

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 756,50 mp reprezentând cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 21008/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții - cămin de nefamiliști - număr cadastral 209743-C1 și teren în suprafață de 802 mp - suprafața măsurată de 801 mp - număr cadastral 209743 - număr cadastral vechi 834/8, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 209743 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_9) cu Încheierile nr. 20127/01.04.2016 (notare Proces verbal de vânzare la licitație publică din data de 23.03.2016 emis în Dosarul nr. 321/2015) și nr. 31789/23.05.2016 (adjudecare).

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 436,45 mp reprezentând cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 21000/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții: depozit (atelier) radiatoare - număr cadastral 205076-C1 și teren în suprafață de 647 mp - suprafața măsurată de 639 mp - număr cadastral 205076 - număr cadastral vechi 834/7, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205076 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_3) cu Încheierea nr. 31788/23.05.2016 (adjudecare). Cu Încheierea nr. 20119/01.04.2016 se notează Procesul verbal de vânzare la licitație publică, Dosarul nr. 321/2015 din 23.03.2016.

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 667,94 mp reprezentând cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 20999/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții - atelier lăcătușerie - număr cadastral 205075-C1 și teren în suprafață de 931 mp - suprafața măsurată de 832 mp - număr cadastral 205075 - număr cadastral vechi 834/6, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205075 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_2) cu Încheierile nr. 20117/01.04.2016 (notare Proces verbal de vânzare la licitație publică nr. 321/2015 din data de 23.03.2016) și nr. 31787/23.05.2016 (adjudecare).

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 993,21 mp reprezentând cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 21007/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții - pavilion administrativ - număr cadastral 205080-C1 și teren în suprafață de 475 mp - suprafața măsurată de 804 mp - număr cadastral 205080 - număr cadastral vechi 834/5, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205080 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_8) cu Încheierile nr. 20126/01.04.2016 (notare Proces verbal de vânzare la licitație publică nr. 321/2015 din data de 23.03.2016) și nr. 31786/23.05.2016 (adjudecare).

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 483,32 mp reprezentând cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 21006/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții - pavilion magazii - număr cadastral 205079-C1 și teren în suprafață de 703 mp - suprafața măsurată de 614 mp - număr cadastral 205079 - număr cadastral vechi 834/4, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe bulevardul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205079 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_7) cu Încheierile nr. 20124/01.04.2016 (notare Proces verbal de vânzare la licitație publică nr. 321/2015 din data de 23.03.2016) și nr. 31785/23.05.2016 (adjudecare).

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 713,52 mp reprezentand cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 21012/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții - magazie metalică garaj - număr cadastral 209748-C1 și teren în suprafață de 506 mp - număr cadastral 209748 - număr cadastral vechi 834/14, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 209748 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_15) cu Încheierile nr. 20139/01.04.2016 (notare Proces verbal de vânzare la licitație publică nr. 321/2015 din data de 23.03.2016) și nr. 31795/23.05.2016 (adjudecare).

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 548,09 mp reprezentand cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 20998/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții - atelier prefabricate cu grup social, atelier radiatoare, hală prefabricate cu grup social, pavilion magazin, pavilion grup social, atelier lăcătușerie, depozit radiatoare - număr cadastral 205074-C1 și teren în suprafață de 27.314 mp - număr cadastral 205074 - număr cadastral vechi 834, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205074 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_1) cu Încheierile nr. 18196/24.03.2016 (notare Proces verbal de vânzare la licitație publică nr. 321/2015 din data de 23.03.2016) și nr. 35227/06.06.2016 (adjudecare).

- Conform Extrasului de Carte funciară nr. 21003/25.02.2021, HL 1 SL deține construcții - hala prefabricate cu grup social - număr cadastral 205078-C1 și teren în suprafață de 1.045 mp - suprafața măsurată de 1.273 mp - număr cadastral 205078 - număr cadastral vechi 834/3, din imobilul pentru care se folosește nr. 12-14 pe b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 205078 (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 1549\_6) cu Încheierile nr. 20122/01.04.2016 (notare Proces verbal de vânzare la licitație publică nr. 321/2015 din data de 23.03.2016) și nr. 31784/23.05.2016 (adjudecare).

La capitolul „Observații/Referințe” este specificată și suprafața de 1.109,98 mp reprezentând cota indiviză din drumul de acces în suprafață de 10.232,24 mp - număr cadastral 834/15.

## 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** construcții și teren în suprafață de 38.673 mp - suprafața măsurată de 39.257 mp.

**Se solicită:** operațiuni notariale - alipire terenuri, desființare construcții existente și construire ansamblu rezidențial.

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

**P.O.T.** maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului; **C.U.T** maxim = 3,0 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.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin aviz al Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. Terenul este situat parțial în zona de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul este afectat de existența în subteran a echipamentelor edilitare majore, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al S.C. Apa Nova București S.A.

Se permite realizarea operațiunilor notariale de alipire a terenurilor cu numerele cadastrale 203769, 205074, 205075, 205076, 205077, 205078, 205079, 205080, 209742, 209743, 209744, 209746, 209747 și 209748 în vederea construirii, cu respectarea legislației în vigoare.

Se permite construirea unui ansamblu rezidențial 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 a terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

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

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

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 și în conformitate cu art. 13<sup>^</sup>1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări și să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

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

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: operațiuni notariale - alipire terenuri, elaborarea documentației de urbanism P.U.D. și obținerea 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.

Nr. înreg. 8160 din 25.02.2021

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară de informare actualizată la zi;

c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

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

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

☐ alimentare cu energie electrică - S.C. E-Distribuție Muntenia S.A.

☐ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica S.A.

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

☐ telefonizare - S.C. Telekom Romania Communications S.A.

☐ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban - S.T.B. S.A.

*Alte avize / acorduri:*

☐ aviz de conformitate

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

☐ aviz Brigada Rutieră

☐ acord C.N.C.F. "C.F.R." S.A.

☐ aviz M.Ap.N.

*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 pentru imobilul rezultat în urma alipirii;

*d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):* ☐ P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; ☐ studiu geotehnic; ☐ expertiză tehnică întocmită de expert tehnic atestat; ☐ calculul coeficientului de transfer termic G; ☐ studiu elaborat de proiectant privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producție a energiei; ☐ referate de verificare; ☐ deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare; ☐ ridicare topografică vizată de O.C.P.I. București (inventar de coordonate pentru imobilul alipit);

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 \_\_ 12 \_\_ luni de la data emiterii.**

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON



ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Întocmit 2 ex. — ing Corina-Monica Iuga

Achitat taxa de 400,00 lei, conform Chitanțelor nr. 74634/75188 din 25.02.2021/13.05.2021  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 16.06.2021

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 \_\_\_\_\_ 2021

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.

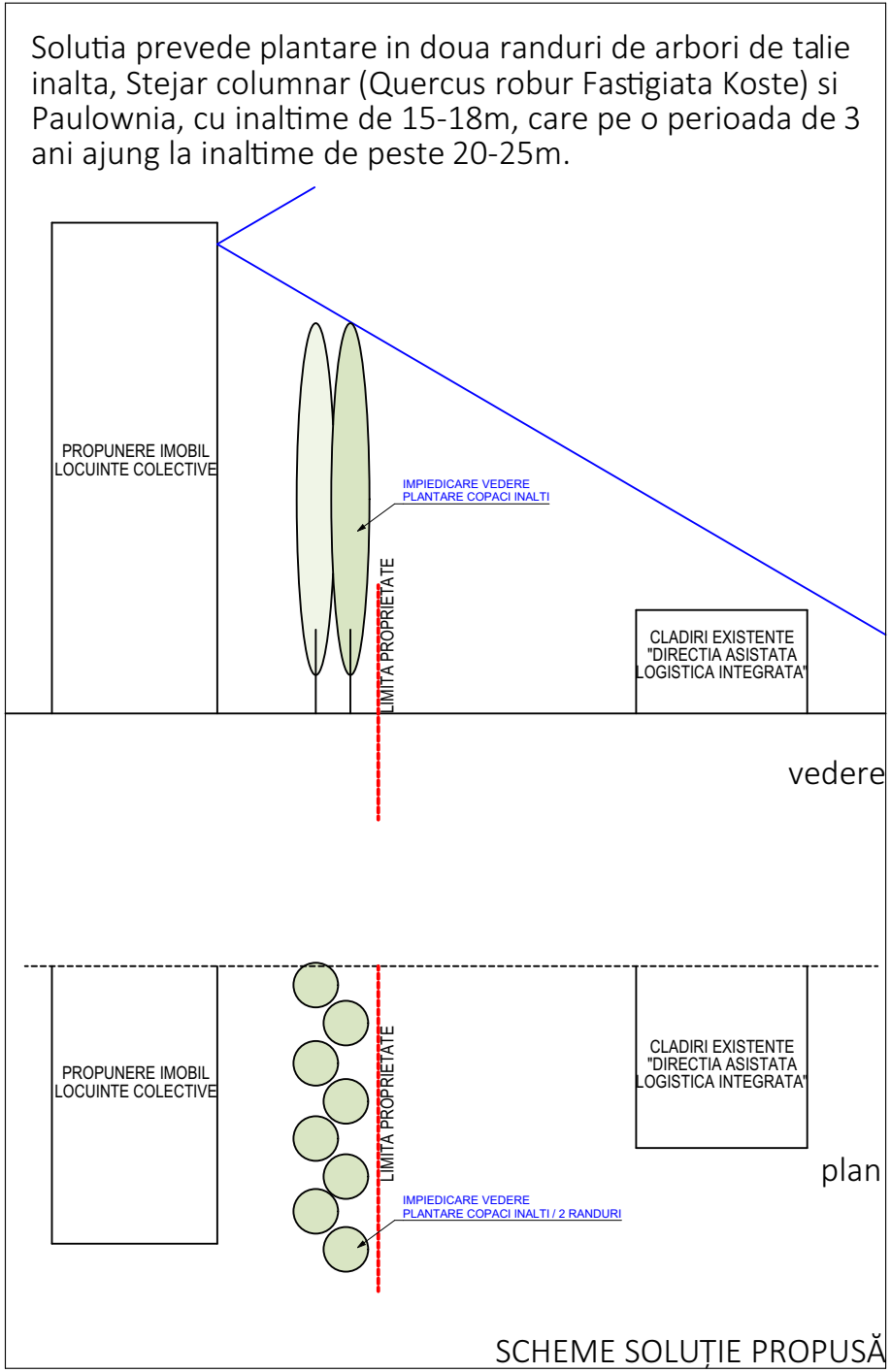
Nr. înreg. 8160 din 25.02.2021

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL SCARA 1:2000  
aferent imobilului situat in Bulevardul Timisoara, nr. 12-14, sector 6, Bucuresti





PLANȘĂ ANEXĂ



[illegible][illegible]

P.U.D. "OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI,  
DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL"  
Bd. Timișoara nr. 12-14, sector 6, București

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

ȘEF DE PROIECT:

COLECTIV PROIECTARE:

VERIFICARE INTERNĂ:



|  |
|--|
|  |
|--|

**P.U.D. "Operațiuni Notariale – Alipire Terenuri,  
Desființare Construcții Existente și Construire Ansamblu Rezidențial"**  
*Bd. Timișoara nr. 12-14, sector 6, București*

**MEMORIU GENERAL**

**Cuprins:**

|      |                                                                                                                                    |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | INTRODUCERE.....                                                                                                                   | 4  |
| 1.1. | Date de recunoaștere a documentației .....                                                                                         | 4  |
| 1.2. | Baza legală .....                                                                                                                  | 4  |
| 1.3. | Obiectivul lucrării .....                                                                                                          | 5  |
| 1.4. | Surse documentare.....                                                                                                             | 6  |
| 2.   | SITUAȚIA EXISTENTĂ .....                                                                                                           | 7  |
| 2.1. | Situația juridică a terenului .....                                                                                                | 7  |
| 2.2. | Evoluția zonei.....                                                                                                                | 7  |
| 2.3. | Încadrare în localitate .....                                                                                                      | 7  |
| 2.4. | Circulații carosabile și pietonale.....                                                                                            | 8  |
| 2.5. | Ocuparea terenurilor .....                                                                                                         | 8  |
| 2.6. | Elemente de cadru natural și zone construite protejate .....                                                                       | 9  |
| 2.7. | Echiparea edilitară .....                                                                                                          | 9  |
| 2.8. | Probleme de mediu.....                                                                                                             | 11 |
| 2.9. | Opțiuni ale populației.....                                                                                                        | 11 |
| 3.   | PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....                                                                                          | 12 |
| 3.1. | Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare .....                                                                         | 12 |
| 3.2. | Valorificarea cadrului natural.....                                                                                                | 12 |
| 3.3. | Modernizarea circulației .....                                                                                                     | 12 |
| 3.4. | Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și /sau condiționări impuse de acestea ..... | 13 |
| 3.5. | Asigurarea utilităților .....                                                                                                      | 13 |
| 3.6. | Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri .....                                  | 13 |
| 4.   | CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....                                                                                              | 14 |

P.U.D. "OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI,  
DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL"  
*Bd. Timișoara nr. 12-14, sector 6, București*

## MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *Plan Urbanistic de Detaliu “Operațiuni Notariale – Alipire Terenuri, Desființare Construcții Existente și Construire Ansamblu Rezidențial” în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 12-14.*

Amplasament: *Bd. Timișoara nr. 12-14, sector 6, Municipiul București,*

Faza: *P.U.D.*

[illegible]

Proiectant: **VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.** cu sediul în București, Sector 6, Bd  
Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub nr. J40/14430/2018,  
telefon +40 37 148 89 36, fax +40 37 287 31 37

Data: *Noiembrie 2021*

## 1.2. Baza legală

- 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.
- Legea nr. 171 din 04.11.1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național , cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 5 din 06.03.2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 575 din 22.10.2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.
- Legea nr. 363 din 21.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea I - Rețele de transport, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 819 din 25.05.2009 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a VIII-a - Zone cu resurse turistice, cu modificările și completările ulterioare;
- 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. Text actualizat la data de 31.10.2012, 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. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- 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;
- 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 **“OPERAȚIUNI NOTARIALE – ALIPIRE TERENURI, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 12-14**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 205074 cu o suprafață de 27.314 mp (pe terenul există 19 numere cadastrale pentru construcții N.C. 205074-C1 -

205074-C19), aflat în proprietatea HL 1SL în calitate de vânzător și a EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. în calitate de cumpărător și beneficiar al prezentei lucrări, conform actului de Promisiune Bilaterală de Vânzare Cumpărare încheiat cu nr. 2628 din data de 15.07.2021.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui ansamblu rezidențial.

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. modificator

- P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- P.U.G. Municipiul București, aprobat H.C.G.M.B. nr. 269/2000 și prelungit cu nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012 și nr. 224/2015

Terenul studiat se află sub incidența P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016 și conform reglementărilor acestuia este amplasat în subzona funcțională M2 - subzona 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.

Regimul tehnic al terenului studiat permite realizarea de locuințe colective, birouri, comerț, servicii și alte utilizări funcționale.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, strada principală la care are acces imobilul studiat are un profil de 39 metri în zona studiată și retragerea față de aliniament în acest caz este data conform limitei zonei de protecție sanitară cu regim sever a aducțiunilor de apă ce traversează zona.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- pentru lățimea străzii între aliniamente cuprinsă între 36,01–39,00 m, înălțimea maximă admisă este de 39 metri - P+12 cu un număr de 2 niveluri suplimentare admise retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45° la acesta sau în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase.

#### **Spații plantate**

- realizarea unei construcții noi va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 20% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului;
- 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 sa permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate;

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

#### Procent maxim de ocupare a terenului

- P.O.T. maxim = 70%

#### Coeficient maxim de ocupare a terenului

- C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul terenul identificat cu N.C. 205074 reprezintă proprietate privată a HL 1SL în calitate de vânzător și a EXIGENT PROPERTY INVESTMENT S.R.L. în calitate de cumpărător conform actului de Promisiune Bilaterală de Vânzare Cumpărare încheiat cu nr. 2628 din data de 15.07.2021.

Imobilul se încadrează în categoria de folosință: curți construcții și are suprafața totală de 27.314 mp (conform acte și măsurători).

### 2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 500 m față de centrul comercial Plaza România și 5 km față de centrul orașului. Țesutul urban este în curs de constituire, observându-se o tendință de densificare a țesutului urban și de creștere a regimului de înălțime.

Astfel, în zonă se dezvoltă ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime maxim cuprins între P+12E și P+14E.

### 2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în sectorul 6, în partea centrală a acestuia și partea vestică a capitalei, ușor accesibilă prin intermediul arterei majore de circulație Bd. Timișoara.

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile și prezintă 19 numere cadastrale pentru construcții industriale și edilitare cu regim de înălțime P-P+2E. Dintre aceste construcții 9 nu mai există fizic pe teren și 3 prezintă doar fundațiile sau sunt parțial demolate, după cum urmează:

- 205074-C1 - atelier prefabricate cu grup social, parter, Sc - 637 mp
- 205074-C2 - atelier radiatoare, parter, Sc - 331 mp
- 205074-C3 - atelier prefabricate cu grup social, P+1E, Sc – 1.237 mp, Sd – 1.653 mp
- 205074-C4 - pavilion magazii, parter, Sc - 614 mp
- 205074-C5 - pavilion administrativ, P+2E, Sc – 456 mp, Sd – 804 mp
- 205074-C6 - atelier lăcătușărie, parter, Sc - 832 mp
- 205074-C7 – depozit/atelier radiatoare (parțial demolat), parter, Sc - 832 mp

205074-C8 – cămin de nefamiliști, P+1E, Sc – 418 mp, Sd – 836 mp  
 205074-C9 – depozit radiatoare (fundație), parter, Sc - 268 mp  
 205074-C10 – magazie metalică (dispărută), parter, Sc - 460 mp  
 205074-C11 – magazie metalică (dispărută), parter, Sc - 28 mp  
 205074-C12 – magazie metalică (dispărută), parter, Sc - 130 mp  
 205074-C13 – magazie metalică (dispărută), parter, Sc - 146 mp  
 205074-C14 – magazie metalică (dispărută), parter, Sc - 161 mp  
 205074-C15 – magazie metalică (dispărută), parter, Sc - 162 mp  
 205074-C16 – hală ventilație (dispărută), parter, Sc - 844 mp  
 205074-C17 – atelier electrice (dispărută), parter, Sc - 598 mp  
 205074-C18 – anexe radiatoare (fundație), parter, Sc - 378 mp  
 205074-C19 – magazie metalică (dispărută), parter, Sc - 226 mp

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord si vest – teren al aceluiași beneficiar N.C. 241824 si 239690,
- la sud – domeniul public – Bd. Timișoara, N.C. 227876;
- la est – terenuri MAI, N.C. 224559 si 210590

## 2.4. Circulații carosabile si pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat pe una dintre arterele majore de circulație, de importanță majora atât și la nivel local cat si la nivelul capitalei. De asemenea, prin această arteră, Bd. Timișoara, se realizează și legătura cu Bd. Iuliu Maniu, iar prin intermediul acestuia, legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, terenul este deservit de liniile de tramvai 8,25 și 35, de liniile de autobuz 137 și 138 și la o distanța de mers pe jos de 20 m, de metroul Lujerului.

Accesul la terenul ce face obiectul prezentei documentații, se face dintr-o circulație publică, arteră de categoria a I-a, bd. Timișoara, cu ampriza existenta de 39 m. Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016, artera cu profilul de 39 m, existent si menținut este alcătuit din 17,5 m circulații carosabile, 12 m transport în comun – tramvai, 6,5 m circulații pietonale si 3 m spatii verzi.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional terenul este ocupat cu construcții ce industriale si de depozitare. Pe trenurile din zona imediat învecinata terenului studiat, predomină locuirea colectivă, dar și funcțiunile mixte, inserții dezvoltate recent la inițiativa investitorilor privați. De asemenea in imediata vecinătate se regăsește un parc recent amenajat si terenuri cu destinație speciala in administrația M.A.I.

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+3E și P+14E.

Zona, în prezent, deși este una destructurată din punct de vedere funcțional, se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se mai multe complexuri rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime în partea de nord-vest a terenului studiat.

Terenul care a generat prezenta documentație nu este liber de construcții și se solicită desființarea construcțiilor existente.

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

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din apropiere precum Parcul Drumul Taberei, Grădina Botanică și Parcul Timișoara. Terenul se bucură astfel de vecinătatea cu Parcul Drumul Taberei la sud, la o distanță de aproximativ 1 km, la o distanță de aproximativ 2,5 km se află de Grădina Botanică și este situat în imediata vecinătate a Parcului Timișoara, recent amenajat (la est de terenul studiat).

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 LMI 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 se afla în raza de protecție a monumentelor istorice și nici nu se afla în Zona Protejată Construită.

## 2.7. Echiparea edilitară

În zonă există trasee ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, energie termică, telefonie.

Au fost solicitate și obținute avize din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea construcției se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare precum și de zonele de protecție aferente acestora conform avizelor obținute.

- Conform **avizului APA NOVA BUCUREȘTI S.A. nr. 92107112 din 02.09.2021**, se menționează faptul că:
  - terenul este traversat de aducțiunile (apeductele) de apă I NH Bragadiru-Cotroceni 1100/1650 mm și II NH Bragadiru-Cotroceni Dn 1200 mm ce au zona de protecție sanitară cu regim sever aferentă la minimum 10,0 m stânga-dreapta de generatoarele exterioare ale aducțiunilor de apă, în aceste zone fiind interzise: execuția construcțiilor, amenajărilor de orice fel sau activități care nu sunt legate de exploatarea și transportul apei potabile, conform HG nr. 930/2005;
  - rețelele publice de apă potabilă și canalizare existente în zonă se afla în exploatarea Apa Nova București S.A. prin concesiune și au zonele de protecție de 3 metri, respectiv 2 metri stânga-dreapta fata de rețele
- Conform **avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 316.697.313 din 17.08.2021** terenul studiat este traversat de rețele distribuție gaze naturale ce impun următoarele restricții și condiționări:
  - în conformitate cu prevederile art. 190, lit. a) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care este amplasată rețeaua de distribuție gaze naturale să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat.” Atât soluția tehnică cât și traseul devierii (prin

domeniul public) vor fi stabilite de către operatorul de distribuție gaze

➤ în cazul în care condițiile tehnice nu permit devierea, de comun acord se va încheia o Declarație prin care se va constitui de către proprietarul terenului, în favoarea Distrigaz Sud Rețele S.R.L. și ENGIE România S.A., a unui drept de uz și un drept de servitute de trecere, cu titlu gratuit pentru întreținerea și exploatarea rețelei de gaze naturale; prin încheierea Declarației, proprietarul terenului va permite accesul necondiționat angajaților și colaboratorilor Distrigaz Sud Rețele S.R.L. pentru realizarea lucrărilor de mentenanță la rețeaua de distribuție gaze naturale;

➤ în vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare; zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

➤ rețelele de distribuție gaze naturale existente în zonă au zonele de protecție de 3 metri stânga-dreapta fata de conducta de gaze

▪ Conform **avizului E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA S.A. nr. 08643941 din 20.08.2021** în zona obiectivului există rețea electrică de distribuție:

➤ noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă;

➤ utilizarea amplasamentului pentru obiectivul propus, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00;

➤ executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT București Vest cu respectarea normelor de protecția muncii specifice;

▪ Conform **avizului TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100/05/03/01/2397 din 17.08.2021** în zonă exista amplasate instalații de telecomunicații.

▪ Conform **avizului COMPANIEI MUNICIPALE TERMOENERGETICA BUCUREȘTI nr. 64702 din 20.09.2021** exista canale de termoficare, pozate la marginea estică și vestică a terenului ce impun următoarele restricții și condiționări:

➤ rețelele de termoficare cu terenurile și construcțiile aferente, aparțin Patrimoniului Public al Municipiului București, Companiei Municipale Termoeenergetica S.A. București fiind administratorul acestora;

➤ rețele termice existente pot fi amplasate fie în canale termice vizitabile, semivizitabile sau nevizitabile, fie îngropate direct în pământ; adâncimea de pozare pentru canale termice cât și pentru conducte de termoficare îngropate în pământ este variabilă și dispusă de cotele tehnologice de exploatare;

➤ orice construcție sau amenajare ce urmează a se realiza în interiorul limitelor terenului, obligatoriu va fi poziționată la distanța minimă de 3,00 m față de generatoarea conductei în vecinătatea căreia se află (conducte preizolate) sau la 1,50 m de peretele canalului termic, precum și față de anexele acestora (lira de dilatare, suport, racorduri etc.); pe această distanță și în lungul conductei de termoficare, nu se vor amplasa niciun fel de construcții, copaci, mobilier urban, utilaje, materiale ori pământ rezultat din săpături, stâlpi pentru iluminat stradal și de incintă, bariere de acces, garduri sau pereți etc, zona fiind una publică;

- suprafața de teren rezultată din calculul ariei cu lățimea canalului termic (sau de la marginile mantalei conductelor preizolate) plus 1,5 m de-o parte și de alta a traseului de rețea și lungimea construcției ce se învecinează cu acesta reprezintă zona de protecție;
- nu este permisă ieșirea în consolă a etajelor superioare în zona de protecție menționată conform legilor și normativelor în vigoare;
- rețelele termice subterane, al căror traseu se află situat sub partea carosabilă a străzii sau sub trotuar, trebuie să prevadă desfacerea pavajului și refacerea acestuia pe o lățime cu 20-40 cm, mai mare decât lățimea săpăturii, în toate cazurile în care acordurile și avizele organelor locale nu impun condiții;
- vor fi marcate capacele căminelor de vizitare, căminelor de vane, căminelor de golire, trapele lirelor de dilatare, astfel încât acestea să nu fie deteriorate în timpul operațiunilor de amenajare a părții carosabile sau a trotuarelor;
- se va avea în vedere etanșeitatea capacelor căminelor împotriva pătrunderii apelor pluviale în cămin și a zgomotului produs de rularea peste acestea a autovehiculelor;
- este obligatorie ridicarea la cotă a căminelor de termoficare acolo unde situația o va impune;
- nu se vor acoperi cu covor asfaltic capacele căminelor și nici trapele lirelor de dilatare;
- în situația în care lucrările de modernizare necesită modificări ale canalului de termoficare, căminelor de vizitare, trapelor lirelor de dilatare, coșurile de ventilare, acestea obligatoriu se vor face numai cu acordul Companiei Municipale Termoenergetica S.A. București și numai în baza unei documentații tehnice și pe investiția beneficiarului;
- dacă lucrările de modernizare necesită modificări de traseu a altor utilități, obligatoriu se vor respecta distanțele în plan orizontal și vertical între canalele termice, respectiv conductele termice îngropate conform normativelor.
- Conform **avizului SOCIETĂȚII DE TRANSPORT BUCUREȘTI nr. 168836 din 30.08.2021:**
  - pe Bulevardul Timișoara, S.T.B. S.A. are în concesiune linii de tramvai, iar în axul liniilor de tramvai, stâlpi care susțin rețeaua electrică aeriană de contact tramvai, zonă proprie;
  - tot pe Bulevardul Timișoara circulă linii de autobuze de zi și o linie de autobuze de noapte;
  - în zona studiată, S.T.B. S.A. nu are lucrări în execuție și nici nu va avea în perspectivă.

## 2.8. Probleme de mediu

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, 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 localității 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

##### Extras conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016

Prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D., se află sub incidența P.U.Z. Coordonator al Sectorului 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat în subzona funcțională M2 - subzona 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.

- Procent maxim de ocupare a terenului  
POT - 70%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului  
CUT – 3

#### 3.2. Valorificarea cadrului natural

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.

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 suprafața 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

Bd. Timișoara se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală și municipală de categoria I-a. Profilul existent și menținut al străzii este de 39,0 m conform "P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016" și este constituit din 6,5 m circulații pietonale, 3,0 m dedicați vegetației de aliniament, 17,5 m circulații carosabile și 12 m transport în comun - tramvai.

Staționarea autovehiculelor:

Soluția propusă asigură 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”.

### **3.4. Condiții de instituire a regimului de zona protejată/zona 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 S.A., DISTRIGAZ SUD REȚELE și E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA.

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 “**Operațiuni notariale – Alipire terenuri, desființare construcții existente și construire ansamblu rezidențial**” în *municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 12-14*, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu NC 205074, însumând o suprafață totală de 27.314 mp.

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de locuințe colective, cu un regim de înălțime de 2S+P+11E. Accesul principal va fi realizat din Bd. Timișoara.

#### **Indici și indicatori urbanistici propuși:**

Suprafață teren = 27.314 mp

Suprafață construită max. propusă = 19.119,8 mp

Suprafață desfășurată max. propusă = 81.942,0 mp

Suprafață min. spații verzi = 8.194,2 mp

P.O.T. max. propus = 45%

C.U.T. max. propus = 3

H max. propus = 39 m

Rh max. propus = 2S+P+11E.

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

| BILANT TERITORIAL |                       |                                                                                                                                                                 |     |          |     |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|-----|
| NR.<br>CRT.       | DENUMIRE              | ZONA FUNCTIONALA - M2                                                                                                                                           |     |          |     |
|                   |                       | EXISTENT CONF. P.U.Z. COODONATOR SECTOR 6                                                                                                                       |     | PROPUȘ   |     |
|                   |                       | mp                                                                                                                                                              | %   | mp       | %   |
| 1                 | SUPRAFATA TEREN       | 27.314                                                                                                                                                          | 100 | 27.314   | 100 |
| 2                 | POT                   | 70%                                                                                                                                                             |     | 45%      |     |
| 3                 | CUT                   | 3,0                                                                                                                                                             |     | 3,0      |     |
| 4                 | SUPRAFATA CONSTRUITA  | -                                                                                                                                                               | -   | 19.119,8 | -   |
| 5                 | SUPRAFATA DESFASURATA | -                                                                                                                                                               | -   | 81.942,0 | -   |
| 6                 | SPATII VERZI*         | -                                                                                                                                                               | 30  | 8.194,2  | 30  |
| 7                 | Rh maxim              | P+12E+13-14E retrase                                                                                                                                            |     | 2S+P+11E |     |
| 8                 | H maxim               | Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente + unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii |     | 39m      |     |

\*Realizarea oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol permeabil, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici și condiții de drenare a excesului de umiditate.

#### Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile se vor retrage de la limitele terenului la **minim 10 m** cu următoarele excepții:

- Față de limita din nord-vest construcțiile se vor retrage 3 m;
- Față de aliniamentul de la bd. Timișoara (limita din sud-est) construcțiile se vor retrage pe limita zonei de protecție a apeductelor;

#### Accesuri și parcaje

Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din Bd. Timișoara și din circulația propusă de la vestul terenului.

Staționarea și parcarele autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice conform legislației în vigoare.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări în continuare constituirea și dezvoltarea zonei de locuit, în care predomină funcțiunea de locuit, implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data  
Noiembrie 2021

