



SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

S.C. PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – Bulevardul Timișoara nr. 104A – construire imobil cu funcțiunea de centru de calcul și anexe tehnice. S teren = 40.094 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. 50023/11/9/07.11.2022 din 10.01.2023

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

M2: P.O.T. propus = 50%; C.U.T. maxim = 3,0 mp A.D.C./mp teren;

A2b: P.O.T. propus = 50%; C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp;

Regim de înălțime: P înalt/P+2E; H max = 15,00/20,00 m.

REGIM JURIDIC TEREN: proprietate privată persoană juridică.

Se avizează favorabil construirea unui imobil cu funcțiunea de centru de calcul și anexe tehnice care se vor înscrie în următorul regulament de construire: spre nord la minim 48,00 m față de limita de proprietate; spre est la minim 28,00 m față de limita de proprietate; spre sud la minim 5,00 m față de limita de proprietate; spre vest la minim 19,00 m față de limita de proprietate.

STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

P.U.Z. Coordonator Sector 6:

– parțial 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.

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; se admit activități în care accesul publicului nu este liber, numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesul carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente fără a fi afectate spațiile verzi 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 București; se admit stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 5 posturi cu condiția 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;

stații de alimentare cu carburanți cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului București și cu condiția respectării prevederilor Normativului NP 004 din 2005 pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule și a H.C.G.M.B. nr. 120/2012 privind regimul de amplasare a stațiilor de distribuție a carburanților pentru alimentarea autovehiculelor în municipiul București.

P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3 mp A.D.C./mp teren.

– parțial în zona **A2b** – subzona unităților industriale și de servicii.

Utilizări admise: pentru subzonele A2a și A2b se admit activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind și zone de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane (încărcat/descărcat și manevre). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante. În subzona A2a se admit activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale), în general unități de dimensiuni mari și mijlocii. În subzona A2b se admit: activități industriale productive și de servicii, I.M.M.-uri desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren; servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare). În subzonele A2a și A2b se admit: parcaje la sol și multietajate; stații de întreținere și reparații auto; stații de benzină; comerț, alimentație publică și servicii personale; locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizări admise cu condiționări: în subzonele A2a și A2b unde se regăsesc zone industriale protejate, pentru orice intervenții se vor respecta prevederile legale și se va obține avizul Ministerului Culturii. Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse. Se admite depozitarea comercială și comerțul în suprafață maximă de 3.000,00 mp ADC (1.500,00 mp suprafață de vânzare) pentru fiecare unitate și/sau amplasament. În cazul abandonării sau conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, garaje și parcaje publice supraetajate; activitățile funcționale la data aprobării prezentului regulament vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani (de la data aprobării prezentului P.U.Z.). Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; în subzonele A2a și A2b se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni: birouri incluzând oricare din următoarele utilizări: birouri profesionale sau de afaceri; servicii pentru afaceri; instituții financiare sau bancare; poștă și telecomunicații; activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare-dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe cu vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; depozite și complexe de vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi. În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate. În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

P.O.T. maxim = 80%; **C.U.T.** maxim volumetric = 15 mc/mp teren, pentru **H** maxim = 20,00 metri.

Elaborator P.U.D.: **S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Elena Ș. Niculache**

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 FLORENTIN BERA

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe**

Redactat 3 ex.: **cons. Alexandra Crudu**

COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU

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

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 372/387 din 02.05. 2022

ÎN SCOPUL: construire centru de calcul și anexe tehnice, împrejmuire teren și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. BIL TERENURI S.A. reprezentată de** [redacted]
[redacted], cu domiciliul / sediul în județul [redacted], municipiul / orașul / comuna București, satul /
sectorul [redacted], cod poștal [redacted], b-dul [redacted] nr. [redacted], bloc [redacted], clădirea [redacted], scara [redacted],
[redacted], etaj [redacted], ap. [redacted], spațiu [redacted], telefon / fax [redacted], e-mail [redacted], înregistrată la nr. [redacted] 6280 din 14.02.2022, cu
completările înregistrate la nr. [redacted] 12081 din 21.03.2022,
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal [redacted], b-dul
[redacted] Timișoara nr. 104A, bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted], ap. [redacted] 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 dezmembrare autenticat de notarul public [redacted] sub nr. [redacted] S.C. BIL TERENURI
S.A. deține lotul 1 - teren în suprafață de 40.984 mp - număr cadastral [redacted] din imobilul pentru care se folosește nr. 104A pe
b-dul Timișoara. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. [redacted] cu Încheierea nr. [redacted] (dezmembrare,
proprietate, notare îndreptare eroare materială - atestare, notare respingere reexaminare împotriva Încheierii nr. [redacted]
formulată de P.F.A. Sandu Ion, notare dispozitiv Sentință civilă nr. [redacted] în Dosarul nr. [redacted] emisă de
Judecătoria Sectorului 6, prin care instanța respinge ca neîntemeiată plângerea împotriva Încheierii de reexaminare nr.
[redacted], notare îndreptare eroare materială mixtă, notare actualizare informații tehnice, notare promisiune de înstrăinare cu
termen de încheiere a contractului în formă autentică cel mai târziu la data de 25.11.2022 în favoarea [redacted]
[redacted], notare avizare dezmembrare în două loturi).

Atenție: Imobilul în cauză nu are acces direct din cale publică.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 40.984 mp.

Se solicită: construire centru de calcul și anexe tehnice, împrejmuire teren 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 = 3,0 mp ADC/mp teren și

- parțial în zona A2b - subzona unităților industriale și de servicii. P.O.T. maxim = 80%. C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp
teren, pentru H maxim = 20,00 metri.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

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

Terenul este situat parțial în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

Terenul nu are acces direct dintr-o circulație publică.

Parcela este construibilă dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în
mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate - caracteristicile acceselor la
drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, când lățimea accesului este mai
mică de 4,00 metri, este obligatorie obținerea avizului I.S.U. "Dealul Spirii" București - Ilfov.

Se permite construirea unui centru de calcul și a unor anexe tehnice 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.

În zona M2: P.O.T. maxim = 70%; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

În zona A2b: P.O.T. maxim = 80%. C.U.T. maxim volumetric = 15 mc/mp teren, pentru H maxim = 20,00 metri.

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

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.

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

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- pentru zona M2: împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de maxim 2,00 metri și cu un soclu opac de circa 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 împrejmuirilor; împrejmuirile limitelor laterale și posterioare vor fi opace cu înălțimi de 2,50 metri;

- pentru zona A2b: împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 metri, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2013.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006 și în conformitate cu art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010; executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșcuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșcuri 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 cadru D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea 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 a emis punctul de vedere privind evaluarea impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta va 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; **dovada accesului la imobilul în cauză.**
- 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 București 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
 - d.2. avize și acorduri privind:*
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
 - d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):* certificat de atestare fiscală; certificat de numerotare;
 - d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):* P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare; studiu geotehnic; calculul coeficientului de transfer termic G; studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență de producere a energiei; referate de verificare; deviz general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

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

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

CIPRIAN CIUCU

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARIUS MANTIN BERA

Sef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Intocmit 2 ex. – cons. Ioana Alexandra Ștefan

Achitat taxa de 416,00 lei, conform Chitanței nr. 77063 din 14.02.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 9.02.2022

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2022

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

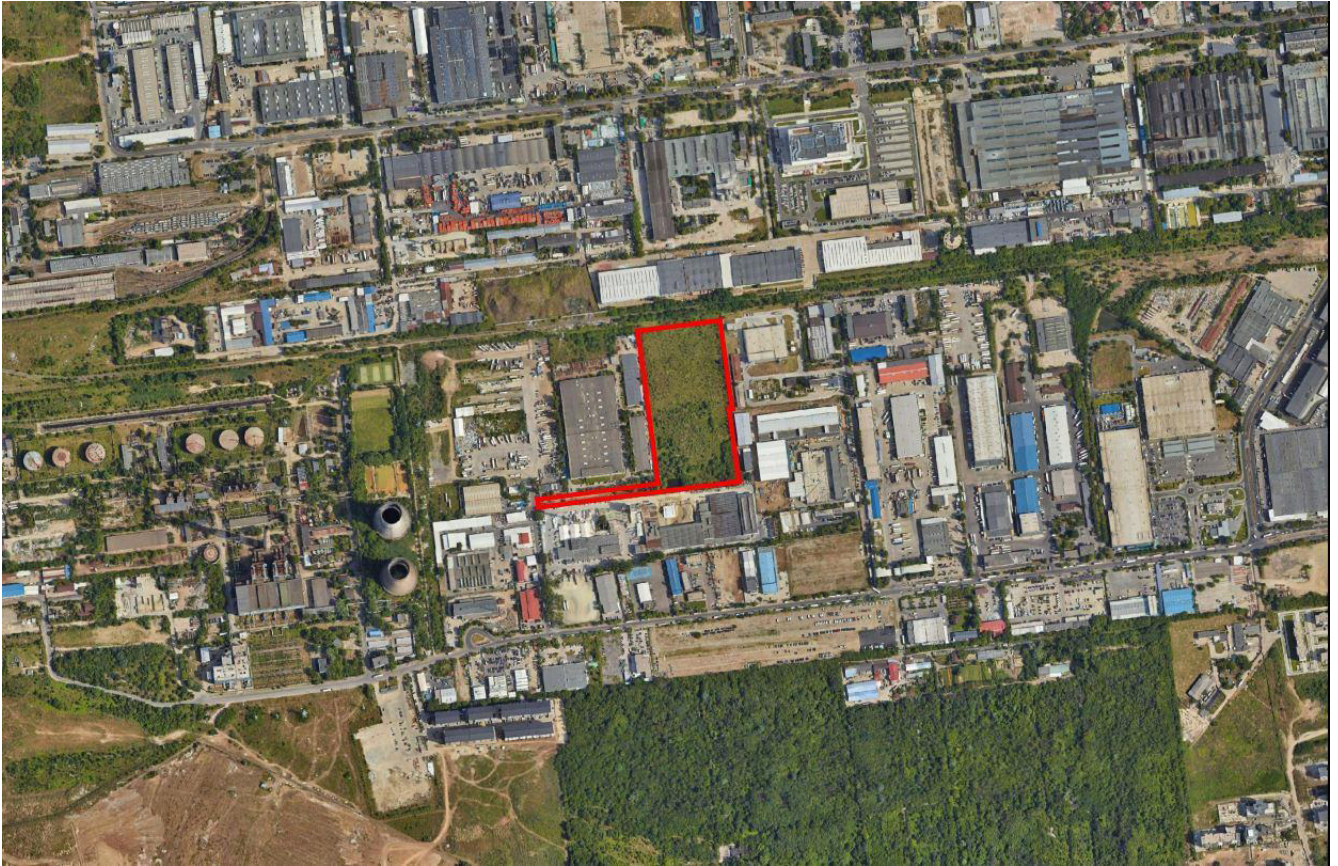
ARHITECT ȘEF,

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

reg. 6280 din 14.02.2022

P.U.D. "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER"

Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București



BENEFICIAR:

PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.

Șoseaua Pipera, Nr. 46D-46E-48, Oregon Park, Corp B, Parter, unitățile B032 și B042, biroul 11,
sectorul 2, București

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Bd-ul Iuliu Maniu, nr. 6Q, etaj 9, sector 6, București

AMPLASAMENT:

Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București

SEF DE PROIECT:

Urb. Elena Niculache

DATA:

Septembrie 2022

P.U.D. "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER"

Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL: VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT: urb. Elena Nicolache

COLECTIV PROIECTARE:

- urb. Suzana - Elena Gașpar
- urb. Rusu Roxana
- urb. Elena Nicolache
- urb. Diana - Iulia Merișan
- urb. Ioana Roșioru
- urb. Anca - Elena Cuculici
- urb. Alexandru Rusovici
- urb. Alexandru Chiriță
- urb. Ionela -Teodora Matei

P.U.D. "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER"

Bd-ul Timișoara, nr. 104A, sector 6, București

MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1.	INTRODUCERE.....	4
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	4
1.2.	Baza legală	5
1.3.	Obiectivul lucrării.....	6
1.4.	Surse documentare.....	7
2.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
2.1	Evoluția zonei.....	7
2.2.	Încadrare în localitate	7
2.3.	Elemente de cadru natural	Error! Bookmark not defined.
2.4.	Circulația	8
2.5	Ocuparea terenurilor	8
2.6.	Echiparea edilitară	9
2.7.	Probleme de mediu	9
2.8	Opțiuni ale populației	10
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	10
3.1.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare	10
3.2.	Valorificarea cadrului natural.....	11
3.3.	Modernizarea circulației	11
3.4.	Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri	11
4.	CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	13

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *Plan Urbanistic de Detaliu – "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER" în municipiul București, sector 6, Bd-ul Timișoara, nr. 104 A.*

Faza: *P.U.D.*

Beneficiar: PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.

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

Data: *SEPTEMBRIE 2022*

1.2. Baza legală

Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

- P.U.Z. Coordonator Sector 6 al Municipiului București, aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2 din 2016
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 30.06.2017;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Detaliu, indicativ GM-009-2000;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18/01/1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;
- Ordinul nr. 119 din 04/02/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației;
- Normele din 04/02.2014 de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației.

1.3. Obiectivul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru – **“CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER” în municipiul București, sector 6, Bd-ul Timișoara, nr. 104A**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu cu o suprafață de 40.984 mp conform extrasului de carte funciară. Terenul se află în proprietatea **PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.** conform Promisiunii de Vânzare – Cumpărare cu Încheierea de Autentificare nr. din

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui **centru de calcul și anexe tehnice, împrejmuire teren și organizare de șantier**. 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

1. P.U.Z. Coordonator Sector 6 , aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016;

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 Situația juridică a terenului

Conform Extraselor de carte funciară emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Terenurile sunt în proprietatea privată a beneficiarului BIL TERENURI S.A., prin Act [] [] , iar prin Actul Notarial nr. [] emis de Nedelcu Crișan Traian, se notează promisiunea de înstrăinare, cu termen de încheiere a contractului în formă autentică cel mai târziu la data de [] în conformitate cu dispunerea art. 902, alin (2) pct 12 și art. 906, alin. (1) Codului Civil, către PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.

Terenul se află în intravilanul Municipiului București, Sectorul 6 și are o suprafață de 40.984 metri pătrați, conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare cu numărul cererii [] din [] pentru Cartea funciară cu numărul [] și numărul cadastral [] La momentul actual terenul are categoria de folosință curți construcții, iar pe acesta nu sunt prezente alte construcții.

2.2 Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 11 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 funcțiuni mixte, predominând zonele de servicii și comerț, platformele logistice și zonele industriale.

2.3. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului București, în sectorul 6, în partea vestică a capitalei, fiind localizată în imediata vecinătate a arterei majore de circulație Bulevardul Timișoara.

Imobilul are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren necadastrat;
- la Sud – teren proprietate privată N.C. []
- la est – teren proprietate privată N.C. []
- la vest – teren proprietate privată N.C. []

2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat în proximitatea arterei majore de circulație Bulevardul Timișoara, de importanță atât la nivelul orașului, cât și la nivel local. De asemenea, prin această arteră se realizează și legătura cu Bulevardul Iuliu Maniu, iar prin intermediul acestuia se realizează legătura cu exteriorul teritoriului administrativ al Municipiului București.

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

La nivel local, pe Bulevardul Timișoara sunt localizate stații ale mijloacelor de transport în comun. Transportul în comun suprateran este asigurat de liniile de autobuz 136 (Cet Vest Militari – Pod Izvor) și 221 (Cet Vest Militari – Dedeman Ghencea).

Cea mai apropiată stație de metrou este stația de metrou Preciziei la o distanță de aproximativ 500 m.

Accesul terenurilor ce au generat P.U.D. se realizează dintr-o stradă de acces perpendiculară pe Bulevardul Timișoara, care are o ampriză variabilă cuprinsă între 12,00 – 15,00 metri și este necadastrată.

Conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 al Municipiului București, terenul nu este afectat de extinderea sistemului de circulații rutiere.

2.5 Ocuparea terenurilor

Din punct de vedere funcțional, în zona din care face parte terenul studiat, predomină funcțiuni mixte, de servicii și comerț, depozitare și platforme industriale, fiind o zonă periferică a capitalei.

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 și P+3E.

Zona, în prezent, deși este una destructurată din punct de vedere funcțional, se poate observa o tendință de dezvoltare, în ultimii ani realizându-se un mai multe platforme logistice și parcuri de afaceri, dată fiind localizarea terenului în imediata vecinătate a Drumului Național de Centură a Bucureștiului.

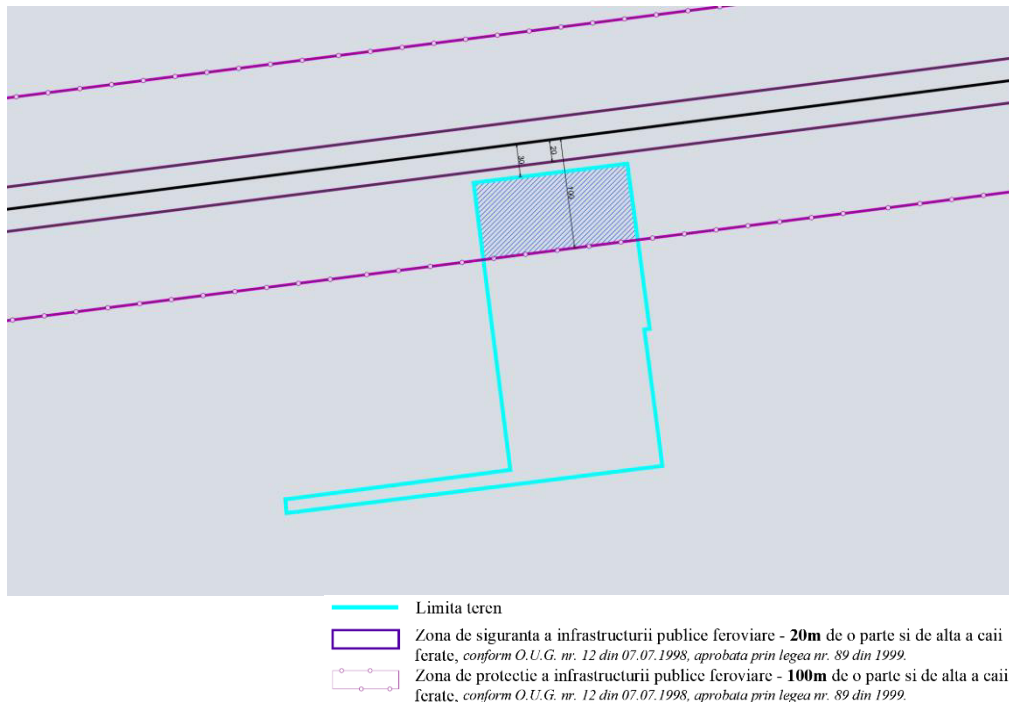
Terenul care a generat prezenta documentație este liber de construcții.

2.6 Elemente de cadru natural și zone construite protejate

Imobilul este localizat în zona periferică a sectorului 6, iar față de elementele principale de cadru natural din zonă este localizat la o distanță de: 4 km față de parcul Drumul Taberei și 6 km față de Grădina Botanică.

Localizarea terenurilor în vecinătatea căii ferate impune condiții specifice de construire în zona de siguranță și de protecție a căii ferate, care vor fi specificate în Avizul C.F.R., respectiv Avizul Ministerului Transporturilor.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare afectează terenul pe o lățime de aproximativ 95-100 m și o suprafață de aproximativ 9.831 mp (în această zonă este posibilă construirea cu avizul C.F.R.).



Terenul este liber de construcții, însă depinde și este condiționat de existența liniilor de cale ferată și de zonele de protecție ale acestora.

Terenurile nu sunt incluse în Lista Monumentelor Istorice 2015 (L.M.I. 2015) și nu sunt încadrate în zonă construită protejată sau în perimetrul unui sit arheologic.

2.6. Echiparea edilitară

Zona nu este echipată cu rețele tehnico-edilitare, apă-canal, gaze naturale și energie electrică, însă se poate racorda la rețelele existente de pe Bulevardul Timișoara, cât și pe strada de acces perpendiculară pe acesta.

Avizele operatorilor, distribuitorilor și administratorilor de rețele tehnico-edilitare vor menționa zonele de protecție și de siguranță ale infrastructurii existente și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal 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.

2.8 Opțiuni ale populației

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D. 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

- 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 parțial 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** și parțial în subzona funcțională **A2b – subzonă unităților industriale și de servicii**.

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

Coeficienți urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T. - 70%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. – 3 mp ADC/mp teren

A2b – subzonă unităților industriale și de servicii

Coeficienți urbanistici:

- Procent maxim de ocupare a terenului
P.O.T. - 80%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului
C.U.T. volumetric - 15 mc/mp

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

Bulevardul Timișoara se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală, de categoria a I-a. Profilul existent al străzii este de 23,0 m, constituit din 6,0 m circulație pietonală, 3,0 m spațiu verde de aliniament și 14,0 m carosabil. Conform "P.U.Z. Coordonator Sector 6 , aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016", profilul propus este de 44,0 m și este constituit din 6,0 m circulație pietonală, 11,0 m dedicați vegetației de aliniament, 20,0 m circulație carosabile și 7,0 m transport în comun - tramvai.

Staționarea autovehiculelor:

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

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, E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA etc..

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

3.4. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER" în municipiul București, sector 6, Bulevardul Timișoara, nr. 104 A, ce servește la

reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. [] având o suprafață de 40.984 mp.

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de centru de calcul și anexe tehnice, iar accesul principal va fi realizat din Bulevardul Timișoara printr-o circulație cu profil de 14,0m, arteră ce urmează a fi intabulată.

BILANȚ TERITORIAL									
Nr. Crt.	Denumire	Existent conform PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016				Propus			
		UTR - M2		UTR - A2b		UTR - M2		UTR - A2b	
		Suprafață	Procentaj	Suprafață	Procentaj	Suprafața	Procentaj	Suprafață	Procentaj
	Suprafață teren - 40,984	26.769	65%	14.215	35%	26.769	65%	14.215	35%
1	Suprafață construită la sol maximă	18.738	70%	11.372	80%	13.384	50%	7.108	50%
2	Suprafață desfășurată maximă	80.307	-	56.860	-	80.307	-	56.860	-
3	POT maxim	70%		80%		50%		50%	
4	CUT maxim	3		15 mc / mp *		3		15 mc / mp *	
5	H. Maxim	45 m		20 m		20 m		20 m	
6	R.H. Maxim	P+14		-		P+2		P+2	
7	Suprafață spații verzi	8.031	30%	4.265	30%	8.031	30%	4.265	30%
8	Circulații carosabile	5353,78	20%	2843,02	20%	5.354	20%	2.843	20%
	Circulații pietonale								
	Parcări								
	Platforme betonate								
* Notă: CUT Volumetric de 15 mc / mp este echivalentul a unui CUT de 4									
** Notă: 50% reprezintă suprafața maximă posibilă, construcția ocupând aproximativ 34% din suprafața terenului, din acest motiv adiția procentajelor depășește procentajul de 100%									

Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile propuse se vor retrage după cum urmează:

- față de limita de nord: 5,0 m;
- față de limita de vest: 5,0 m;
- față de limita de sud: 5,0 m;
- față de limita de est: 5,0 m.

Accesuri și parcaje

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza din Bulevardul Timișoara prin intermediul unei artere de categoria III, ce urmează a fi intabulată.

Staționarea și parcare a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, asigurând un număr de 261 locuri de parcare supraterane la nivelul parcelei.

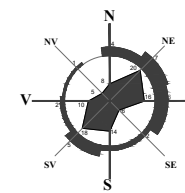
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunile de servicii, comerț, platforme logistice și zone industriale, cu regim de înălțime cuprins între P și P+3, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data

Septembrie 2022

Întocmit,
urb. Ioana-Daniela ROȘIORU
urb. Ionela Teodora MATEI
Șef proiect,
urb. Elena NICULACHE



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN
ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
 Bd. Timișoara nr. 104A (N.C. 2042213), sector 6, București

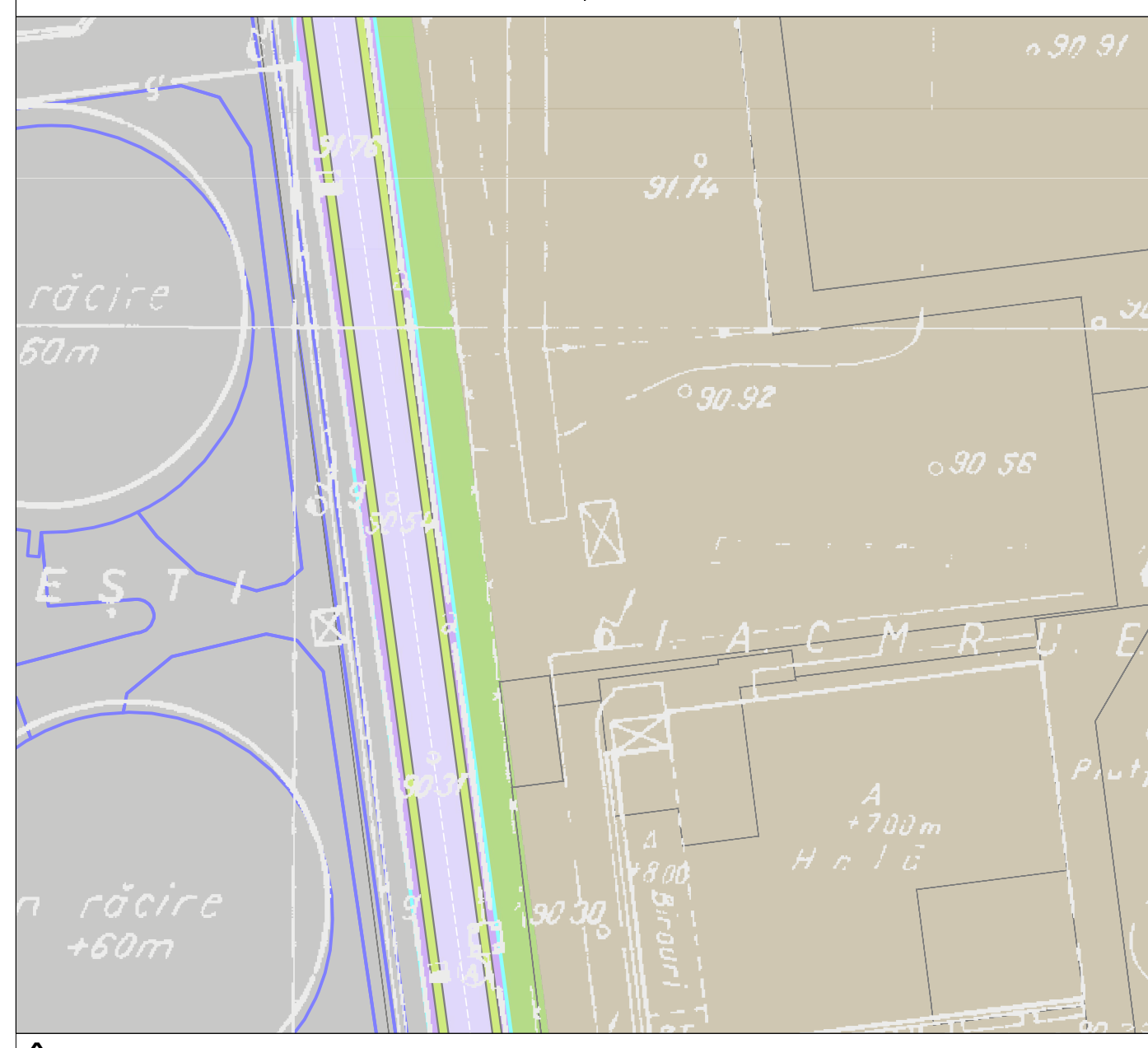
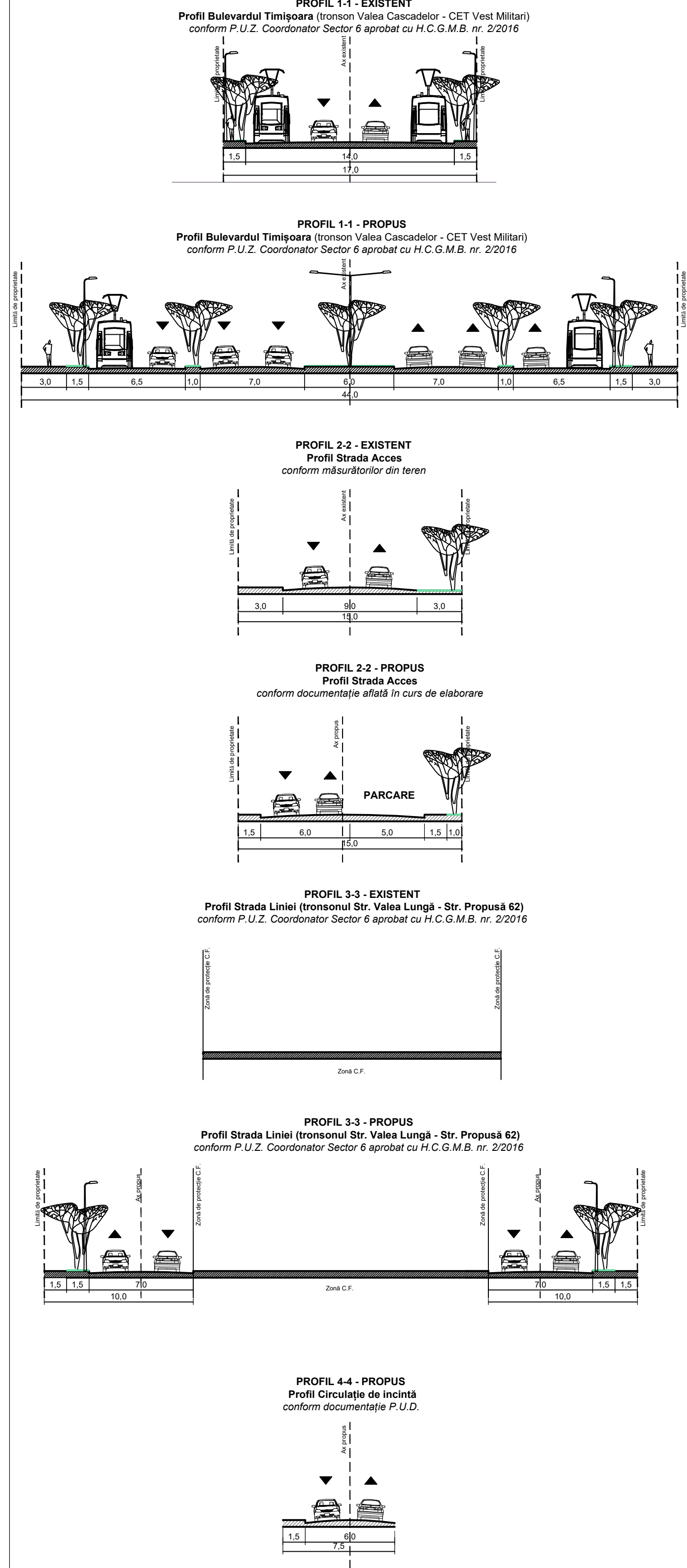
U07. ILUSTRARE DE TEMĂ 3D



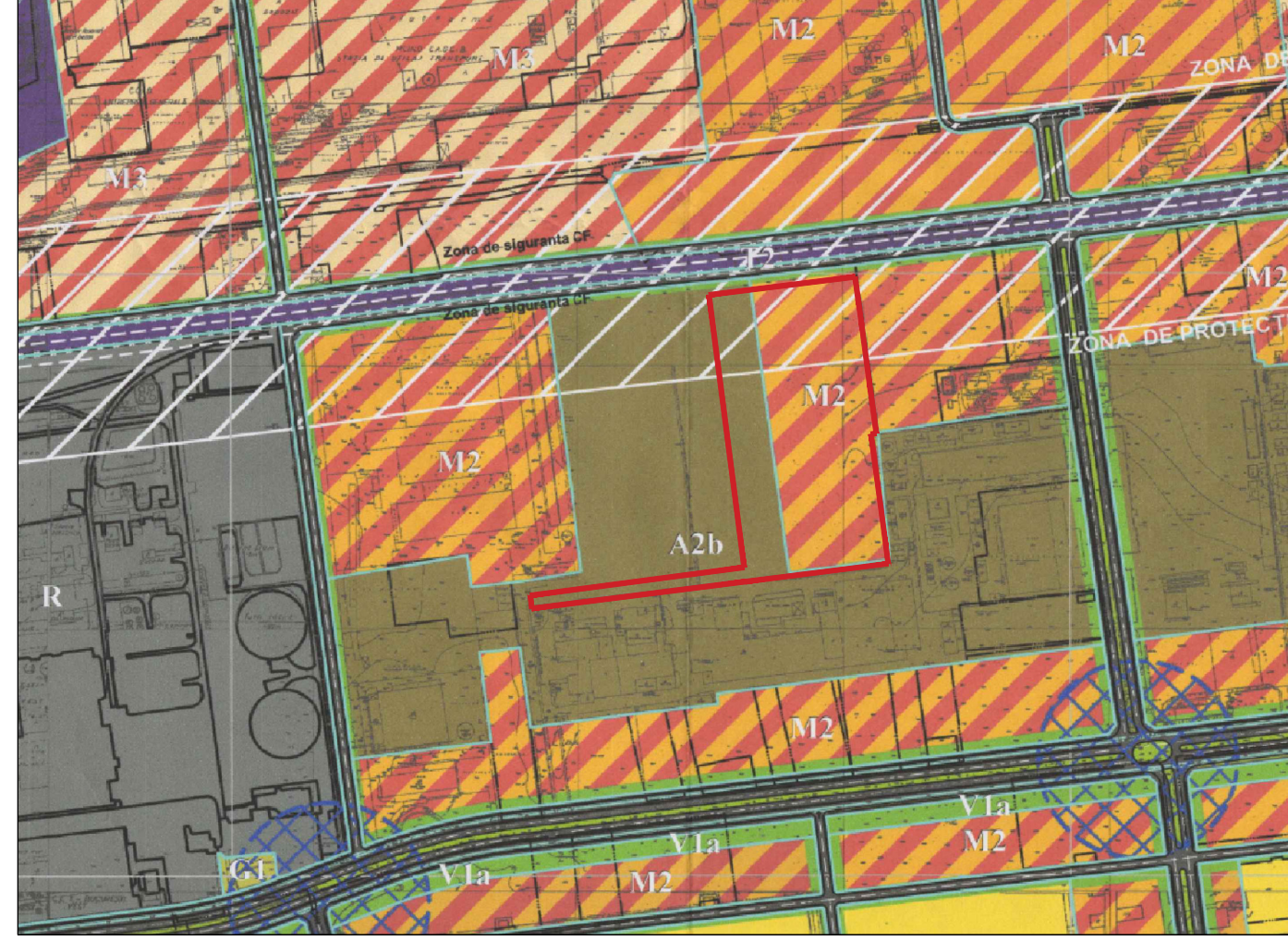
<h1>VEGO</h1> <p>VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. J40/14430/2018, CIF 39971785</p>								<p>Nume proiect: „CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL ȘI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”</p> <p>Adresa: Bd. Timișoara nr. 104A, N.C. 242213, sector 6, București</p>	<p>COD PROIECT: 3770</p>														
<p>SEF PROIECT</p> <p>CONCEPT</p>	<p>NUME</p> <p>urb. Elena Niculache VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.</p>	<p>SCARA:</p> <p align="center">-</p>	<p>Beneficiar: PORTLAND TRUST REAL ESTATE 1 S.R.L.</p> <p>Sediu: Șoseaua Pipera nr. 46D-46E-48, Oregon Park, Sector 2, București</p>	<p>FAZA:</p> <p align="center">P.U.D.</p>																			
<p>PROIECTAT</p> <p>DESENAT</p>	<p>urb. Roxana Rusu urb. Anca Patricia Costan urb. Suzana Elena Gaspar urb. Diana Iulia Merișan urb. Ioana Daniela Roșioru urb. Anca Elena Cuculici urb. Alexandru Rusovici urb. Alexandru Georgian Chiriță urb. Ionela Teodora Matei</p>																						
<p>VERIFICARE INTERNĂ</p>	<p>Virgil Profeanu</p>	<p>DATA:</p> <p align="center">NOIEMBRIE 2022</p>	<p>NUME PLANȘĂ:</p> <p align="center">ILUSTRARE DE TEMĂ 3D</p>	<p>PLANȘA NR.:</p> <p align="center">U 07</p>																			
<table border="1"> <tr> <th>DESTINAȚIE</th> <th>LOCAȚIE</th> <th>FAZA</th> <th>EMITENT</th> <th>SPECIALIT.</th> <th>NR. PLAN</th> <th>FIȘIER</th> <th>REV.</th> </tr> <tr> <td>T104BUC</td> <td>PUD</td> <td>VDE</td> <td>URB</td> <td>U07</td> <td>DWG</td> <td>00</td> <td></td> </tr> </table>	DESTINAȚIE	LOCAȚIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FIȘIER	REV.	T104BUC	PUD	VDE	URB	U07	DWG	00		<p align="center">NUME PLANȘĂ ILUSTRARE DE TEMĂ 3D</p>						
DESTINAȚIE	LOCAȚIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FIȘIER	REV.																
T104BUC	PUD	VDE	URB	U07	DWG	00																	

Nr. Crt.	Denumire	Existent conform PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016				Propus			
		UTR - M2		UTR - A2b		UTR - M2		UTR - A2b	
		Suprafata	Procentaj	Suprafata	Procentaj	Suprafata	Procentaj	Suprafata	Procentaj
1	Suprafata teren - 40.984	26.769	65%	14.215	35%	26.769	65%	14.215	35%
2	Suprafata construita la sol maxima	18.738	70%	11.372	80%	13.384	50%	7.108	50%
3	Suprafata desfasurata maxima	80.307	70%	56.860	80%	80.307	50%	56.860	50%
4	POT maxim	3		3		3		3	
5	CUT maxim	45 m		15 mc / mp *		20 m		15 mc / mp *	
6	H. Maxim	45 m		20 m		20 m		20 m	
7	R.H. Maxim	P+14		P+2		P+2		P+2	
8	Suprafata spatii verzi	8.031	30%	4.265	30%	8.031	30%	4.265	30%
	Circulatii carosabile								
	Circulatii pietonale								
	Parcari	5353,78	20%	2843,02	20%	5.354	20%	2.843	20%
	Platforme betonate								

* Notă: CUT Volumetric de 15 mc / mp este echivalentul a unui CUT de 4



ÎNCADRARE PUZ COORDONATOR SECTOR 6 - H.C.G.M.B nr 2 / 2016



LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren care a generat P.U.D. - S = 40.984 mp
- Limită U.T.R. conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
conf. P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6 aprobat H.C.G.M.B. nr. 2/2016

- 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
- M3 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- A2b - subzona unităților industriale și de servicii
- V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadei pietonale, amenajări locale ambientale
- T2 - subzona transporturilor feroviare

CIRCULAȚII

- Zona circulațiilor carosabile
- Zona circulațiilor pietonale
- Zona traseu tramvai

REGLEMENTĂRI

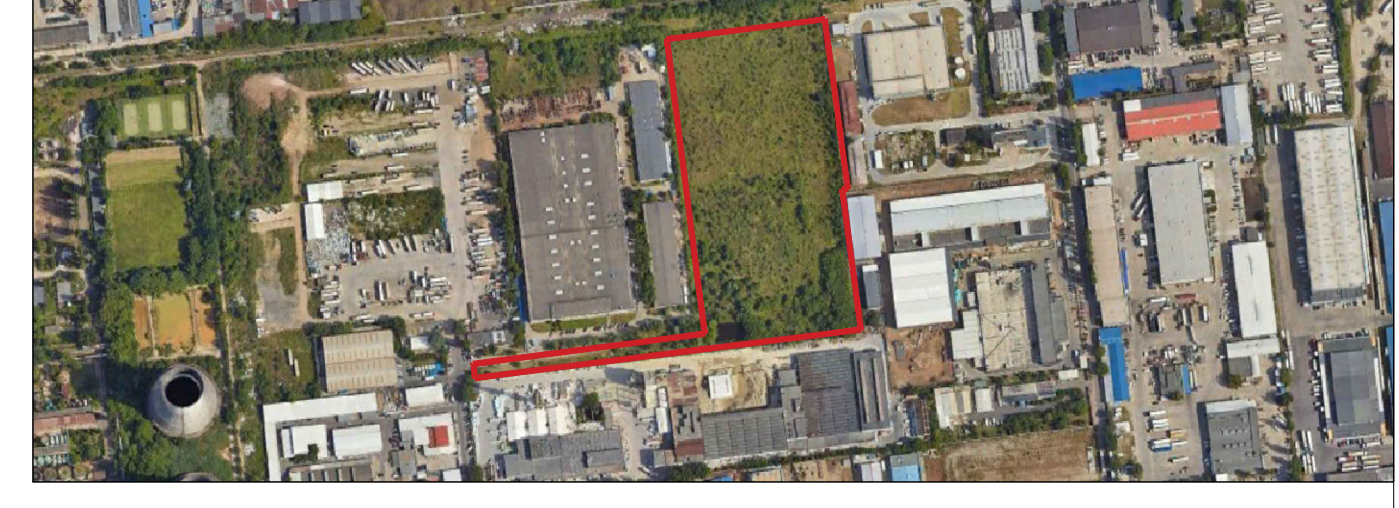
- Limită edificabilă conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- Căldiri propuse - centru de calcul, post trafa, cabină gardian
- Limită orientativă echipamente tehnice subsol
- Circulații carosabile de incintă propuse
- Circulații pietonale de incintă propuse
- Suprafață parcări
- Platforme betonate
- Spații verzi amenajate de incintă
- Acces auto de incintă propus
- Acces pietonal de incintă propus

IE242213

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	325710.375 578653.850	140.298
2	325727.797 578793.062	24.950
3	325703.082 578796.479	19.466
4	325683.808 578799.208	58.415
5	325625.924 578807.066	47.970
6	325578.388 578813.502	4.964
7	325577.732 578808.581	107.387
8	325471.291 578822.803	17.252
9	325454.179 578824.994	136.925
10	325437.009 578889.150	205.932
11	325411.185 578484.843	12.460
12	325423.579 578483.570	205.608
13	325450.432 578687.417	262.101

S=40984mp P=1243.728m

ÎNCADRARE ORTOFOTOPLAN



VECO
VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Numar proiect: CONSTRUIRE CENTRU DE CALCUL SI ANEXE TEHNICE, ÎMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE ȘANTIER
Adresa: Bd. Timișoara nr. 104A, sector 6, București

SCALA: 1:1.000

DATA: SEPTEMBRIE 2022

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

FAZA: PUD

PLANȘA NR.: U 03

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ