



# PRIMĂRIA SECTORULUI 6

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI PLANIFICARE TERITORIALĂ

## COMPARTIMENTUL STUDII URBANISTICE ȘI SISTEMATIZARE URBANĂ

Către:

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

Spre știință:

**S.C. HIGH VALLEY INVESTITII S.R.L.**  
Str. Al. Serghievici Pușkin nr. 22A, camera 11, et. 1, sector 1, București

Ca urmare a solicitării privind aprobarea **P.U.D. – B-dul Timișoara nr. 103B – construire showroom cu funcțiuni conexe și spălătorie auto. Suprafață măsurată teren = 14.799 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. 13730/6/9/29.05.2023 din 30.08.2023**

al Arhitectului Șef cu următoarele condiții:

**P.O.T. propus = 40%; C.U.T. maxim = 3,00 mp A.D.C./mp teren;**

**Regim de înălțime showroom cu funcțiuni conexe: P+2E; H maxim = 15,00 metri**

**Regim de înălțime spălătorie auto: Parter; H maxim = 7,00 metri**

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

Se avizează favorabil construirea unui showroom cu funcțiuni conexe și spălătorie auto, cu următorul **regulament de construire:** spre nord la 5,00 metri față de aliniamentul b-dului Timișoara; spre est și spre sud la 5,00 metri față de viitorul aliniament al străzilor propuse; spre vest la minim 31,70 metri, respectiv la minim 40,10 metri față de limita de proprietate.

### STUDII APROBATE PE AMPLASAMENT:

**P.U.Z. Coordonator Sector 6 – zona M2 – subzonă mixtă** situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu 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 profesiuni 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 A.D.C. pe parcela în cauză; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri, cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente 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 = 3,0 mp A.D.C./mp teren.

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

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **urb. Diana-Iulia A. I. Merișan**

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 SEF,  
[Redacted]  
ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: **arh. Mihail Munteanu** [Redacted]

Șef serviciu: **ing. Adriana Gheorghe** [Redacted]

Întocmit – 3 ex.: **arh. Alina Ignat** [Redacted]

**COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU**

urb. Matei Cochea arh. Adrian Luca arh. Rodan Brănescu arh. Serban Marinescu arh. Mircea Silviu Chira arh. Rodan Robic arh. urb. Moscu Cristian

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 143/227 din 08.02. 2023

ÎN SCOPUL: construire showroom și funcțiuni conexe.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. HIGH VALLEY INVESTIȚII S.R.L. reprezentată de S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L. prin Mitran Neculai**, cu domiciliul / sediul în județul -, municipiul / orașul / comuna București, satul / sectorul 1, cod poștal -, str. Al. Serghieevici Pușkin nr. 22A, bloc -, scara -, etaj 1, ap. -, cam. 11, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 2442 din 19.01.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal -, b-dul Timișoara nr. 103B, bloc -, scara -, etaj -, ap. - sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

## CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 5210/16.01.2023, S.C. HIGH VALLEY INVESTIȚII S.R.L. deține imobilul (teren în suprafață de 14.800 mp - suprafața măsurată de 14.799 mp, număr cadastral 203587 - număr cadastral vechi 7777) situat în b-dul Timișoara nr. 103B. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 203587 cu Încheierea nr. 214709/27.04.2010 (aport).

### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Existent:** teren în suprafață de 14.800 mp - suprafața măsurată de 14.799 mp.

**Se solicită:** construire showroom și funcțiuni conexe.

**Destinația:** conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona M2 - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri, cu accente înalte. P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

### 3. REGIMUL TEHNIC

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

**Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație – P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului. Terenul este afectat de prezența în subteran a echipamentelor edilitare majore - apeduct și de zona de protecție a acestuia, gradul de afectare putând fi stabilit prin aviz al S.C. Apa Nova București S.A..**

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de showroom și funcțiuni conexe 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 a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

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

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

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 a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

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

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

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.

Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6. Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor, arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore, se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate. Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Nr. înreg. 2442 din 19.01.2023

Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe de teren mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea de spații verzi cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul de 1/3 va avea asigurată grosimea stratului vegetal astfel încât să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 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, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având în baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

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

- în calculul suprafeței construite desfășurate nu este considerată decât jumătate din suprafața ocupată la parter de funcțiunile deschise publicului pe o adâncime de maxim 20,00 metri de la aliniament.

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

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

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

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului și  
adevate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității :  
autorizarea executării

ea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării  
blice competente cu privire la menținerea cererii pentru  
nstrucții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe p  
solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obli

ii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului,  
a acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

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

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

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

Alte avize / acorduri:

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

*d.2. avize și acorduri privind:*

- securitatea la incendiu     protecția civilă (dacă este cazul)     sănătatea populației

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

- d.4. studii de specialitate (1 exemplar original):*  P.U.D. aprobat conform legislației în vigoare;  studiu 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.

BERA

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe  
Întocmit – 2 ex: arh. George-Valentin Buchete

Achitat taxa de   155,00   lei, conform Chitanței nr.   79316   din   19.01.2023    
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de   14.02.2023  

Nr. înreg. 2442 din 19.01.2023

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2023

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. 2442 din 19.01.2023



P.U.D. "CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"  
Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, București (N.C. 203587)



BENEFICIAR:

HIGH VALLEY INVESTIȚII S.R.L.,

Cu sediul în Strada Al. Serghievici Pușkin nr. 22A, camera 11, etaj 1, înmatriculată sub nr. J40/2622/11.03.2020, sector 1, București

PROIECTANT:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

Cu sediul în Bd. Iuliu Maniu nr. 6Q, etaj 9, înmatriculată sub j40/14430/2018, sector 6, București

AMPLASAMENT:

Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, București

ȘEF DE PROIECT:

Urb. Diana Iulia Merișan

DATA:

2023

P.U.D. "CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"  
Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, București (N.C. 203587)

LISTA COLECTIVULUI DE ELABORARE

PROIECTANT GENERAL:

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

ȘEF DE PROIECT:

urb. Diana Iulia Merișan

COLECTIV PROIECTARE:

urb. Suzana Elena Gașpar

urb. Rusu Roxana

urb. Anca Patricia Costan

urb. Diana Iulia Merișan

urb. Ioana Daniela Roșioru

urb. Anca Elena Cuculici

urb. Alexandru Rusovici

urb. Alexandru Georgian Chiriță

VERIFICARE INTERNĂ:

Virgil Profeanu





P.U.D. "CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"  
Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, București (N.C. 203587)

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.....	6
2.1. Situația juridică a tenului .....	6
2.2. Evoluția zonei.....	6
2.3. Încadrare în localitate .....	6
2.4. Circulații carosabile și pietonale.....	7
2.5. Ocuparea terenurilor .....	7
2.6. Elemente de cadru natural și zone construite protejate .....	7
2.7. Echiparea edilitară .....	8
2.8. Probleme de mediu.....	8
2.9. Opțiuni ale populației.....	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	8
3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare .....	8
3.2. Valorificarea cadrului natural.....	9
3.3. Modernizarea circulației .....	9
3.4. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată/zonă de protecție a monumentelor și /sau condiționări impuse de acestea .....	10
3.5. Asigurarea utilităților .....	10
3.6. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici, retrageri .....	10
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	11

**P.U.D. " CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE"  
Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, București (N.C. 203587)**

**MEMORIU GENERAL**

**1. INTRODUCERE**

**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

<b>Denumirea lucrării:</b>	<b>Plan Urbanistic de Detaliu " CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 103B.</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, Municipiul București,</b>
<b>Faza:</b>	<b>P.U.D.</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>HIGH VALLEY INVESTIȚII S.R.L., cu sediul în Strada Sergheevici Pușkin nr. 22A, camera 11, etaj 1, înmatriculată sub nr. J40/2622/11.03.2020, sector 1, București</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>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</b>
<b>Data:</b>	<b>2023</b>

**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 **“CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE” în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 103B**, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu N.C. 203587 cu o suprafață de 14.799 mp. conform măsurătorilor cadastrale și 14.800 mp. conform actelor de proprietate, aflat în proprietatea HIGH VALLEY INVESTIȚII S.R.L., conform Contractului de Vânzare încheiat cu nr. 214709 din 27.04.2010.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului inițiator P.U.D. în scopul construirii unui showroom și a unor funcțiuni conexe, cu regim de înălțime P+2E și parcări la sol.

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

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Situația juridică a terenului

Imobilul terenul identificat cu N.C. 203587 se află în proprietatea HIGH VALLEY INVESTIȚII S.R.L., prin Contractul de Vânzare încheiat cu nr. 214709 din 27.04.2010.

Imobilul este situat în intravilan având categoria de folosință „curți-construcții”, în suprafață de 14.800 mp, conform actelor de proprietate și 14.799 mp. conform măsurătorilor cadastrale, identificat cu NC 203587.

### 2.2. Evoluția zonei

Zona din care face parte terenul reglementat se află la o distanță de aproximativ 2,30 km față de centrul comercial Plaza România și 8 km față de centrul orașului.

Țesutul urban din proximitatea terenului este divizat între zona de nord unde predomină funcțiunile industriale, de depozitare, logistică și servicii, și zona de sud unde regăsim un țesut rezidențial aflat într-un proces de densificare și de creștere a regimului de înălțime.

Terenul este afectat de circulațiile prevăzute a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 și este situat în zona de protecție a echipamentelor edilitare majore (apeducte).

### 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 arterelor majore de circulație (Bulevardul Timișoara).

Terenul este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord – Bulevardul Timișoara (N.C. 242217);
- Est – teren necadastrat;
- Sud – terenuri proprietate privată (N.C. 212270, N.C. 209761);
- Vest – teren necadastrat.

#### 2.4. Circulații carosabile și pietonale

Terenul studiat prin P.U.D. se află amplasat pe una dintre arterele majore de circulație și anume Bd. Timișoara, care are o importanță majoră atât la nivel local cât și la nivelul capitalei. De asemenea, prin această arteră 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, 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 o linie de tramvai – linia 25 (CFR Progresul – Depoul Militari) și o linie de autobuz - linia 221 (Cet Vest Militari – Dedeman Ghencea).

Cele mai apropiate stații de metrou sunt: stația Valea Ialomiței, stația Preciziei, stația Păcii (la aproximativ 800m - 1km depărtare fiecare).

Accesul carosabil și pietonal pe teren se realizează din Bulevardul Timișoara. Profilul arterei Bulevardul Timișoara este de 22,00m, fiind alcătuit din: în axul străzii se află zonă pentru tramvai de 6,00m, carosabil de câte 6,00m fiecare de-o parte și de alta a zonei pentru tramvai și circulație pietonală de câte 2,00m amplasată stânga – dreapta.

Prin PUZ Sector 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/2016, se propune un profil de 30,00m, compus din carosabil de 21,00m (cu zonă de tramvai în axul străzii) și trotuare de 3,00m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,50m.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este liber de construcții. Pe terenurile din zona imediat învecinată, predomină ansamblurile rezidențiale.

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+14E.

Zona, deși destructurată din punct de vedere funcțional, se remarcă printr-o tendință accentuată de densificare, în ultimii ani realizându-se mai multe complexuri rezidențiale de locuințe colective cu regim mare de înălțime, în special în partea de sud a terenului studiat.

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

Imobilul beneficiază de elemente de cadru natural din apropiere precum Parcul Constantin Brâncuși și Parcul Sfântul Andrei.

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 află în raza de protecție a monumentelor istorice și nici nu se află 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.

Amplasarea construcțiilor se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare precum și de zonele de protecție aferente acestora conform avizelor obținute.

## 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. 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

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 **UTR 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.**

Proiectul propune dezvoltarea unui showroom și a unor funcțiuni conexe.

**UTR 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

- P.O.T. maxim = 70%, cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75%, cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc.

### Coefficient maxim de ocupare a terenului\*

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

(\*C.U.T se poate suplimenta cu 0.5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi și supliment datorat cedării suprafeței de teren afectate de circulațiile publice propuse, fără a se cere despăgubiri.

### H. max.

- 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

### **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.

### 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 să 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.

### **3.3. Modernizarea circulației**

Bd. Timișoara se încadrează în sistemul de circulație de deservire locală și municipală de categoria a -I-a. Conform „P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016” se propune un profil de 30 m, compus din carosabil de 21,00 m (cu zonă de tramvai în axul străzii) și trotuare de 3,00m fiecare, separate de carosabil prin zone verzi de aliniament de 1,50 m.

Viitoarea investiție ține cont de profilul propus al Bulevardului Timișoara și nu va interveni asupra circulațiilor din exteriorul parcelelor studiate.

#### 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”.

### 3.4. 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 de la operatori: 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.

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

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru "CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE" în municipiul București, sector 6, Bd. Timișoara nr. 103B, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcțiilor pe terenul identificat cu NC 203587, însumând o suprafață totală de 14.800 mp conform actelor de proprietate și 14.799 mp. conform măsurătorilor cadastrale.

Clădirile propuse vor avea funcțiunea de **showroom și funcțiuni conexe, cu regim de înălțime de P+2E și parcuri la sol**. Accesul principal va fi realizat din Bd. Timișoara.

#### Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 14.799,00mp

Suprafață teren în urma exproprierii = 13.601,50mp

Suprafață construită propusă = 5.919,60mp

Suprafață desfășurată propusă = 40.804,50mp

Suprafață min. spații verzi = 4.080,45mp

P.O.T. propus\* = 40%

C.U.T.\*\* = 3

H max. propus = 15 m

Rh max. propus = P+2E.

(\*) P.O.T. se raportează la suprafața terenului anterioară exproprierii

(\*\*) C.U.T. se raportează la suprafața terenului după expropriere

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

#### Retrageri față de limitele de proprietate:

Construcțiile se vor retrage la **minim 3 m față de limitele terenului.**

#### Accesuri și parcaje

Accesele carosabile și pietonale se vor realiza din Bd. Timișoara.



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

BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.					
NR. CRT.	DENUMIRE	ZONA FUNCȚIONALĂ - M2		ZONA FUNCȚIONALĂ - M2	
		EXISTENT CONFORM P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 6		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ ÎNȚIALĂ TEREN	14.799,00 mp		14.799,00 mp	
2	SUPRAFAȚĂ TEREN AFECTATĂ DE EXTINDEREA CIRCULAȚIILOR PUBLICE	1197,50 mp		1197,50 mp	
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DUPĂ EXPROPRIERE	13.601,50 mp		13.601,50 mp	
4	P.O.T. maxim*	70		40	
5	C.U.T. maxim**	3		3	
6	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ*	10.359,30	70	5.919,60	40
7	SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ **	40.804,50	-	40.804,50	-
8	SPAȚII VERZI ***	4080,45	30	4080,45	30
9	R. H. maxim	Conform profil stradă		P+2E	
10	H. maxim			15,00 m	

\* P.O.T. se raportează la suprafața terenului anterioară exproprierii.  
 \*\* C.U.T. se raportează la suprafața terenului după expropriere.  
 \*\*\* C.U.T se poate suplimenta cu 0.5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi și supliment datorat cedării suprafeței de teren afectate de circulațiile publice propuse, fără a se cere despăgubiri.  
 \*\*\*\*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. Suprafața de spații verzi se va raporta la suprafața afectată proiectului, respectiv suprafața ulterioară exproprierii.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acestuia în țesutul în curs de constituire, în care predomină funcțiunea de locuire și regimul de înălțime mediu și mare, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

Data  
AUGUST 2023

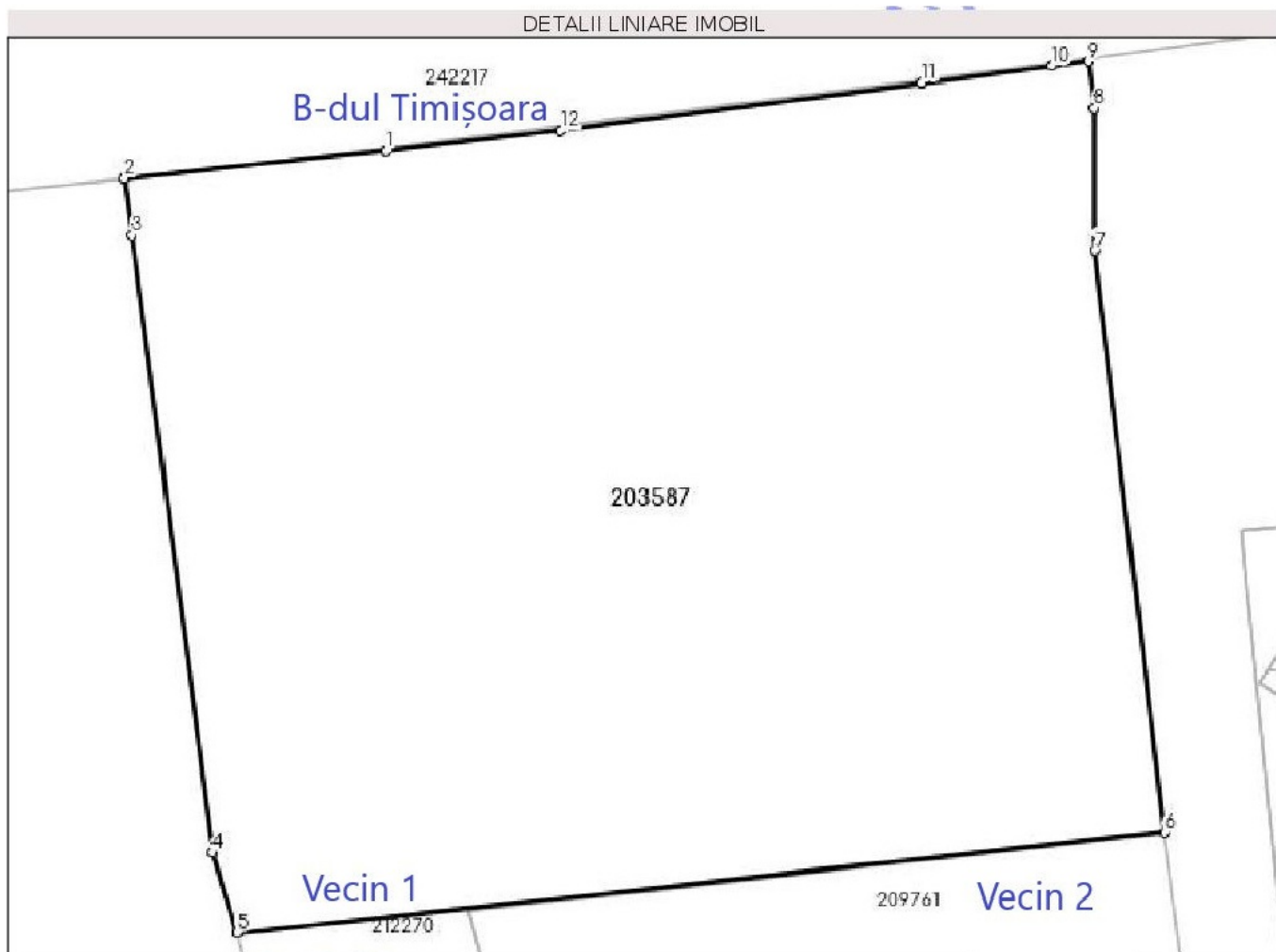


Întocmit,  
Urb. Matei Ionela Teodora

Șef proiect,  
Urb. Diana Iulia Merișan



**PLANIFICARE  
A PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI  
Bulevardul Timișoara nr. 103 B**



**1. IDENTIFICAREA PĂRȚILOR INTERESATE**

**1.1. Vecin 1**

[REDACTED]

cu domiciliul /sediul în: localitatea:  sect.:   
B-dul.  nr.:   
nr. cadastral:  Telefon:  C.N.P.:   
reprezentată prin:

**1.2 Vecin 2**

[REDACTED]

cu domiciliul /sediul în: localitatea:  sect.:   
B-dul.  nr.:   
nr. cadastral:  Telefon:  C.N.P.:   
reprezentată prin:

## 1. MODALITATEA DE ANUNȚARE

Modul de anunțare a celor interesați și cei potențial afectați:

Vecini direcți : 2 – notificări prin birou executor judecătoresc

Notificări	29.06.2023
Panou	06.07.2023-21.07.2023

Persoane potențial afectate :

Panou	06.07.2023-21.07.2023
Anunț ziar	06.07.2023 – Ziarul Național

## 2. LOCUL DE ÎNTÂLNIRE ȘI DISCUȚII

Locul de întâlnire a celor interesați și cei potențial afectați cu inițiatorii planului urbanistic de detaliu și proiectantul va avea loc la sediul:

Primaria Sectorului 6					
cu sediul în:	localitatea :	București	sectorul :	6	
		Calea Plevnei	nr :	147-149	
cod poștal:		Telefon :	0376.204.319	e-mail :	

## 3. CALENDARUL DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Solicitare P.U.D. data:	23.03.2023
CTUAT : 6/9	29.05.2023

Consultări/ observații data:		Modificări	data:	
Observații / Propuneri data:	Modificări la plansa de reglementari	Depunere modificări data	Nu este cazul	
Răspuns data:				

## 4. DATE CONTACT REPREZENTANT PROIECTANT

5. S.C. VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.					
cu sediul în:	localitatea :	București	sector :	6	
b-dul.	Iuliu Maniu	nr :	60		
cod poștal:		telefon :	0755121262	e-mail :	office@vego.holdings

Întocmit: arh. Alina Ignat

# RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

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

A.

Data notificării:  Nr. anunțuri\*:  Nr. propr. anunțați :

Conținutul informării:

B.

PANOU :

C.

Data întâlnirii :  Nr. participanți:

Locul de întâlnire:

Subiectul dezbaterii:

## 2. MODUL DE REZOLVARE:

**Rezumat probleme, observații și rezerve:**

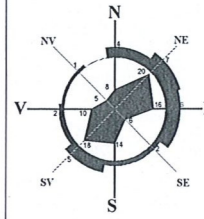
**Probleme observații și rezerve rezolvate de către solicitant:**

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

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

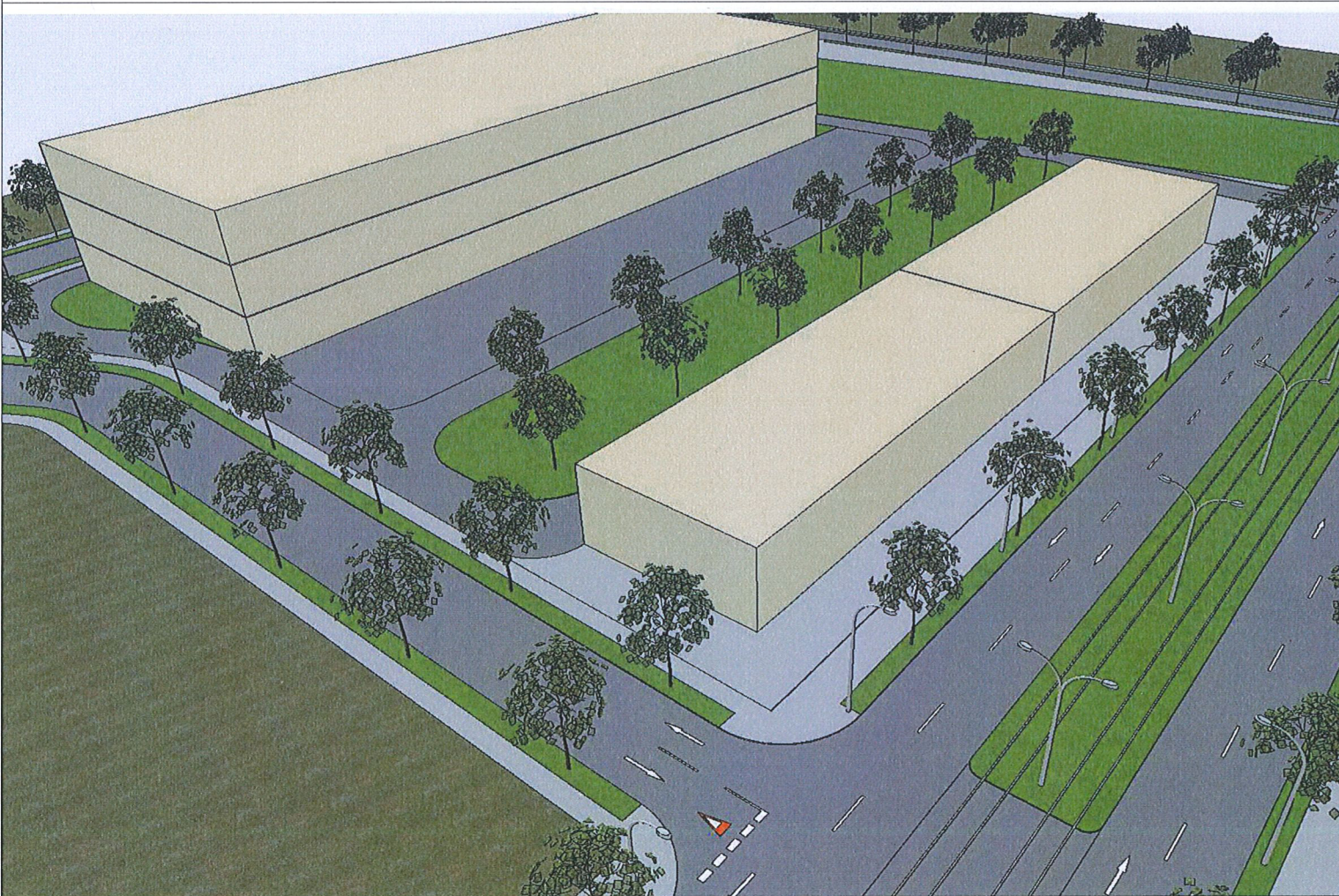
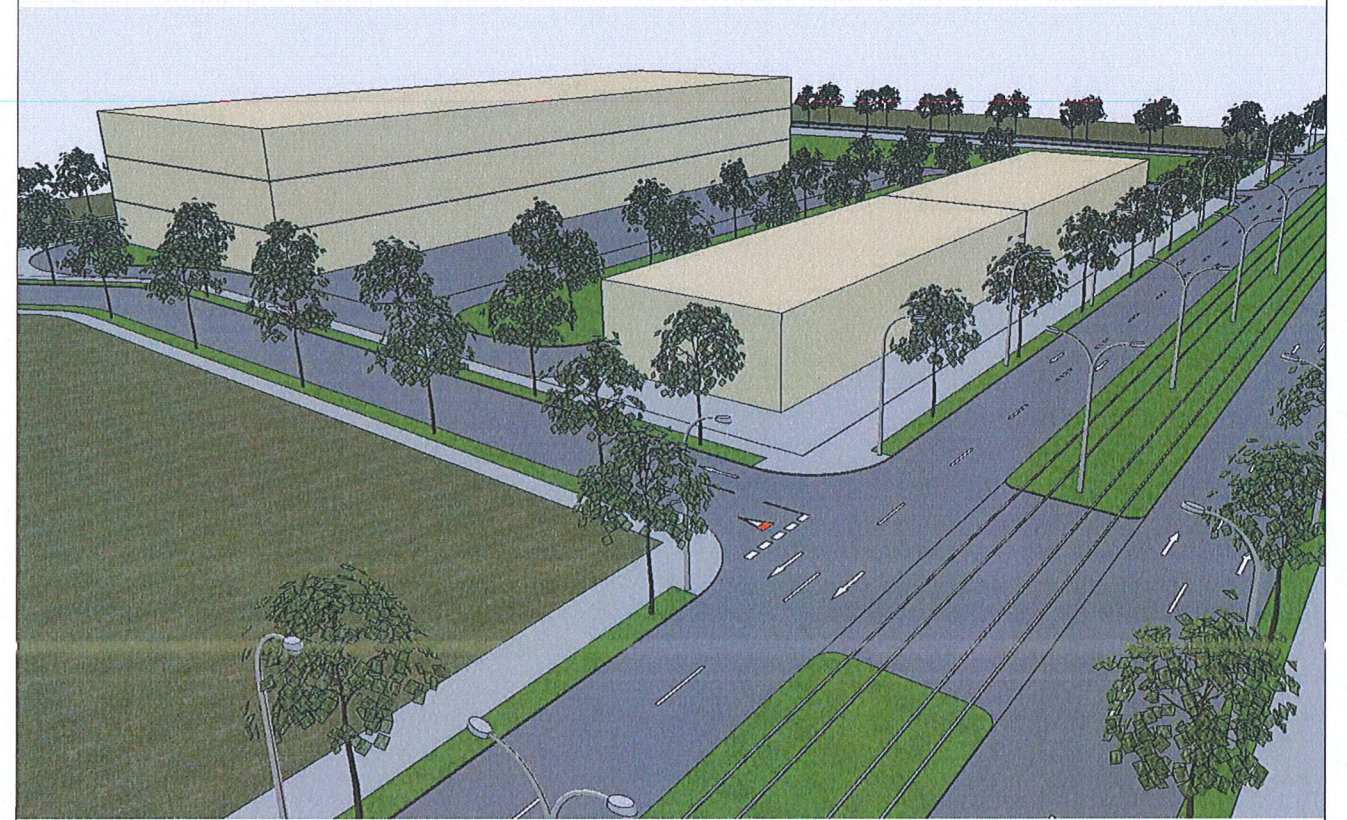
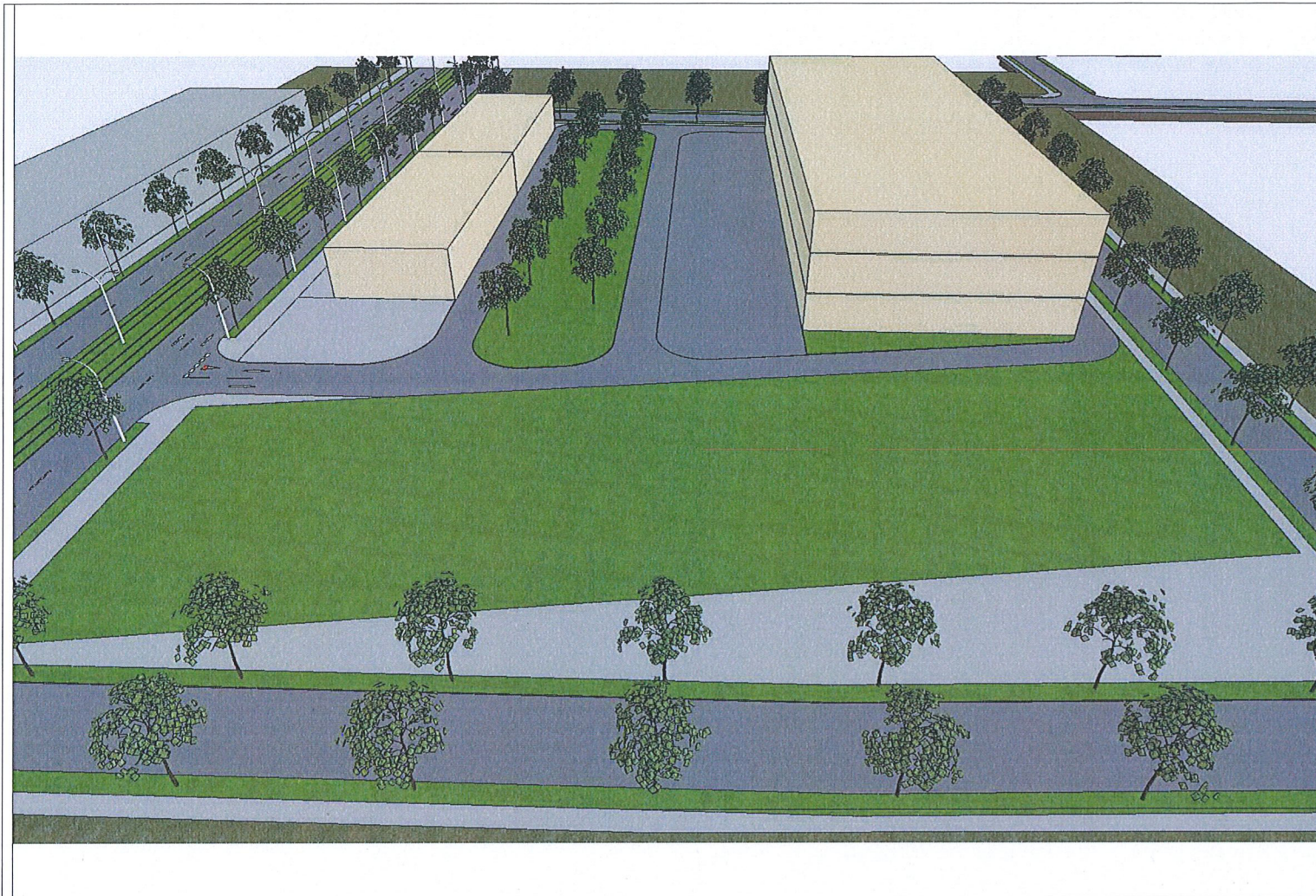
**ARHITECT ȘEF,**

**Arh. Marcel Florentin Bera**



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE**  
 Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, București

**U 07. ILUSTRARE DE TEMA 3D**



SEF PROIECT		NUME		SCARA:		Beneficiar:		COD PROIECT:	
CONCEPT		urb. Diana Iulia Merișan		1:500		HIGH VALLEY INVESTITII S.R.L.		43477	
PROIECTAT		VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.		DATA:		Sediul: Strada Al. Serghievi Pușkin nr. 22A, camera 11, etaj 1, Sector 1, București		FAZA:	
DESENAT		urb. Roxana Rădu		IULIE 2023		NUME PLANȘĂ:		PLANȘA NR.:	
		urb. Ioana Daniela Roșioru				ILUSTRARE DE TEMĂ 3D		U 07	
		urb. Bianca Raluca Ioana Nedea							
		urb. Andreea Stroia							
		urb. Anca Patricia Costan							
		urb. Suzana Elena Gașpar							
		urb. Alexandru Georgian Chiriță							
VERIFICARE INTERNA		Virgil Profeanu							
DESTINATIE	LOCATIE	FAZA	EMITENT	SPECIALIT.	NR. PLAN	FISIER	REV.	NUME PLANȘA	
T103b	BUC	PUD	VDE	URB	U 07	DWG	00	ILUSTRARE DE TEMĂ 3D	

NR. CRT.	DENUMIRE	BILANT TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.D.	
		ZONA FUNCTIONALA - M2 EXISTENT CONFORM P.U.Z	ZONA FUNCTIONALA - M2 PROPUIS
1	SUPRAFATA INITIALA TEREN	14.799,00 mp	14.799,00 mp
2	SUPRAFATA TEREN AFECTATA DE EXTINDEREA CIRCULATIILOR PUBLICE	1197,50 mp	1197,50 mp
3	SUPRAFATA TEREN DUPA EXPROPRIERE	13.601,50 mp	13.601,50 mp
4	P.O.T. maxim**	70	40
5	C.U.T. maxim**	3	3
6	SUPRAFATA CONSTRUITA*	10.359,30	5.919,60
7	SUPRAFATA DESFASURATA**	40.804,50	40.804,50
8	SPATII VERZI***	4080,45	4080,45
9	R. H. maxim	Conform profil stradă	P+2E
10	H. maxim		15,00 m

\* P.O.T. se raportează la suprafața terenului anterior expropriat.  
 \*\* C.U.T. se raportează la suprafața terenului după expropriere.  
 \*\*\* C.U.T. se poate suplimenta cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi și supliment datorat cedării suprafeței de teren afectate de circulațiile publice propuse, fără a se cere despăgubiri.  
 \*\*\*\* 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. Suprafața de spații verzi se va raporta la suprafața afectată proiectului, respectiv suprafața ulterioară expropriării.

**M2** POT = 70 %  
CUT = 3  
Conf. PUZ Sector 6 aprobat H.C.G.M.B. 2/2016

**M2** POT = 70 %  
CUT = 3  
Conf. PUZ Sector 6 aprobat H.C.G.M.B. 2/2016

**M2** POT = 70 %  
CUT = 3  
Conf. PUZ Sector 6 aprobat H.C.G.M.B. 2/2016

**M2** POTpropus = 40 %  
CUT = 3  
Conform PROPUNERE P.U.D.

**L1a** POT = 45 %  
CUT = 1,3  
Conf. PUZ Sector 6 aprobat H.C.G.M.B. 2/2016

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE SHOWROOM ȘI FUNCȚIUNI CONEXE  
Bd. Timișoara nr. 103B, sector 6, București

3. REGLAMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- LEGENDĂ**
- LIMITE**  
 - Limită teren care a generat P.U.D. - S = 14.799 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  
 - L1a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție  
 - 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
- CIRCULAȚII**  
 - Zona circulațiilor carosabile  
 - Zona circulațiilor pietonale  
 - Zona traseu tramvai
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE**  
 - Traseu apeducte apă potabilă  
 - Zona de protecție sanitară cu regim sever aferente aducțiunilor de apă  
 - Traseu rețea electrică înaltă tensiune 110kV  
 - Zona de protecție rețea electrică înaltă tensiune 110kV  
 - Rețea conductă îngropată  
 - Teren afectat de circulațiile publice propuse prin P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016
- REGLAMENTĂRI**  
 - Limită edificabil conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 aprobat cu H.C.G.M.B. nr. 2/2016  
 - Construcții propuse pentru funcțiunea de spațioare auto  
 - Clădiri propuse pentru funcțiunea de showroom și funcțiuni conexe  
 - Circulații carosabile de incintă propuse  
 - Circulații pietonale de incintă propuse  
 - Spații verzi amenajate - sol permeabil sau peste subsol  
 - Acces auto de incintă propus  
 - Acces pietonal de incintă propus

Plan topografic - ridicare topo

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
203587	14799 mp	Bd. Timișoara nr. 103B
Nr. Cartea Fundara	203587	UAT Sector 6

PUNCTE PE CONTUR

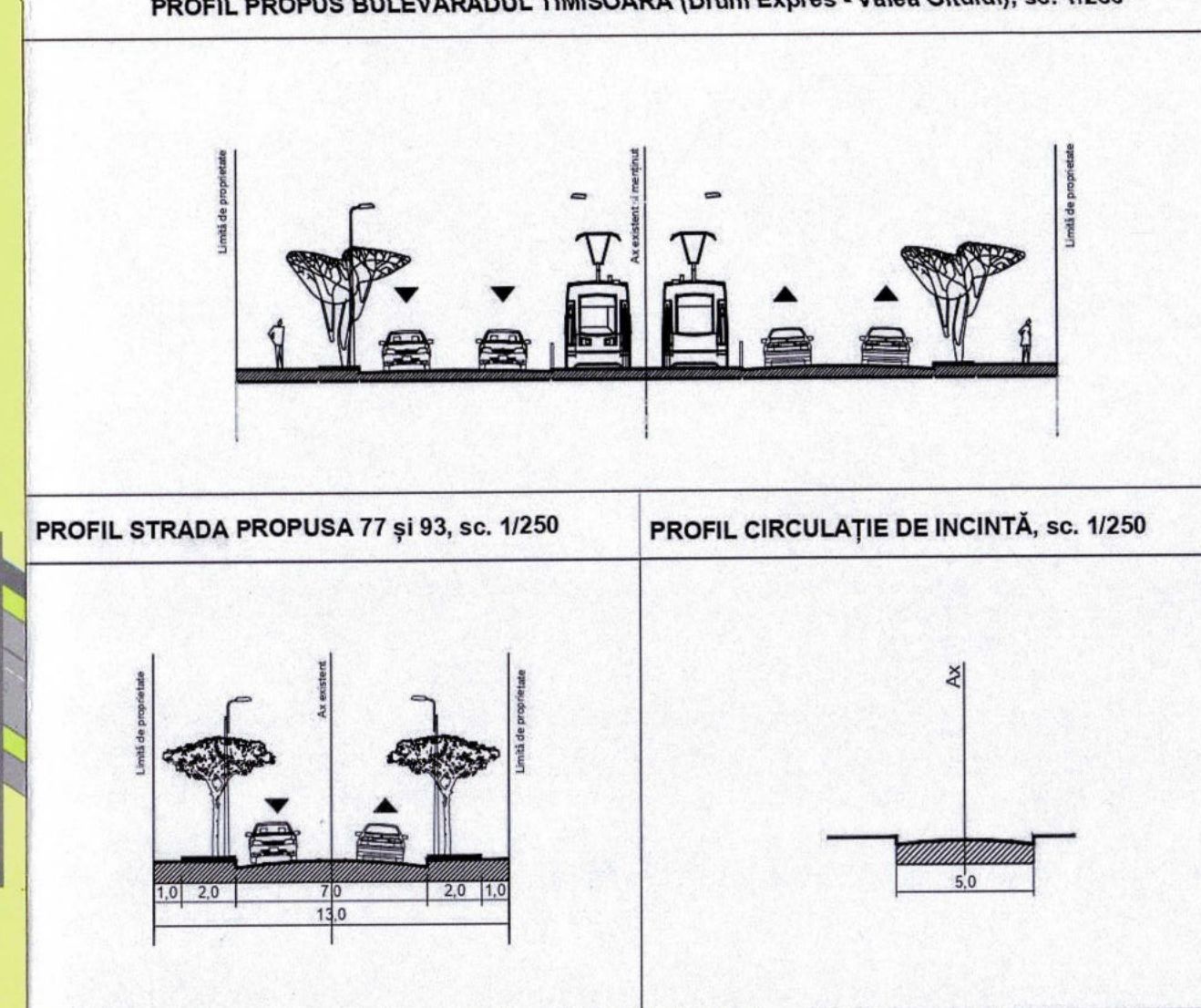
Nume Punct	COORDONATE STEREO70	
	X(m)	Y(m)
1	325414.216	580152.271
2	325417.535	580177.405
3	325424.321	580228.975
4	325426.542	580247.250
5	325427.282	580252.870
6	325426.122	580253.209
7	325400.347	580293.808
8	325317.487	580283.431
9	325303.218	580151.417
10	325314.581	580177.849
11	325402.541	580171.411
12	325410.885	580151.418

Suprafata teren = 14.799 mp

PROFIL PROPUS BULEVARADUL TIMIȘOARA (Drum Express - Valea Oitului), sc. 1/250

PROFIL STRADA PROPUSA 77 și 83, sc. 1/250

PROFIL CIRCULAȚIE DE INCINTĂ, sc. 1/250



Notă:  
Locurile de parcare se vor asigura în incintă în conformitate cu prevederile H.C.G.M.B. nr. 66/2006.  
OBSERVAȚIE: PROPUNEREA DE AMENAJARE A INCINTEI ESTE ORIENTATIVĂ ȘI SE VA PUTEA MODIFICA LA FAZA DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

VEGO DESIGN EXPERTISE S.R.L.

SCALA: 1:500

PROIECTANT: [Name]

DATE: 08.02.2016

NUME PLANȘĂ: REGLAMENTUL URBANISTIC - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

FAZA: PUD

PLANȘĂ NR.: U 03

REGLEMENTUL URBANISTIC - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ