



# PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

**CONSILIUL LOCAL SECTOR 6  
COMISIA DE URBANISM, LUCRĂRI PUBLICE ȘI PROTECȚIA MEDIULUI**

Spre știință:

**S.C. ARABESQUE S.R.L**  
str. Timișului nr. 1, Galați, jud. Galați

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Drumul Osiei nr. 6-16 – extindere corp C1 centru comercial existent cu regim de înălțime Sp+P+1E și construire corp nou (provizoriu) - cort suprastoc cu regim de înălțime parter. Suprafața teren = 17.252 mp.**

În temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Regulamentului General de Urbanism și având în vedere recomandările Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare Teritoriu a Sectorului 6, se eliberează prezentul:

### AVIZ TEHNIC

**Nr. 40860/4/10/17.06.2024 din 01.10.2024**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 41,65%; C.U.T. maxim = 2,5 mp A.D.C./mp teren;  
Regim de înălțime: Sp+P+1E; H maxim atic = 10 metri.**

**REGIM JURIDIC TEREN:** proprietate privată persoană juridică.

**Se avizează favorabil extinderea corpului C1 a centrului comercial existent spre nord la minim 7,00 metri față de limita de proprietate; spre est până la limita copertinei existente, respectiv la minim 22,40 metri de construcția existentă corp C4 și construirea unui corp nou (provizoriu) - cort suprastoc cu dimensiunile în plan de 15,00 x 29,00 metri, cu următorul regulament de construire:** spre nord la minim 8,00 metri față de limita de proprietate; spre est la minim 10,00 metri față de limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M3 – subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri.**

**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; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**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; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

**P.O.T.** maxim = 60% 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 = 2,5 mp A.D.C./mp teren;

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

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

**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; construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare.

**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 A.D.C./mp teren;

Elaborator P.U.D.: **S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Cristina Iuliana A.C. Enache**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare. Al doilea exemplar al documentației se păstrează în arhiva Serviciului Urbanism și Amenajare Teritoriu, Studii Urbanistice.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu prevederile art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D..

Documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORIN BERA



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

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

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

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

ROMÂNIA  
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 293/70 din 01.04. 2024

**ÎN SCOPUL:** conversie centru comercial „Arabesque” în centru comercial „Mathaus”, cu păstrarea domeniului de activitate - vânzare materiale de construcții, a funcțiunilor principale (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) și conexe (spații de birouri, spații personal și spații tehnice) cu lucrările aferente: corp C1 (Sp+P+1E) - hală - reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; corp C4 (P) - hală 2 - reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fațade; corp C5 (P) - remiză - desființare; amplasare cort suprastoc; refacere împrejmuire; reamenajări exterioare (circulații auto și pietonale, parcaje și spații verzi) și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. ARABESQUE S.R.L. reprezentată de S.C. URBAN WORKS S.R.L. prin Pădure Ioana**, cu domiciliul/sediul în județul **Galați**, municipiul / orașul / comuna **Galați**, satul/sectorul **-**, cod poștal **-**, str. **Timișului** nr. **1**, bloc **-**, scara **-**, etaj **-**, ap. **-**, telefon / fax **-**, e-mail **-**, înregistrată la nr. **17175** din **06.03.2024**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal **-**, drumul **Osiei** nr. **6, 6A și 8-16**, 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 Actului de comasare (alipire) autentificat de notarul public Dragomir Romelia sub nr. 2688/21.12.2023 și a Extrasului de Carte funciară nr. 21551/01.03.2024, S.C. ARABESQUE S.R.L. deține imobilul (construcție - S+P+1E - număr cadastral 247015-C1, hală P - număr cadastral 247015-C4 și teren în suprafață de 17.252 mp, număr cadastral 247015) pentru care se folosește numărul poștal 6, 6A și 8-16 pe drumul Osiei. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 247015 cu Încheierea nr. 432/05.01.2024 (alipire; cumpărare; notare interdicții de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.; notare actualizare informații tehnice în baza Autorizației de construire nr. 150 din 29.06.2001; notare interdicții de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.; notare drept debitor ipotecar de a edifica construcțiile care vor fi utilizate în cursul activității sale comerciale uzuale/normale, precum și în cursul activităților comerciale auxiliare sau complementare, fără acordul creditorului ipotecar, dar cu notificarea prealabilă scrisă a creditorului ipotecar (în fiecare etapă a edificării construcției), în favoarea S.C. ARABESQUE S.R.L.; notare interdicții de înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A.; notare referat în urma acordării numărului cadastral 243679 în Dosarul nr. 59953/26.05.2022, au rezultat zone de suprapunere a culoarului de expropriere; notare actualizare informații tehnice cu privire la suprafața expropriată de 269 mp; notare referat de admitere alipire; construire; notare actualizare informații tehnice; alipire; dezmembrare; convenție; notare referat de admitere alipire a imobilelor identificate cu numerele cadastrale 200035, 214222 și 214454, rezultând imobilul cu numărul cadastral 247015).

Cu Încheierea nr. 432/05.01.2024 se intabulează un drept de ipotecă și se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare și construire, precum și a dreptului de a edifica construcții în favoarea BRD GSG S.A. PRIN SUCURSALA MARI CLIENȚI CORPORATIVI și se intabulează drepturi de ipotecă în favoarea BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A..

**Atenție:** În Anexa nr. 1 la Partea I a Extrasului de Carte funciară nr. 21551/01.03.2024 la capitolul „Date referitoare la construcții” sunt menționate: construcție P, în suprafață de 4 mp - număr cadastral 247015-C2, construcție P, în suprafață de 3 mp - număr cadastral 247015-C3 și construcția P - remiză, în suprafață de 89 mp - număr cadastral 247015-C5, ca fiind deținute fără acte.

**Atenție:** Conform Anexei Dispoziției nr. 872/28.04.2022 emisă de Primarul General al Municipiului București, la Poziția nr. 32 se regăsește numărul cadastral 200035 cu suprafața expropriată de 269 mp.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 17.252 mp.

**Se solicită:** conversie centru comercial „Arabesque” în centru comercial „Mathaus”, cu păstrarea domeniului de activitate - vânzare materiale de construcții, a funcțiunilor principale (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) și conexe (spații de birouri, spații personal și spații tehnice) cu lucrările aferente: corp C1 (Sp+P+1E) - hală - reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; corp C4 (P) - hală 2 - reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fațade; corp C5 (P) - remiză - desființare; amplasare cort suprastoc; refacere împrejmuire; reamenajări exterioare (circulații auto și pietonale, parcaje și spații verzi) și organizare de șantier.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat:

- parțial 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 mp ADC/mp teren și

Nr. înreg. 17175 din 06.03.2024

- parțial în zona M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. P.O.T. maxim = 60%, 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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Autorizațiile de desființare și de construire se vor emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Dacă expertiza tehnică întocmită de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile se permite realizarea lucrărilor de desființare corp C5 și desființare copertină corp C4, cu respectarea legislației în vigoare și cu luarea măsurilor de protecție a clădirilor învecinate.

Dacă expertiza tehnică întocmită de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile și nu este afectată structura de rezistență a clădirilor se permite realizarea lucrărilor de modificări interioare și exterioare la corpurile C1 și C4.

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând și următoarele condiții:

- se va menține funcțiunea de centru comercial;
- se vor menține iluminatul natural direct și ventilarea naturală directă a spațiului;
- nu se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Proiectantul, expertul tehnic și beneficiarul rămân direct răspunzători pentru constatarea situației existente a construcției și stabilirea măsurilor care se impun pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare.

După expertizarea prealabilă a situației existente, se permite extinderea corpului C1 în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice.

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. P.O.T. maxim = 60%, 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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. C.U.T. maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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 în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 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.

Se permite realizarea lucrărilor de amenajare a incintei, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite refacerea împrejuririi terenului astfel: spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de 0,60 metri; în toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă – se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor; spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc; se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu pe limita dinspre stradă și cu garduri opace cu înălțimea de 2,50 metri pe limitele laterale și spate ale terenului; împrejuririle spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri.

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.

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

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

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

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

aviz de conformitate

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

aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

alimentare cu energie termică

acord deținător drepturi de ipotecă

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

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

salubritate - operator autorizat

transport urban

*d.2. avize și acorduri privind:*

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

*d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):*  certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  expertiză tehnică întocmită de un expert tehnic atestat;  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 desființare, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de  24  luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL TIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu  
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit - 2 ex.: Raluca-Ana Tivriu

Achitat taxa de 182,00 lei, conform O.P./Chitanței nr. 17/- din 04.03/06.03.2024  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 04.04.2024

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2024

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

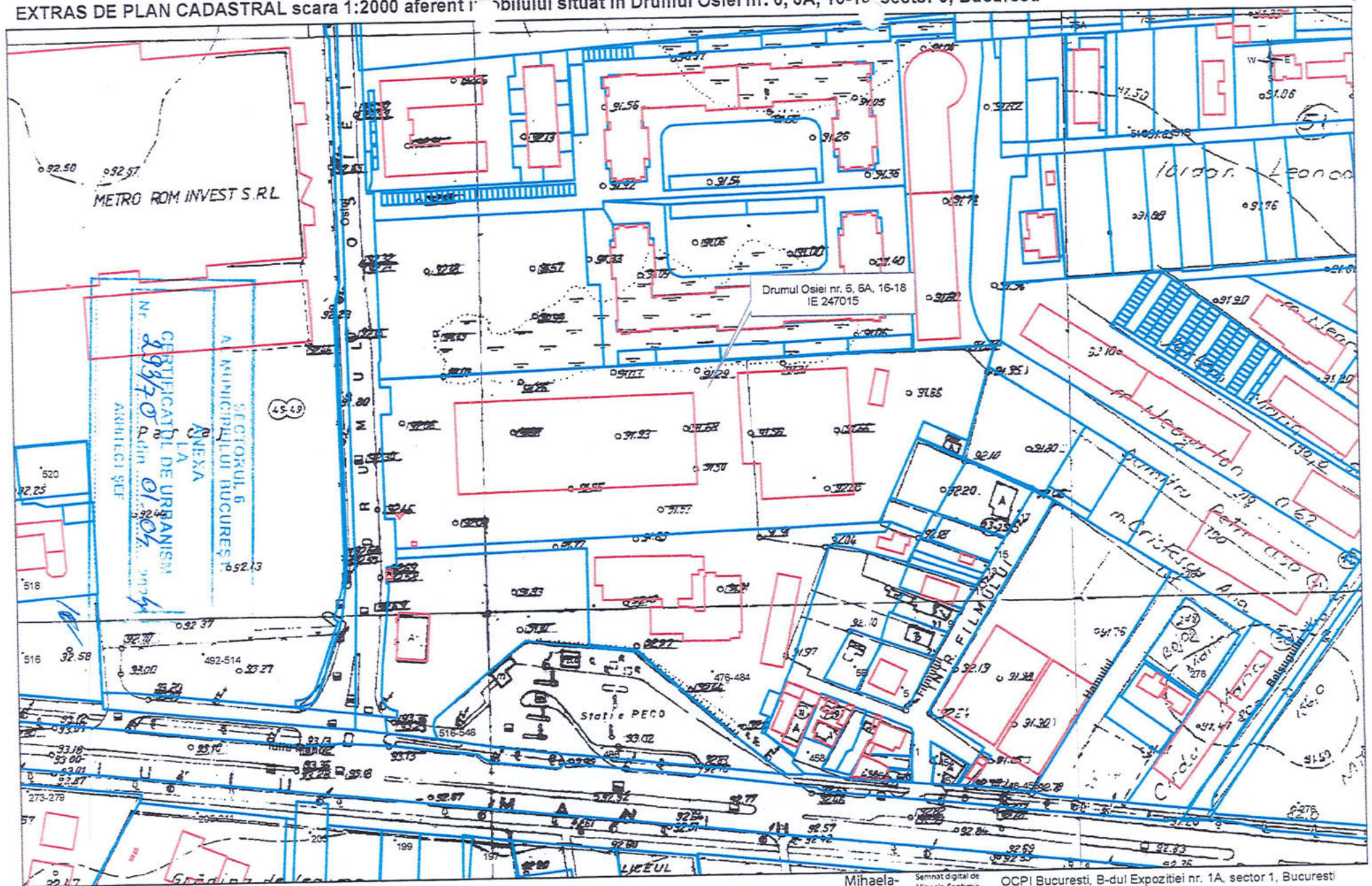
L.S.

ARHITECT ȘEF,

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

Nr. înreg. 17175 din 06.03.2024

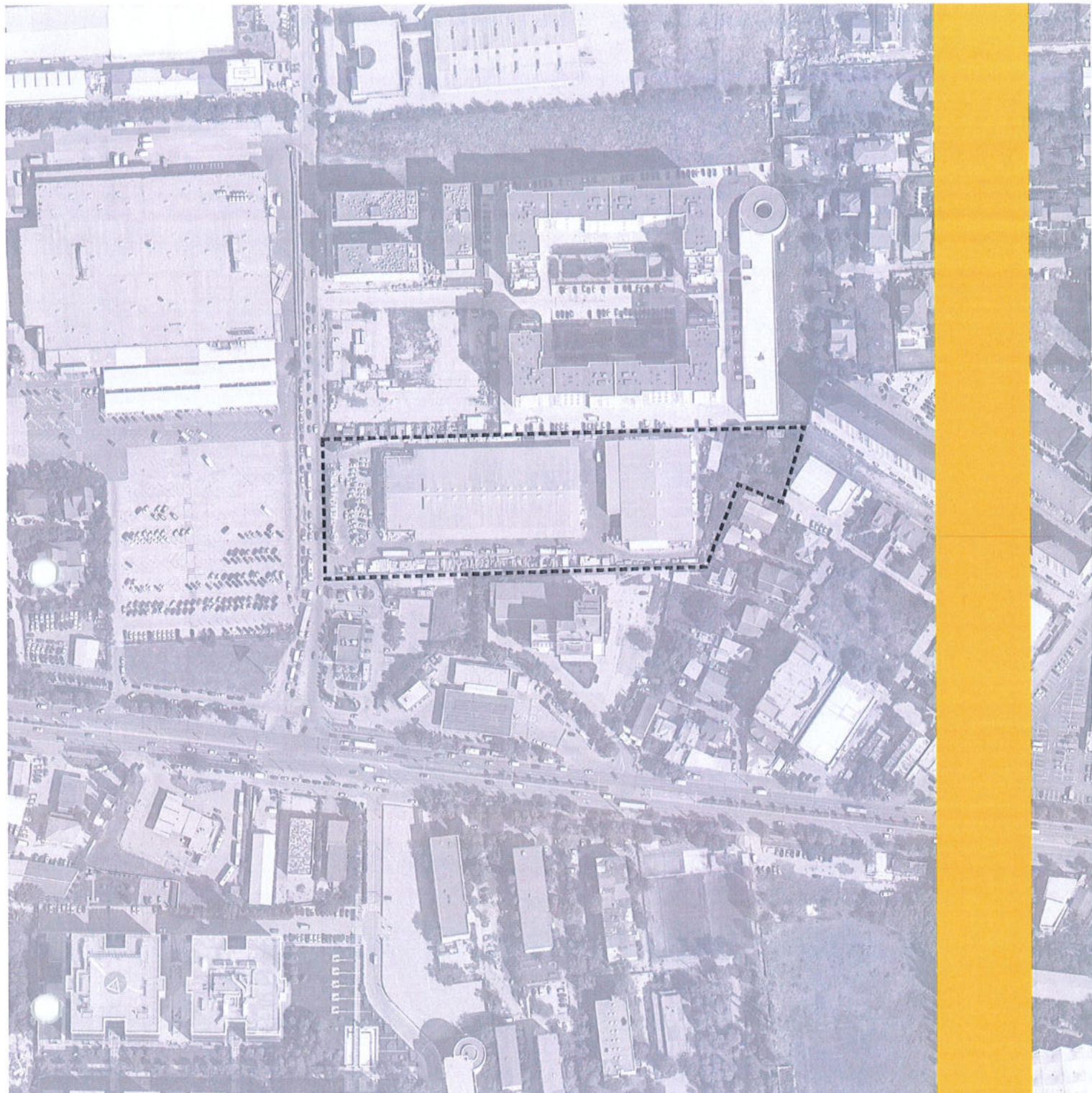
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL scara 1:2000 aferent imobilului situat in Drumul Osiei nr. 6, 6A, 16-18 sector 6, Bucuresti



- ▬ documentatii cadastrale avizate
- ▬ constructii introduse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Mihaela-Septimia Radu  
 Semnat digital de Mihaela-Septimia Radu  
 Data: 2024.02.15 12:51:41 -02'00'

OCPI Bucuresti, B-dul Expozitiei nr. 1A, sector 1, Bucuresti  
 Data: 2024  
 Intocmit: Mihaela Radu



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

### DRUMUL OSIEI NR. 6-16 SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONVERSIE CENTRU COMERCIAL "ARABESQUE" ÎN CENTRU COMERCIAL "MATHAUS", CU PĂSTRAREA DOMENIULUI DE ACTIVITATE- VÂNZARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, A FUNCȚIUNILOR PRINCIPALE (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) ȘI CONEXE (spații de birouri, spații personal și spații tehnice), CU LUCRĂRILE AFERENTE: CORP C1 (Sp+P+IEp) – hala 1: reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; CORP C4 (P) – hala 2: reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fațade; CORP C5 (P) – remiza: desființare; AMPLASARE CORT SUPRASTOC (P); SIGNALISTICA (înlocuire panouri / firme luminoase); REPOZIȚIONARE ȘI ÎNLOCUIRE TOTEM PUBLICITAR (C3) CU PĂSTRAREA ÎNĂLȚIMII CELUI EXISTENT; REFACERE IMPREJMUIRE; REAMENAJĂRI EXTERIOARE (circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi); ORGANIZARE DE SANTIER.





<b>DENUMIRE PROIECT</b> Nr. proiect	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b> P62/2024
<b>BENEFICIAR</b>	<b>S.C. ARABESQUE S.R.L.</b>
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	<b>SC. URBAN WORKS S.R.L.</b>
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE</b>	<b>S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.</b>
<b>FAZA DE PROIECTARE</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>DATA</b>	iunie 2024

## COLECTIV DE ELABORARE

<b>ȘEF PROIECT URBANISM</b> <b>MANAGER PROIECT</b>	arh. Cristina ENACHE arh.urb.peis. Iulia Simona SMĂRĂNDIOIU
<b>Colectiv elaborare</b>	drd. urb.peis. Maria-Alexandra IVĂNESCU urb.peis. Diana-Cristina NEAGU urb.Iulian CHIVU
<b>Coordonat</b>	arh. Cristina ENACHE





## CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

### PIESE SCRISE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	3
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII .....	3
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ .....	5
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE .....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	9
ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE: .....	9
SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI: .....	10
<b>SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE: .....</b>	<b>10</b>
CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC: .....	10
DESTINAȚIA CLĂDIRILOR .....	10
TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE: ..	11
ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE: .....	11
PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI: .....	11
ECHIPARE EXISTENTĂ: .....	11
4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI .....	11
OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM: .....	12
5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE .....	12
UTILIZĂRI PROPUSE: .....	13
RETRAGERILE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE : .....	13
CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE: .....	13
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR: .....	13
ASPECTUL EXTERIOR: .....	13
ECHIPARE EDILITARĂ: .....	14
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : .....	14
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT): .....	14
BILANȚ TERITORIAL .....	14

### PIESE DESENATE

0.1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	scara -
1.0. SITUAȚIA EXISTENTĂ	scara 1/2000
1.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	scara 1/500
1.2. DOCUMENTARE FOTO	scara -
2.0. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	scara 1/500
3.0. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	scara 1/500
4.0. REȚELE TEHNICO-EDILITARE	scara 1/500
5.0. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – PLAN ILUSTRATIV	scara 1/500
6.0. ILUSTRAREA TEMEI	scara -



## 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării:** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – DRUMUL OSIEI NR. 6-16, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

CONVERSIE CENTRU COMERCIAL “ARABESQUE” ÎN CENTRU COMERCIAL “MATHAUS”, CU PĂSTRAREA DOMENIULUI DE ACTIVITATE- VÂNZARE MATERIALE DE CONSTRUCȚII, A FUNCȚIUNILOR PRINCIPALE (spații de expunere și vânzare, spații depozitare marfă) ȘI CONEXE (spații de birouri, spații personal și spații tehnice), CU LUCRĂRILE AFERENTE: CORP C1 (Sp+P+1Ep) – hala 1: reamenajări interioare, extindere lateral stânga și spate, pe limita copertinei, refacere fațade; CORP C4 (P) – hala 2: reamenajări interioare, desfacere copertină, refacere fatade; CORP C5 (P) – remiza: desființare; AMPLASARE CORT SUPRASTOC (P); SIGNALISTICA (înlocuire panouri / firme luminoase); REPOZIȚIONARE ȘI ÎNLOCUIRE TOTEM PUBLICITAR (C3) CU PĂSTRAREA ÎNĂLȚIMII CELUI EXISTENT; REFACERE IMPREJMUIRE; REAMENAJĂRI EXTERIOARE (circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi); ORGANIZARE DE SANTIER.

**Amplasament:** **DRUMUL OSIEI NR. 6-16, SECTOR 6, BUCUREȘTI**

**CU nr. 293/75 din 01.04.2024** **Nr. Cadastral 247015, în suprafață de 17.252 mp**

**Beneficiar:** S.C. ARABESQUE S.R.L.

**Proiectant general:** SC. URBAN WORKS S.R.L.

**Proiectant urbanism:** S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.

**Data elaborării:** 2024

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este elaborat pentru terenul amplasat în **Drumul Osiei nr. 6-16**, aflat la intersecția cu Bulevardul Iuliu Maniu, **sector 6, Municipiul București** în suprafață de **17.252 mp, fiind identificat cu NC 247015**, conform propunerii de dezmembrare și a anexelor **Certificatului de urbanism nr. 293/75 din 01.04.2024.**

Prin P.U.D. sunt stabilite:

- Accesurile auto și pietonale,
- Retragerile față de limitele laterale și posterioare;
- Conformarea arhitectural-volumetrică;
- Modul de ocupare a terenului;
- Designul spațiilor publice;

**Tema program:** Prin prezentul P.U.D. se propune conversia centrului comercial “Arabesque” în centru comercial “Mathaus” prin:



#### Hala 1 (Corp C1) :

- reamenajarea, modernizarea și extinderea cu o zonă de recepție marfă (pe linia copertinei – lateral stânga și spate)
- modernizarea și igienizarea spațiilor de birouri de la etajul 1, parțial
- reamenajarea, modernizarea și igienizarea spațiilor tehnice și pentru personal de la subsolul parțial

#### Hala 2 (Corp C2) :

- amenajare interioară și desființarea copertinei - hala 2

#### Hala 1 (Corp C1) + Hala 2 (Corp C2) :

- adaptarea fațadelor la standardul Mathaus (înlocuire tablă exterioară, înlocuire tamplarie, înlocuire signalistica publicitară – panouri și firme luminoase)
- conformarea la securitatea la incendiu și aducerea la parametrii legislației în vigoare – refacere instalații

#### Lucrări conexe

- Desființarea remizei de încărcare a bateriilor pentru stivuitoare
- Amplasarea și refacerea totemului publicitar după standardele Mathaus
- Realizarea unei zone de depozitare pentru suprastoc de maxim 435mp.
- Reamenajarea incintei: circulații auto și pietonale, parcaje, suplimentarea spațiilor verzi.
- Refacere împrejurimi (după caz).

Viitoarele modificări propuse se vor realiza cu respectarea parametrilor aprobați prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu **modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.**

Pentru prezenta documentație s-a obținut **Certificatului de urbanism nr. 293/75 din 01.04.2024**, emis de Primăria Sectorului 6.

*Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:*

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

Conform art. 45, alin. 2. „Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază 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 posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.”



## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ. PREZENTARE GENERALĂ

Terenul destinat studiului (NC 247015,), în suprafață de **17.252 mp** conform actelor de proprietate, este amplasat în intravilanul orașului București, sectorul 6, **Drumul Osiei nr. 6-16**.

Terenul situat în **Drumul Osiei nr. 6-16**, înregistrat cu numărul cadastral NC 247015, se află în proprietatea **S.C. ARABESQUE S.R.L.**, conform actelor de proprietate.

Amplasamentul se învecinează astfel:

- Latura NORD cu loturi proprietate privată – nr. cadastral 242881, nr. cadastral 242889, nr. cadastral 242888, nr. cadastral 242887, nr. cadastral 242886, nr. cadastral 242885, nr. cadastral 241266
- Latura VEST – strada Drumul Osiei (nr. cadastral 243679)
- Latura SUD cu lotul proprietate privată – nr. cadastral 234222
- Latura EST cu loturi proprietate privată – nr. cadastral 210624, nr. cadastral 245453, nr. cadastral 210431, nr. cadastral 214724, nr. cadastral 241266

Pe terenul situat în Drumul Osiei nr. 6-16, nr. cadastral 247015, sunt edificate mai multe corpuri de clădiri cu rol de depozitare și anexe tehnice aparținând de și functionand ca și depozit cu vanzare pentru Arabesque România. Fiind o zonă aflată la intersecția cu o arteră importantă a orașului (Bulevardul Iuliu Maniu), este o arie intens tranzitată carosabil.

### 2.1. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

#### Încadrarea în PUG Municipiul București

Prin P.U.G. Municipiul București - terenul P.U.Z. este încadrat în subzona **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**.

#### PRESCRIPȚII SPECIFICE M3

##### 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; activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

##### Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

##### Utilizări interzise:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitări de materiale re folosibile;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.



#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri

#### **Înălțimea maximă admisibilă:**

- P+4 niveluri

#### **Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

- P.O.T. maxim 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

#### **Coefficientul maxim de utilizare a terenului :**

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

#### **Încadrarea în PUZ Coordonator Sector 6, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.**

Prin PUZ Coordonator Sector 6, - terenul P.U.D. este încadrat în Unitățile Teritoriale de Referință reglementate în Regulamentul Local de Urbanism ca fiind situat parțial în M2 și parțial în M3.

Unitățile teritoriale de referință reglementate prin prezenta documentație sunt:

**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**

**M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zone protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**

Conform RLU PUZ Coordonator Sector 6 – pentru orice noi intervenții este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru a reglementa zona.

**M – ZONĂ MIXTĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE. SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE**

#### **CARACTERUL ZONEI**

Zona mixtă din București, conform Regulamentului Local de Urbanism, este caracterizată de flexibilitate în integrarea diverselor funcțiuni de interes public și general. Aceasta formează spații comerciale și de servicii de-a lungul principalelor artere de circulație și contribuie la extinderea zonei centrale și a principalilor poli urbani. De asemenea, întărește punctele de concentrare a populației și completează funcțiunea centrelor de cartier.

În Sectorul 6, zona mixtă include locuințe și diverse dotări de utilizare periodică sau rară, servicii pentru o populație extinsă, birouri, restaurante etc. Aceasta se regăsește atât în centrul Bucureștiului, cât și în zonele exterioare, în apropierea principalelor artere și în zone industriale cu tendință de reconversie funcțională.



**PRESCRIPTII SPECIFICE 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:**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, de zonă 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 profesionale etc.; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite; parcaje la subsol/ sol și/ sau multietajate;
- spații publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihnă; spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**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 admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul 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 poluante, 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;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

**Utilizări interzise:**

- depozitare en-gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

**Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri

**Amplasarea clădirilor față de aliniament față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri (rectificat conf. Erata 1),
- Pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă atic (adaugat conf. Erata 1);
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădiri măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri ,

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

**Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;



### **Înălțimea maximă admisibilă**

- Înălțimea maximă admisă în planul fațadelor nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția, retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

### **Spații plantate**

- Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp

### **Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

- 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.

### **Coefficientul maxim de utilizare a terenului :**

- CUT maxim = 3.0 mp. ADC / mp. Teren

## **PRESCRIPTII SPECIFICE M3 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zone protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**

### **Utilizări admise:**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, de zonă și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru în treprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite; parcaje la subsol/ sol și/ sau multietajate;
- spații publice (libere) pietonale cu rol de loisir, odihnă; spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

### **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 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;
- construcții provizorii de orice natură, inclusiv cele pentru organizarea de șantier pe durata existenței șantierului, cu respectarea legislației în vigoare;

### **Utilizări interzise:**

- depozitare en-gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament :**

- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente având lungimea de 12,00 m pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,00 metri pe cele de categoria a III-a;





- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri (rectificat conf. Erata 1),
- Pentru clădirile mai înalte de P+2 niveluri, retragerea va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă atic (adaugat conf. Erata 1);
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădiri măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

#### **Staționarea autovehiculelor**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice;

#### **Înălțimea maximă admisibilă**

- Înălțimea maximă admisă în planul fațadelor nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția, retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

#### **Spații plantate**

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp

#### **Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)**

- P.O.T. maxim 60% 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. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specific sau tema beneficiarului

#### **Coefficientul maxim de utilizare a terenului :**

- CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. Teren

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Pe terenul situat în Drumul Osiei nr. 6-16, nr. cadastral 247015, sunt edificate mai multe corpuri de clădiri cu rol de depozitare și anexe tehnice aparținând de și functionand ca și depozit cu vanzare pentru Arabesque România.

Clădirile existente care fac obiectul intervențiilor majore sunt realizate în anii 2000 astfel:

C1 – hala 1 – anul 2002 - AC 15 0 din 29.06.2001 și Proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 1 din 19.02.2002

C4 – hala 2 – anul 2004 - Proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 2 din 22.11.2004

Schimbarea tipologiei și standardelor de brand din Arabesque în Mathaus presupune reconfigurări atât interioare cât și exterioare, prin păstrarea funcțiunilor clădirilor existente cât și profilului de activitate comercială: expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje.

#### **ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:**

Terenul are acces direct din Drumul Osiei. Fiind o zonă aflată la intersecția cu o arteră importantă a orașului (Bulevardul Iuliu Maniu), este o arie intens tranzitată carosabil.



### SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Terenul reglementat, în suprafață de 17.252 mp conform actelor de proprietate, este situat în intravilanul Sectorului 6 și se află în apropierea zonei Centrale a Municipiului București.

Amplasamentul se învecinează la **Nord, Est și Sud** cu loturi proprietate privată, la **Vest** cu Drumul Osiei.

Latura NORD proprietăți private – nr. cadastral 242881, nr. cadastral 242889, nr. cadastral 242888, nr. cadastral 242887, nr. cadastral 242886, nr. cadastral 242885, nr. cadastral 241266

Latura VEST – strada Drumul Osiei (nr. cadastral 243679)

Latura SUD proprietate privată– nr. cadastral 234222

Latura EST proprietăți private– nr. cadastral 210624, nr. cadastral 245453, nr. cadastral 210431, nr. cadastral 214724, nr. cadastral 241266

### SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE:

Pe teren sunt prezente două construcții principale și anexe, cât și o zonă de teren liber, verde neamenajat care va fi reglementată prin prezentul PUD.

Terenul reglementat nu este încadrat în Registrul Spațiilor Verzi.

<b>BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>				
<b>Suprafață teren = 17 252,00 mp</b>				
	<i>Prevederi PUZ Coordonator Sector 6</i>		<i>Existent</i>	
	MP	%	MP	%
Suprafața construită (Sc)	-	-	6515.00	37,76%
Suprafața desfășurată (Sd)	-	-	7134.00	-
P.O.T.	-	60% / 70%	-	35.27%
C.U.T.	2.5 / 3		0.42	
Rh maxim	P+4E / P+14 E		Sp+P+1E	
H cornișă / atic	-		10 m	
H max (m) (totem)	-		17 m	
Spații verzi pe sol natural	-	-	1083.10	6.28%
Circulații, platforme, parcări	-	-	7662.00	44,41%
Teren neamenajat	-	-	1992.00	11.55%
TOTAL	-	-		100%

Pentru terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu, a fost emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului București pentru Arabesque SRL, Autorizația de Mediu nr.13 din 11.01.2023 prin care a fost aprobată suprafața de 1083,10 mp de spații verzi de incintă.

### CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină serviciile, comerțul, locuirea colectivă și individuală. Noile inserții sunt favorizate de accesibilitatea la nivelul orașului.

Din punct de vedere al gradului de ocupare, densitatea zonei este medie, cu mixitate funcțională diversificată, de la locuire colectivă și individuală, sănătate sau comerț și până la depozitare.

### DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Folosința actuală a terenului este de curți - construcții. Amplasamentul se constituie ca zonă comercială cu expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje.

FUNCTIUNE EXISTENTĂ: CENTRU COMERCIAL MATERIALE DE CONSTRUCȚII – ARABESQUE

În prezent pe teren există imobilele care fac obiectul prezentei documentații:



247015-C1 – hala 1, hala principala, Sp+P+Ep – AC=3988mp – spații comerciale pentru expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje Arabesque; funcțiuni conexe (birouri, vestiare, spații tehnice etc.)

247015-C2 – post de transformare (construcție anexă), P – AC=4mp – existent, menținut

247015-C3 – totem publicitar (construcție anexă), P – AC=3mp – totem publicitar Arabesque

247015-C4 – hala 2, hală secundară P – AC=2431mp – depozit de materiale de construcții Arabesque

247015-C5 – remiza (construcție anexă), P – AC=89mp – propusă spre desființare

#### TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenul ce face obiectul prezentei documentații în suprafață de 17252mp este proprietatea S.C. ARABESQUE S.R.L., conform Act Notarial de alipire nr. 2688, din 21/12/2023 emis de Dragomir Romelia prin care se înființează cf. 247015 a imobilului cu nr. Cad.247015, București, sectorul 6 ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: nr.cad.200035 \ cf.200035,nr.cad.214222 \ cf.214222, nr.cad.245454 \ cf.245454.

#### ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț este de 0.80 ÷ 0.90 m. Apa subterană a fost interceptată în stratul de NISIP, sub formă de acvifer sub presiune, la adâncimi de 14.30...19.50 m, s-a observat că are caracter ascensional, stabilindu-se la 12.10...12.70 m.

#### PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI:

Din punct de vedere seismic, zona cercetată este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0.30g$  pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani și perioada de control (colț)  $T_c = 1.6$  sec (conform „Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” – indicativ P 100-1/2013).

Conform Legii 575/2001 privind „planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, amplasamentul cercetat se încadrează în următoarele zone de risc:

- Cutremur: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 81 cu o perioadă medie de revenire de 50 de ani.
- Inundații: cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore în perioada 1901 – 1997 este de 100 – 150 mm iar zona nu este afectată de inundații.
- Alunecări de teren: potențialul de producere a alunecărilor este „scazut”, probabilitatea de alunecare „practic zero” iar zona nu a fost afectată de alunecări de teren.

#### ECHIPARE EXISTENTĂ:

În zonă, pe strada Drumul Osiei există următoarele tipurile de rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, energie electrică, telecomunicații. Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă.

#### 4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma analizării și expunerii elementelor în cadrul acestui studiu, putem trage următoarele concluzii:

- Zona beneficiază de o accesibilitate excelentă datorită proximității față de arterele principale ale orașului (aproape de Bulevardul Iuliu Maniu care este conectat direct cu autostrada A1/E81 - București-Pitești – reprezintă un avantaj pentru funcțiunea propusă de comerț și depozitare)
- Accesibilitatea (din Drumul Osiei – intersectează Bulevardul Iuliu Maniu)
- Infrastructura edilitară existentă pe amplasamentul studiat (nu necesită racordare)
- Clădirile existente pe teren necesită reconfigurări și modernizări



Concluzionând, terenul situat pe Drumul Osiei nr. 6-16, cu nr. cadastral 247015 se află într-o zonă urbană cu o mixitate funcțională care include servicii, comerț, și locuire colectivă și individuală. În prezent, terenul este utilizat de S.C. ARABESQUE S.R.L. pentru un centru comercial de materiale de construcții și finisaje, sub brandul Arabesque. Clădirile existente pe teren, construite în anii 2000, necesită reconfigurări interioare și exterioare pentru a se conforma noilor standarde de brand Mathaus, păstrându-și însă funcțiunile actuale și profilul comercial.

#### OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM:

Prin prezentul P.U.D. se propune conversia centrului comercial “Arabesque” în centru comercial “Mathaus” prin:

Hala 1 (Corp C1) :

- reamenajarea, modernizarea și extinderea cu o zonă de recepție marfă (pe linia copertinei – lateral stânga și spate)
- modernizarea și igienizarea spațiilor de birouri de la etajul 1, parțial
- reamenajarea, modernizarea și igienizarea spațiilor tehnice și pentru personal de la subsolul parțial

Hala 2 (Corp C4) :

- amenajare interioară și desființarea copertinei – hala 2

Hala 1 (Corp C1) + Hala 2 (Corp C4) :

- adaptarea fațadelor la standardul Mathaus (înlocuire tablă exterioară, înlocuire tamplarie, înlocuire signalistica publicitară – panouri și firme luminoase)
- conformarea la securitatea la incendiu și aducerea la parametrii legislației în vigoare – refacere instalații
- C2 – post de transformare (construcție anexă), P – AC=4mp – existent, asupra căruia se va interveni,
- după caz, în conformitate cu cerințele de suplimentare de putere, făcând obiectul unei alte documentații
- Repozitionare și înlocuire totem publicitar (C3) cu păstrarea înălțimii celui existent (max 17 m);

Lucrări conexe

- Desființarea remizei de încărcare a bateriilor pentru stivuitoare
- Amplasarea și refacerea totemului publicitar după standardele Mathaus
- Realizarea unei zone de depozitare pentru suprastoc de maxim 435mp.
- Reamenajarea incintei: circulații auto și pietonale, parcaje, suplimentarea spațiilor verzi.
- Refacere împrejmuire (după caz).

Viitoarele modificări propuse se vor realiza cu respectarea parametrilor aprobați prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

#### 5. PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE

În baza analizei situației existente prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul din Drumul Osiei nr. 6-16, în suprafață de 17.252 mp conform actelor de proprietate, cuprins în prezentul studiu, se propune următorul regulament, conform prevederilor P.U.Z. Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.

Se dorește conversia actualului centru comercial cu expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje « Arabesque » într-un centru comercial « Mathaus »: corp 1 (existent) - hala principala – sala de vânzare, birouri și depozitare rapidă, corp 4 (existent) hala secundară – depozitare și vânzare pe gestiune (fără public) și o depozitare suplimentară, pentru suprastoc (propusă). Atât fațadele, cât și elementele de branding (totem, firme luminoase) se vor alinia standardelor magazinelor Mathaus.



- CORPUL C1 (Sp+P+1Ep), hala 1 – subsol partial – spații conexe și tehnice, inclusiv adăpost protecție civilă existent, parter – sala vânzare, spații conexe și de depozitare, etaj partial – spații birouri și conexe; lateral stânga și spate, pe limita copertinei se va realiza o zonă de depozitare “rapidă”
- CORPUL C2 – post de transformare (construcție anexă), P – AC=4mp – existent, asupra caruia se va interveni, după caz, în conformitate cu cerințele de suplimentare de putere, făcând obiectul unei alte documentații
- CORPUL C3 – totem publicitar (construcție anexă), P – AC=3mp – se va reloca și înlocui cu un unipol / totem publicitar Mathaus cu aceeași înălțime (max 17 m);
- CORPUL C4 (P), hala 2 – depozitare și vânzare pe gestiune, fără accesul publicului; copertina existentă se va desface, nemaifiind necesară
- DESFIINTARE CORPUL C5 (P) – remiză;
- AMPLASARE DEPOZITARE (cort) SUPRASTOC
- SPAȚII VERZI: în conformitate cu Autorizația de Mediu nr.13 din 11.01.2023 eliberată de Agenția pentru Protecția Mediului București pentru Arabesque SRL, se va suplimenta suprafața spațiilor verzi din incintă, de la 1083,10 mp la 1725 mp.

#### UTILIZĂRI PROPUSE:

Se propune conversia actualului centru comercial cu expunere și vânzare materiale de construcții și finisaje « Arabesque » într-un centru comercial « Mathaus »: corp 1 (existent) - hala principală – sală de vânzare, birouri și depozitare rapidă, corp 4 (existent) hală secundară – depozitare și vânzare pe gestiune (fără public) și o depozitare suplimentară, pentru suprastoc (propusă). Atât fațadele, cât și elementele de branding (totem, firme luminoase) se vor alinia standardelor magazinelor Mathaus.

#### RETRAGERILE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE :

- Retrageri de la limita laterală de proprietate minim 3,00 metri pentru clădiri până la P+2 niveluri
- Retrageria față de limita posterioară va fi jumătate din înălțimea clădiri măsurate la comișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

#### CIRCULAȚII, ACCESURI ȘI PARCARE:

- Documentația PUD preia prevederile PUZ Coordonator Sector 6, București, aprobat prin HCGMB nr. 278/ 31.10.2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/ 2013 și HCGMB nr. 2/ 2016.
- accesul carosabil și pietonal pe lot se realizează din Drumul Osiei.
- locurile de parcare vor fi asigurate în la sol pe parcela propusă; se vor suplimenta locurile de parcare existente (de la 105 la 184), astfel încât să corespundă cu legislația în vigoare.

#### SPAȚII VERZI:

- suprafața spațiilor verzi din incintă autorizate de către Agenția de Protecția Mediului București, prin Autorizația de Mediu nr.13 din 11.01.2023, respectiv 1083,10 mp, se va suplimenta la 1725 mp.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

- construcțiile rezultate vor avea un regim de înălțime maxim P+1E (10 m), în conformitate cu soluția de arhitectură.
- totemul nou propus nu va depăși o înălțime maximă de 17 m (înălțimea totemului existent în teren la momentul întocmirii documentației PUD)

#### ASPECTUL EXTERIOR:

- toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

**ECHIPARE EDILITARĂ:**

- este obligatorie racordarea noilor clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă, gaze, canalizare și electricitate.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):**

**POT propus = maxim 41.65%**

**COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT):**

**CUT propus = 0,45**

**BILANȚ TERITORIAL**

<b>BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ</b> Suprafață teren = 17252,00 mp				
	<b>Prevederi PUZ Coordonator Sector 6</b>	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>	<b>Total existent + propus</b>
Suprafața construită (Sc)	-	6515.00	671	7186.17
Suprafața desfășurată (Sd)	-	7134	671	7805.17
P.O.T.	60% / 70%	37.76%	3.89%	41.65%
C.U.T.	2.5 / 3	0.41	0.04	0.45
Rh maxim	P+4E / P+14E	Sp+P+1E	Sp+P+1E	Sp+P+1E
H cornișă / atic	-	10 m	10 m	10 m
H max (m) - totem	-	17 m	17 m	17 m
Spații verzi pe sol natural (%)	-	6.28%	13.75%	20.03%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	1083.10	2371.94	3455.04
Suprafața totală spații verzi (%)	-	6.28%	13.75%	20.03%
Suprafața totală spații verzi (mp)	-	1083.10	2371.94	3455.04
Circulații, platforme, parcări (%)	-	44.41%	3.79%	48.20%
Circulații, platforme, parcări (mp)	-	7662.00	653.00	8315.00
Teren neamenajat (%)	-	11.55%	-	-
Teren neamenajat (mp)	-	1992.00	-	-
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate	-	105.00	79.00	184.00
<b>TOTAL</b>		<b>17252.00</b>	<b>-</b>	<b>17252.00</b>

Întocmit,  
 arh. Cristina ENACHE  
 arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDIOIU  
 urb. peis. Maria-Alexandra IVĂNESCU





## RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Drumul Osiei nr. 6-16

### 1. MODUL DE CONSULTARE ȘI INFORMARE A PUBLICULUI:

#### A.

Data notificării:	26.07.2024 - 05.08.2024	Nr. anunțuri*:	8	Nr. proprietari anunțați:	8
Perioada consultării:	05.08.2024 - 20.08.2024				
Conținutul informării:	Notificări transmise prin birou executor judecătoresc către proprietarii parcelelor cu care se învecinează direct imobilul (cu specificarea adresei de internet a Primăriei Sectorului 6, unde poate fi consultată documentația de urbanism P.U.D.).				
*transmitere prin poștă, scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative, alte publicații					

#### B.

PANOU :	Montat la data:	30.07.2024			
	Perioada consultării panou:	de la data:	30.07.2024	până la:	13.08.2024
ANUNȚ ZIAR:	Data anunțului din ziar:	-	în ziarul:	-	

#### C.

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

### 2. MODUL DE REZOLVARE:

Rezumat probleme, observații și rezerve:

Nu este cazul.

Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:

Nu este cazul.

**Probleme, observații și rezerve care nu pot fi rezolvate de solicitant sau acesta nu este dispus să le rezolve, inclusiv motivația pentru acestea:**

**Nu este cazul.**

**Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:**

**Nu este cazul.**

**Ținând seama de prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism de tip PUD, aprobat prin [H.C.L. Sector 6 nr. 54 din 28.03.2023](#), Arhitectul Șef prin Compartimentul Studii Urbanistice și Sistemătizare Urbană înaintează spre aprobare documentația de urbanism [P.U.D. Drumul Osiei nr. 6-16](#).**

**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**





## PLAN DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI P.U.D. Drumul Osiei nr. 6-16

### 1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR DIRECT INTERESATE

- **Vecin 1:**

Proprietar imobile cu nr. cadastrale:					<b>IE 242881, IE 242880, IE 242889, IE 242888, IE 242887, IE 242886, IE 242885, IE 241266</b>				
cu sediul în:		localitatea:		<b>BUCUREȘTI</b>		sector:		<b>3</b>	
B-dul				nr.:		<b>6</b>			
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>650/</b> 25.07.2024, transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>		
		<b>30.07.2024</b>							

- **Vecin 2:**

Proprietar imobil cu nr. cadastral:					<b>IE 243679</b>		<b>Str. Drumul Osiei</b>		
cu sediul în:		localitatea:		<b>BUCUREȘTI</b>		sector:		<b>6</b>	
Intr.		<b>Av. Ghe. Caranda</b>		nr.:		<b>9</b>			
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>651/</b> 25.07.2024, transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>		
		<b>29.07.2024</b>							

- **Vecin 3:**

Proprietar imobile cu nr. cadastrale:					<b>IE 204389, IE 236057</b>				
cu sediul în:		satul:				județ:			
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>652/</b> 25.07.2024, transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>		
		<b>30.07.2024</b>							

- **Vecin 4:**

Proprietari imobil cu nr. cadastral:					<b>IE 210431</b>		<b>Str. Drumul Osiei nr. 6B</b>		
cu domiciliul în:		localitatea:		<b>BUCUREȘTI</b>		sector:		<b>6</b>	
Intr.				nr.:					
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>653/</b> 25.07.2024, transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>		
		<b>31.07.2024</b>							

- **Vecin 5:**

Proprietar imobil cu nr. cadastral:					<b>IE 245453</b>		<b>Str. Drumul Osiei nr. 6</b>	
cu domiciliul în:		localitatea:		<b>BUCUREȘTI</b>		sector:		<b>6</b>
Str.				nr.:				
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>654/25.07.2024</b> , transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>	
		<b>26.07.2024</b>						

- **Vecin 6:**

Proprietar imobil cu nr. cadastral:					<b>IE 245453</b>		<b>Str. Drumul Osiei nr. 6</b>	
cu domiciliul în:		localitatea:		<b>BUCUREȘTI</b>		sector:		<b>6</b>
B-dul				nr.:				
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>654/25.07.2024</b> , transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>	
		<b>29.07.2024</b>						

- **Vecin 7:**

Proprietar imobil cu nr. cadastral:					<b>IE 214724</b>		<b>Str. Drumul Osiei nr. 6C</b>	
cu domiciliul în:		localitatea:		<b>BUCUREȘTI</b>		sector:		<b>6</b>
B-dul				nr.:				
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>655/25.07.2024</b> , transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>	
		<b>29.07.2024</b>						

- **Vecin 8:**

Proprietar imobil cu nr. cadastral:					<b>IE 234222</b>			
cu sediul în:		localitatea:		<b>BUCUREȘTI</b>		sector:		<b>6</b>
B-dul				nr.:				
modalitate anunțare:		Data confirmării:		Notificare Nr. <b>656/25.07.2024</b> , transmisă prin B.E.J. Tudorache Aurelian			<b>FĂRĂ OBSERVAȚII</b>	
		<b>05.08.2024</b>						

## 2. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați: Vecinii direcți au fost identificați de către beneficiarul documentației P.U.D. și au fost notificați prin birou executor judecătoresc.

**Vecini direcți:**

<b>Notificări vecini</b>	Data notificării:	<b>26.07.2024 – 05.08.2024</b>
	Perioada consultării:	<b>05.08.2024 – 20.08.2024</b>

**Persoane potențial afectate:**

<b>Panou</b>	Data afișării panoului:	<b>30.07.2024</b>
	Perioada consultării:	<b>30.07.2024 – 13.08.2024</b>

**3. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII**

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul Primăriei Sectorului 6 din Calea Plevnei nr: 147-149, Sector 6 București:

Telefon:	<b>0376 204 319</b>	e-mail:	<b>prim6@primarie6.ro</b>
----------	---------------------	---------	---------------------------

**4. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

Solicitare P.U.D. nr. /data:	<b>40860/11.06.2024</b>		
C.T.U.A.T. număr/data:	<b>4 / 17.06.2024</b>	Nr. ordinea de zi:	<b>10</b>

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

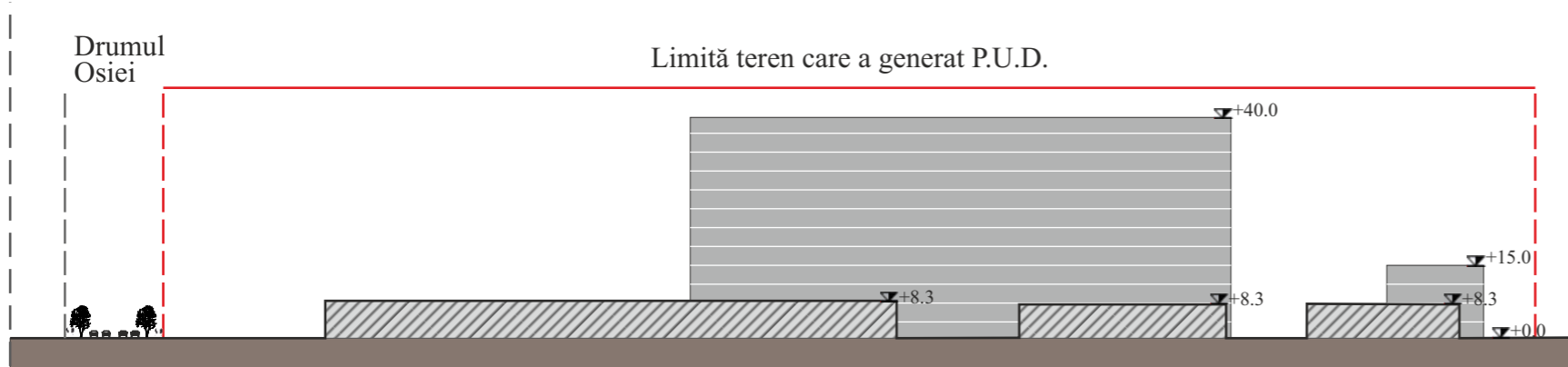
**5. DATE CONTACT PROIECTANT**

<b>S.C. ROZUA ASOCIAȚI S.R.L.</b>		C.U.I.	<b>40664814</b>
Cu sediul în localitatea:	<b>București</b>	Sectorul:	<b>1</b>
Intr:	<b>Ștefan Furtună</b>	<b>nr. 11, ap. 3</b>	
Email:	<b>rozua@studiurbane.ro</b>	Telefon:	
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.:		<b>urb. Cristina Iuliana A.C. Enache</b>	

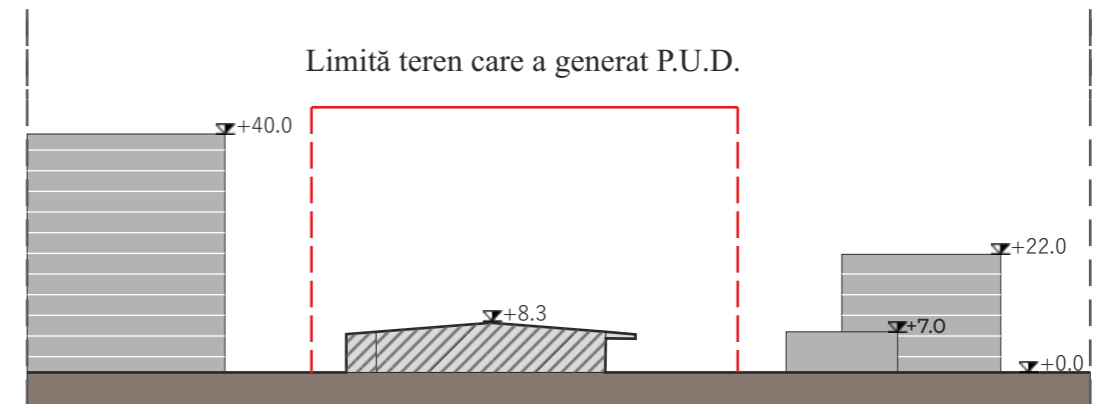
Întocmit - 1 ex.: arh. Alina Ignat



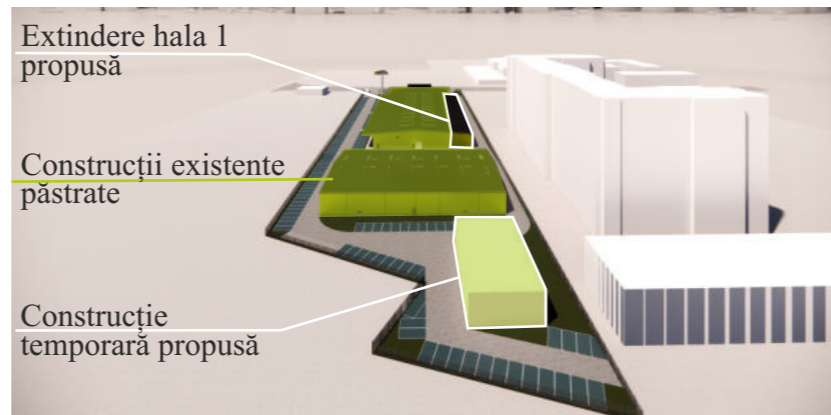
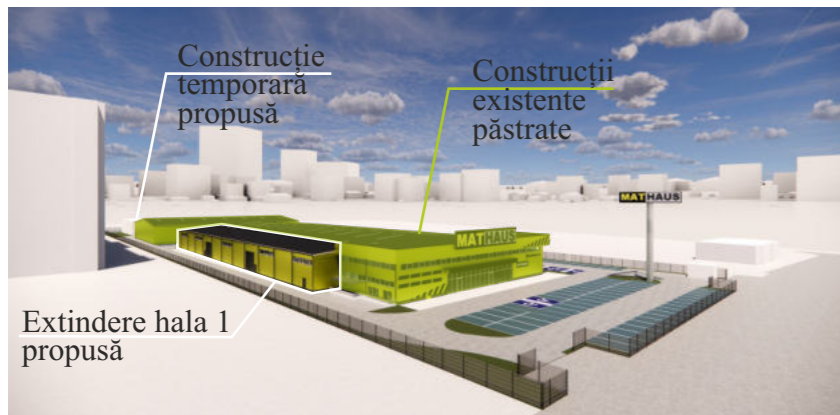
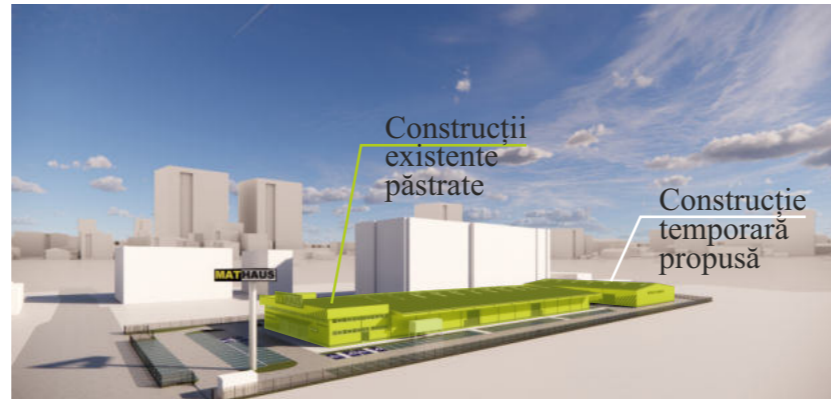
### SECȚIUNEA A-A' SC 1/2000



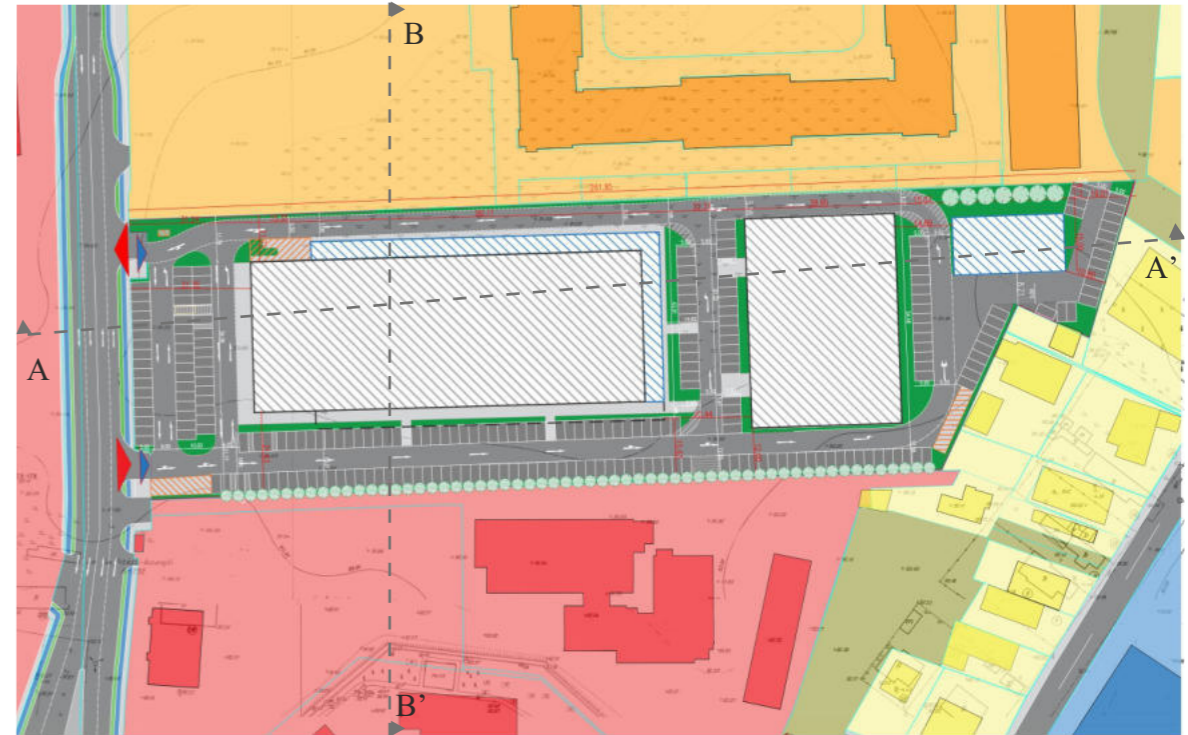
### SECȚIUNEA B-B' 1:2000




### ILUSTRARE VOLUMETRICĂ



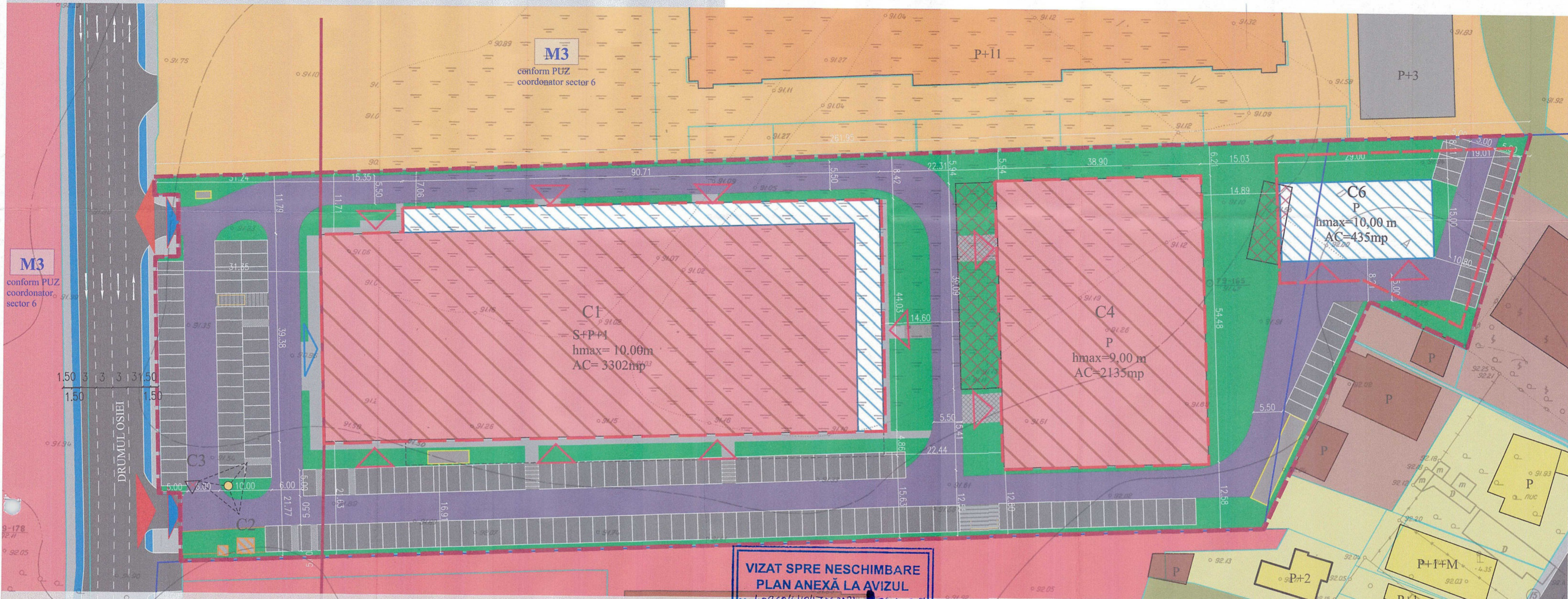
### PLAN SITUAȚIE PROPUȘĂ



<p><b>PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU - DRUMUL OSIEI NR. 6, 6A ȘI 8-16, SECTOR 6, MUNICIPIUL BUCUREȘTI</b></p>		<p><b>PROIECTANT GENERAL</b>   S.C. ROZUA Asociații S.R.L.                  CUI 40664814   J40/14526/2022                  rozua@studiurbane.ro</p>	
<p><b>BENEFICIAR</b> S.C. ARABESQUE S.R.L.</p>		<p><b>ȘEF PROIECT</b> conf. dr. arh. Cristina ENACHE</p>	
<p><b>NR. PROIECT</b> P62/2024</p>	<p><b>DATA</b> IUNIE 2024</p>	<p><b>PROIECTAT</b> drd. urb. peis. Alexandra IVĂNESCU</p>	
<p><b>NUME PLANȘĂ</b> ILUSTRAREA TEMEI</p>		<p>urb. peis. Diana-Cristina NEAGU urb. Iulian CHIVU</p>	
<p><b>NR. PLANȘĂ</b> 6.0.</p>	<p><b>SCARA</b> -</p>	<p><b>VERIFICAT</b> arh. urb. peis. Iulia SMĂRÂNDIOU</p>	

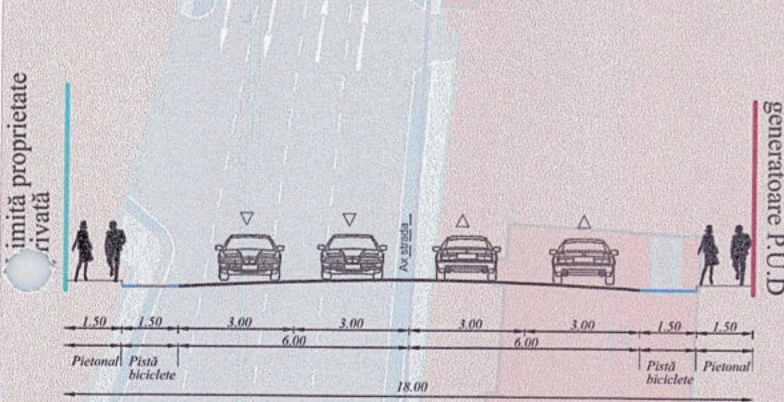


## PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE SC. 1/500

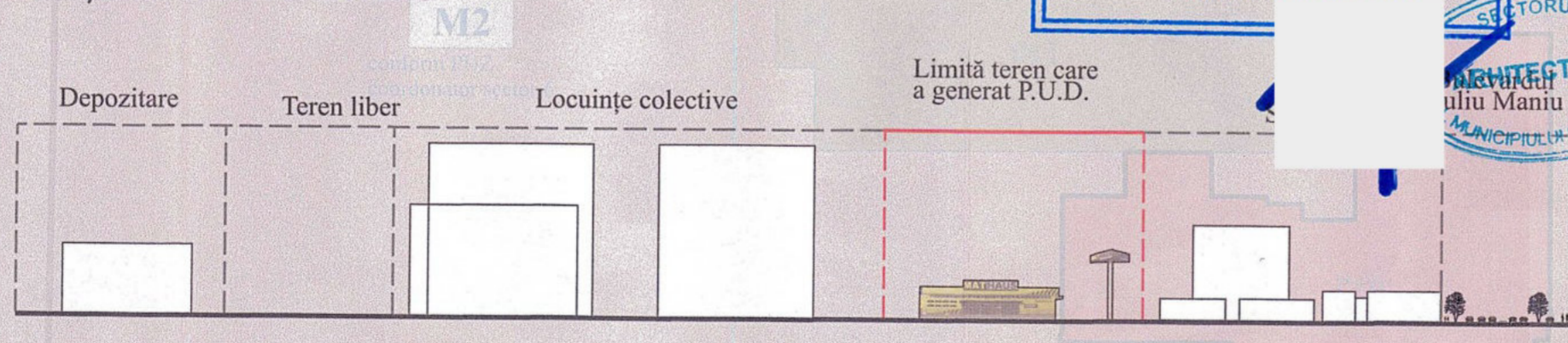


VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
PLAN ANEXĂ LA AVIZUL  
Nr. 40860/41101/7.06.2024 / 01.10.2024  
ARHITECT ȘEF  
Municipalitatea București

PROFIL STRADAL - DRUMUL OSIEI SC. 1/200



DESFĂȘURATĂ STRADALĂ SCARA 1:2000



EXTRAS P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6



BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA STUDIATĂ  
Suprafața teren = 17252,00 mp

	Prevederi PUZ Coordonator Sector 6	Existent	Propus	Total existent + propus
Suprafața construită (Sc)	-	6515,00	671	7186,17
Suprafața desfășurată (Sd)	-	7134	671	7805,17
P.O.T.	60% / 70%	37,76%	3,69%	41,45%
C.U.T.	2,5 / 3	0,41	0,04	0,45
Rh maxim	P+14E / P+14E	Sp+P+1E	Sp+P+1E	Sp+P+1E
H cornișă / falie	-	10 m	10 m	10 m
H max (m) - totem	-	17 m	17 m	17 m
Spații verzi pe sol natural (%)	-	6,28%	13,75%	20,03%
Spații verzi pe sol natural (mp)	-	1083,10	2371,94	3455,04
Suprafața totală spații verzi (%)	-	6,28%	13,75%	20,03%
Suprafața totală spații verzi (mp)	-	1083,10	2371,94	3455,04
Circulații, platforme, parcuri (%)	-	44,41%	3,78%	48,20%
Circulații, platforme, parcuri (mp)	-	7662,00	653,00	8315,00
Teren neamenajat (%)	-	11,55%	-	-
Teren neamenajat (mp)	-	1962,00	-	-
Nr. unități locative estimate	-	-	-	-
Nr. locuri de parcare estimate	-	105,00	79,00	184,00
TOTAL	-	17252,00	-	17252,00

### LEGENDĂ

- LIMITE**
  - Limită teren ce a generat P.U.D.
  - Limită proprietate conform OCPI
  - Limită UTR conform PUZ coordonator sector 6
- CIRCULAȚII**
  - Circulații carosabile publice
  - Circulații carosabile private
  - Circulații pietonale
  - Marcaje rutiere
- FUNȚIUNI EXISTENTE**
  - Locuințe individuale
  - Locuințe colective
  - Servicii, comerț, birouri
  - Sănătate
  - Producție - depozitare
  - Teren liber de construcții

- ### ZONE FUNCȚIONALE CONFORM PUZ COORDONATOR SECTOR 6
- M2 - subzonă mixtă sitată în afara zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte
  - M3 - subzonă mixtă sitată în afara zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri

- ### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU TERENUL CARE A GENERAT P.U.D.
- Limită edificabil maxim
  - Limită de aliniere a construcțiilor
  - Extindere construcție - depozitare conexă
  - Construcție nouă (provizorie) - cort suprastoc
  - Construcție propusă spre demolare
  - Construcție existentă și menținută cu funcțiunea de comerț și depozitare
  - Construcție existentă și menținută

- Copertină existentă și menținută
- Spațiu verde amenajat
- Parcaj
- Platformă tehnică/ echipament
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Acces clienți
- Acces personl
- Totem propus (H=17m)

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
Cristina Iuliana A.C. ENACHE  
arhitect urbanist  
ON P.E.F.G.G.  
DE SEMNATA

ASOCIATA  
ROZUA  
S.R.L.  
BUCURESTI - ROMANIA

PROIECTANT GENERAL  
S.C. ROZUA Asociați S.R.L.  
CUI 40864814 | J40/14526/2022  
rozua@studiiurbane.ro

PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
- DRUMUL OSIEI NR. 6-16, SECTOR 6,  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI

BENEFICIAR  
S.C. ARABESQUE S.R.L.

NR. PROIECT  
P62/2024

DATA  
IUNIE 2024

NUME PLANȘĂ  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

NR. PLANȘĂ  
3.0

SCARA  
1/500

ȘEF PROIECT  
conf. dr. arh. Cristina ENACHE

PROIECTAT  
drd. urb. pels. Alexandra IVĂNESCU  
urb. pels. Diana-Cristina NEAGU  
urb. Iulian CHIVU

VERIFICAT  
arh. urb. pels. Iulia SMĂRĂNDOI