821	3821	3821	3821
<b>Suprafață de teren rezultată în urma extinderii circulațiilor *</b>	3472,70	0	3472,70	3472,70
Suprafață construită (S.c.)	2674,70	390	2430,89	1909,99
Suprafață desfășurată (S.d.) **	11463	390	11463	5731,50
P.O.T.	70	10,21	70	55
C.U.T.	3	0,10	3	1,50
R. h. maxim	P+10E	P	P+1E	P+1E
H. atic (m)	33	3,5	10	10
H. max. (m)	33	3,5	10	10
Spații verzi pe sol natural (%)	20	20	20	20
Spații verzi pe sol natural (mp)	694,54	764,20	1041,81	694,54
Suprafața totală spații verzi (%) ***	30	30	30	30
Suprafața totală spații verzi (mp)	1041,81	1146,30	1041,81	1041,81
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate****	-	-	-	-

\* 348,30 mp (aprox. 9,11%) din suprafața terenului este afectată de extinderea circulațiilor publice  
 \*\* în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri.  
 \*\*\*Suprafața totală de spațiu verde reprezintă 30% din suprafața terenului neafectat de extinderea circulațiilor publice - realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000,00 mp 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.  
 \*\*\*\* numărul total de locuri de parcare va respecta prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și cele ale H.C.L.S.6 nr. 157/2022 și se vor defini la faza D.T.A.C.

**Retrageri față de limitele de proprietate:**

Construcțiile propuse se vor retrage după cum urmează:

- față de limita de nord - 5,00 m
- față de limita de vest - 6,00 m
- față de limita de est - 3,00 m

**Accesuri și parcaje**

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din Strada Perfecționării. De asemenea, se va realiza un acces pietonal și din Calea Giulești.

Staționarea și parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

**4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunile de locuire, învățământ, cercetare, culte, birouri, servicii și comerț, cu regim de înălțime mediu și mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data  
APRILIE 2024



Întocmit,  
urb. Suzana Elena Gașpar



Șef proiect,  
urb. Diana Iulia Merișan

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 32/46 din 12.01. 2024

**ÎN SCOPUL:** desființare corpuri C3 și C4, modernizare și extindere construcție existentă parter cu un corp P+1E - ștrand Giulești și dotări conexe și organizare executare lucrări.

Ca urmare a Cererii adresate de **PRIMĂRIA SECTORULUI 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI prin DIRECȚIA GENERALĂ INVESTIȚII PUBLICE reprezentată de S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.** cu domiciliul / sediul în județul \_ \_ , municipiul / orașul / comuna **București** , satul / sectorul **6** , cod poștal \_ - \_ , calea **Plevnei** nr. **147-149** , bloc \_ - \_ , scara \_ - \_ , etaj \_ - \_ , ap. \_ - \_ , telefon / fax \_ - \_ , e-mail \_ - \_ , înregistrată la nr. **59506** din **13.12.2023** ,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal \_ - \_ , calea **Giulești** nr. **240** , 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. 114427/21.11.2023, MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT deține construcții: ștrandul 16 Februarie (ștrandul Giulești) - număr cadastral 234962-C1, ștrandul 16 Februarie (ștrandul Giulești) - număr cadastral 234962-C2, cabină poartă - număr cadastral 234962-C3, dușuri și grupuri sanitare - număr cadastral 234962-C4 și teren în suprafață de 3.821 mp, număr cadastral 234962, pentru care se folosește nr. 240 pe calea Giulești.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 234962 cu Încheierile nr. 58985/18.07.2019 (alipire, convenție, construire, notare actualizare informații tehnice) și nr. 116009/12.11.2021 (drept de proprietate dobândit prin lege).

Conform H.C.G.M.B. nr. 29/2023 se transmite din administrarea ADMINISTRAȚIEI LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL SECTORULUI 6 imobilul identificat cu numărul cadastral 234962, pentru care se folosește nr. 240 pe calea Giulești, în vederea continuării și dezvoltării proiectelor aflate în derulare.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** construcții și teren în suprafață 3.821 mp.

**Se solicită:** desființare corpuri C3 și C4, modernizare și extindere construcție existentă parter cu un corp P+1E - ștrand Giulești și dotări conexe 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.

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite desființarea corpurilor C3 și C4 cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate și modernizarea și extinderea construcției existente C1 cu un corp nou cu regim de înălțime P+1E și dotări conexe, în baza unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), aprobat conform legislației în vigoare, care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural – volumetrică, conformarea spațiilor publice.

**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.

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.

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.

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 afectată proiectului, din care cel puțin **2/3** va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului 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.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Organizarea executării lucrărilor și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu Art. 13<sup>1</sup> din **Legea nr. 101/2020** pentru modificarea și completarea **Legii nr. 372/2005** privind performanța energetică a clădirilor.

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

**Notă (1):** Conform **Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **Art. 8, alin. (4):** În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi.

**Notă (2):** Conform **Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor**, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului 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 ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:**

- a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (H.C.G.M.B. nr. 29/2023 intabulat în Cartea funciară - intabularea dreptului de administrare); 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. Rețele Electrice Muntenia S.A.  
 alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.  
 gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
 telefonizare - S.C. Orange Romania Communications S.A.  
 salubritate - operator autorizat

Alte avize / acorduri:

- aviz de conformitate  
 aviz Comisia Tehnică de Circulație - P.M.B.  
 aviz Brigada Rutieră

- 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 atestare fiscală;  certificat de numerotare;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat;  studiu geotehnic;  raport de conformare NZEB;  studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență (SRE);  referate de verificare;  deviz conform H.G. nr. 907/2016;

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

- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): timbru de arhitectură.

**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,**



**ARHITECT SEF,**

**ARH. M**

**ENTIN BERA**

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

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Întocmit - 2 ex.: **cons. Maria Botea**

Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. e) din Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 12.01.2024

Nr. înreg. **59506** din **13.12.2023**

991 privind 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: \_\_\_\_\_

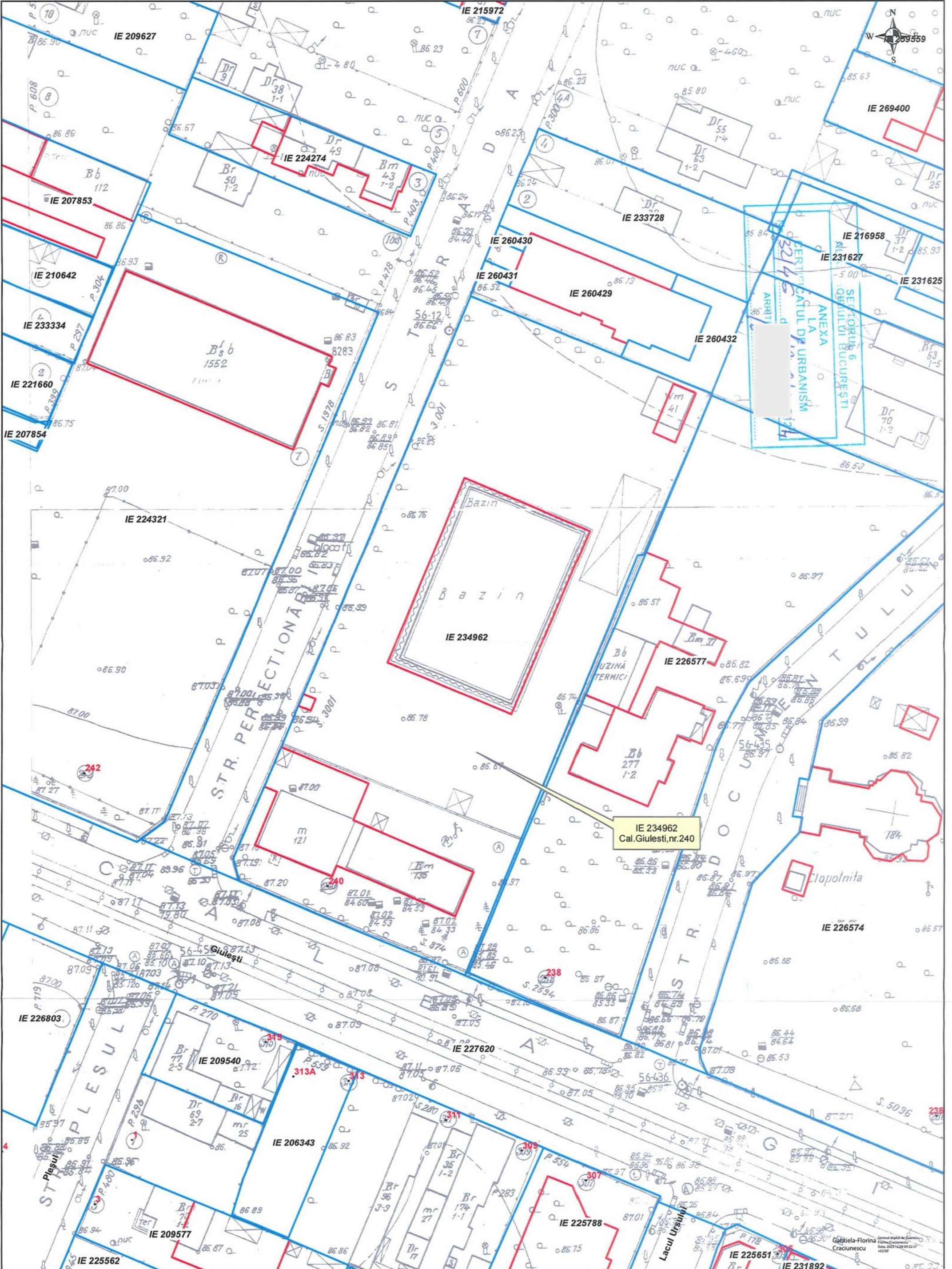
Scutit de taxă conform art. 476, alin. (1), lit. e) din Codul fiscal.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 59506 din 13.12.2023



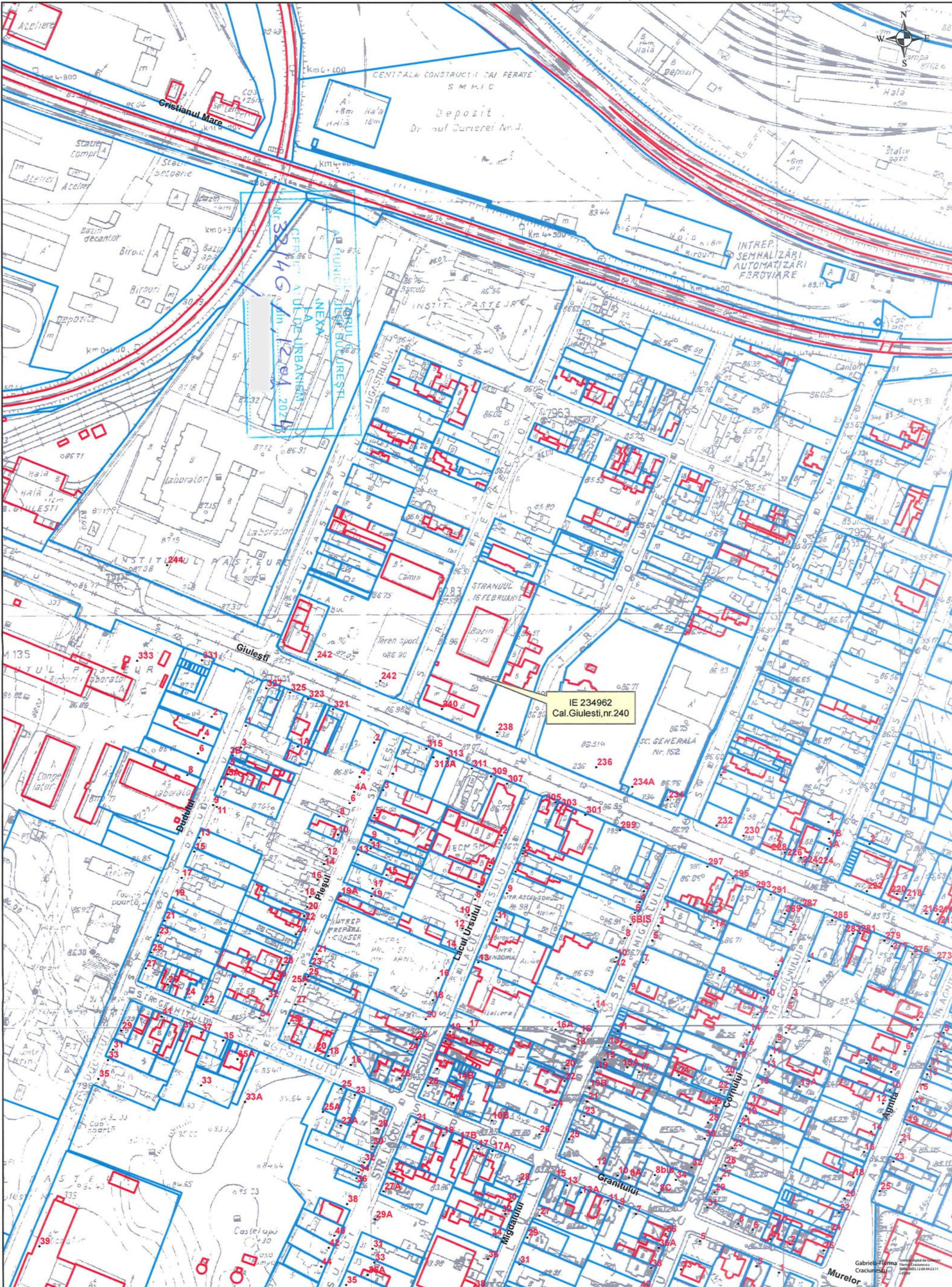
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat in Cal.Giulesti,nr.240, sector 6, Bucuresti



- Documentatiile cadastrale avizate
- Constructiile inregistrate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000 aferent imobilului situat in Cal.Giulesti,nr.240, sector 6, Bucuresti



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