

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită UAT
- Limite de proprietate
- Limita zonei studiate
- Limita terenurilor care au generat P.U.D.
- Limita UTR-uri conform PUZ Sector 6 aprobat cu HCGMB 2 / 2016

CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Circulații carosabile de incintă existente
- Spații verzi de aliniament
- Marcaje rutiere

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

UTILIZĂRI ACTUALE ALE CONSTRUCȚIILOR / TERENURILOR EXISTENTE

- Construcții industriale
- Construcții pentru servicii și comerț
- Construcții pentru locuire colectivă
- Spații verzi de protecție a infrastructurii stradale

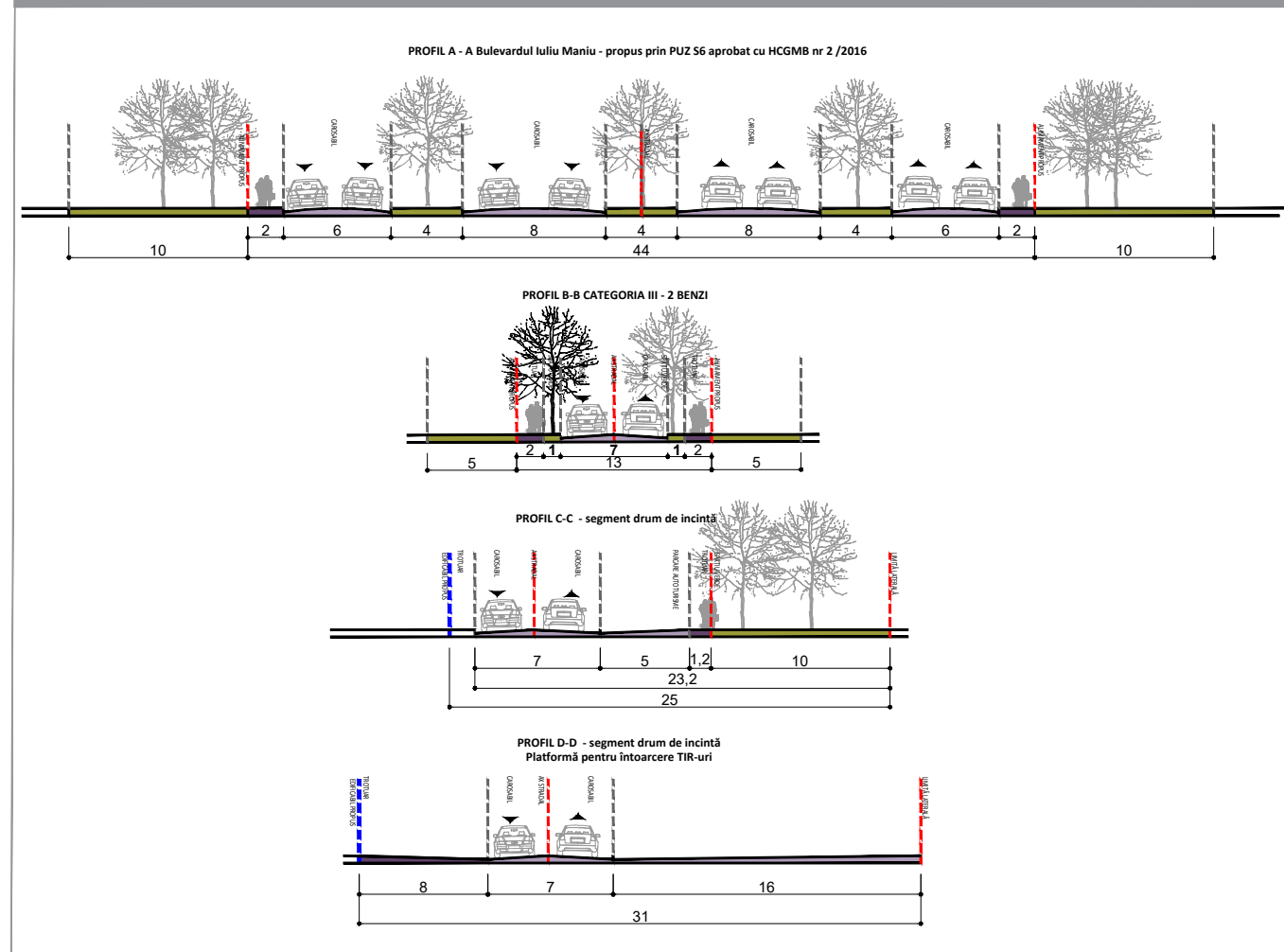
REGLEMENTĂRI

- Limită maximă edificabilă pentru construcțiile nou propuse
- Limită maximă edificabilă pentru extindere, reconstruire construcții existente
- Retragere minimă reglementată prin PUZ S6
- Acces carosabil / pietonal
- Teren rezervat pentru supralărgire sau reazare străzi conform PUZ S6

REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Spații plantate de incintă pe placa subsolului sau pe sol natural, cu limită orientativă
- Spații plantate de incintă pe sol natural, cu limită orientativă
- Circulații carosabile de incintă propuse cu traseu orientativ
- limită orientativă construcții nou propuse
- limită orientativă extindere sau refacere construcții existente

PROFILI STRADALE



	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare		Existent	Propus	Total existent +Propus
Suprafața construită (Sc)	13020.60	3502.00	4998.00	8500	
Suprafața desfășurată (Sd)	54252.50	3678.00	13322.00	17000	
P.O.T. maxim	0.60	15%	25%	40%	
C.U.T. Maxim	2.50	0.17	0.63	0.8	
Rh maxim	P+4E	P+1E	intermediar	intermediar	
H cornișă / atic (m)	conform profil stradal	8.15	12	12	
H max (m)	conform profil stradal	10.00	18	18	
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	0.17	2.54%	20%	
Spații verzi pe sol natural (mp)	4340.20	4010.00	330.20	4340.20	
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	0.17	12.54%	30%	
Suprafața totală spații verzi (mp)	6510.30	4010.00	2500.30	6510.30	
Nr. unități locative estimate	x	0.00	0	0	
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMP 66	neamenajate	100	100	

Note:
 Suprafață totală teren 22966
 Suprafață M3 reglementată prin PUZ Sector 6 21701
 Suprafață circulații publice reglementate prin PUZ S6 1265
 I POT, CUT și suprafața de spații verzi se raportează la suprafața M3 reglementată prin PUZ Sector 6

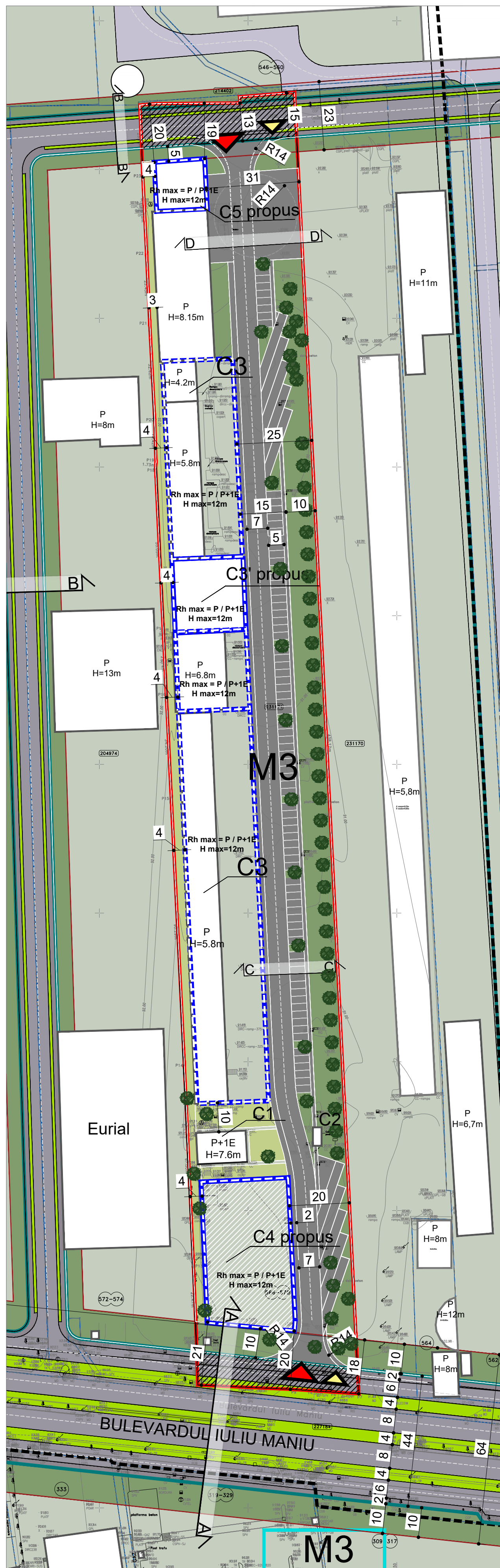
INDICATORI URBANISTICI ȘI UTILIZĂRI ZONE FUNCȚIONALE						
Denumire zonă funcțională	Situația existentă		Situația reglementată conform PUZ Sector 6		Situația reglementată conform PUD	
	M3	M3	M3	M3	M3	Circulații publice conf. PUZ S6
Suprafață teren	22966	21701	1265	21701	1265	
POT	15%	60%	40%	40%	x	
CUT	0.17	2.50	x	0.80	x	
Regim de înălțime	P - P+1E	P+4E	x	P+1E (sau un etaj intermediar) 12 m la cornișă / atic subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri	x	
Utilizări	zonă pentru depozitare	subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri	Circulații principale sau secundare reglementate prin PUZ sector 6	Circulații principale sau secundare reglementate prin PUZ sector 6	Circulații principale sau secundare reglementate prin PUZ sector 6	

BILANT TERITORIAL						
Suprafață maximă construită la sol / existent conform extras CF	Situația existentă		M3		Circulații reglem.	
	M3	M3	M3	M3	M3	Circulații
Suprafață minimă circulații de incintă și alte amenajări (ale, platforme, parcuri)	3502.00	15.25%	13020.60	60%	x	x
Suprafață rezervată pentru circulații publice (carosabil, trotuar, spații verzi de)	15454.00	67.29%	2170.10	10%	x	x
Suprafață rezervată pentru circulații publice (carosabil, trotuar, spații verzi de)	4010.00	17.46%	6510.30	30%	x	x
Total	22966.00	100.00%	21701.00	100.00%	1265.00	100%

*Realizarea unei construcții noi pe suprafațe mai mari de 1.000,00 mp va fi condiționată de amenajarea unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului de 2,00 m iar care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
 Suprafața minimă de spații verzi a fost calculată ca procent de 30% din Suprafața întregului teren minus suprafața rezervată pentru supralărgirea / realizarea de străzi conform PUZ Sector 6, adică din 21701 mp. rezulă o suprafață de spații verzi de minim 6510 mp

INVENTAR COORDONATE		
Nr. Pnt.	X (m)	Y (m)
P1	327071.705	578163.505
P2	327072.175	578169.216
P3	327072.386	578167.245
P4	327074.449	578167.125
P5	327075.119	578205.350
P6	327075.950	578215.612
P7	326638.370	578217.201
P8	326638.849	578229.947
P9	326639.809	578215.400
P10	326641.314	578163.071
P11	326652.572	578182.687
P12	326658.811	578182.598
P13	326651.266	578161.627
P14	326748.701	578178.588
P15	326836.878	578174.169
P16	326873.040	578172.553
P17	326894.755	578171.497
P18	326949.742	578168.899
P19	326951.462	578169.031
P20	326965.880	578168.600
P21	326968.461	578166.932
P22	327021.596	578165.847
P23	327047.990	578164.600

PROIECTANT: ORANGE LINE DESIGN S.R.L.	DENUMIRE PROIECT: PUD - ZONĂ DEPOZITARE ȘI COMERȚ EN-GRÓS	NR. PROIECT: U04/2023
ADRESĂ: STRADA GRIGORE IONESCU NR. 77, BLT 13, SC.A, AP.23, SECTOR 2, BUCUREȘTI	AMPLASAMENT: BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 566-570, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 231171	FAZA: PUD
TELEFON: 0734 212 720	BENEFICIAR: S.C. NEW STARS COMPANY IMEX S.R.L.	SCARA: 1/1000
SPECIFICAȚIE: NUME	SEMĂNĂTURĂ	DATA: 07/2024
SEF PROIECT: URB. CONSTANDACHE DIANA		DENUMIRE PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
PROIECTAT: URB. CONSTANDACHE DIANA		NR. PLANȘĂ: U.04.01



LEGENDĂ

LIMITE

Limita terenurilor care au generat P.U.D.

CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Circulații carosabile de incintă
- Spații verzi pe sol natural / pe sol natural sau pe placă subsol
- Amenajări de incintă
- Marcaje rutiere

CONSTRUCȚII

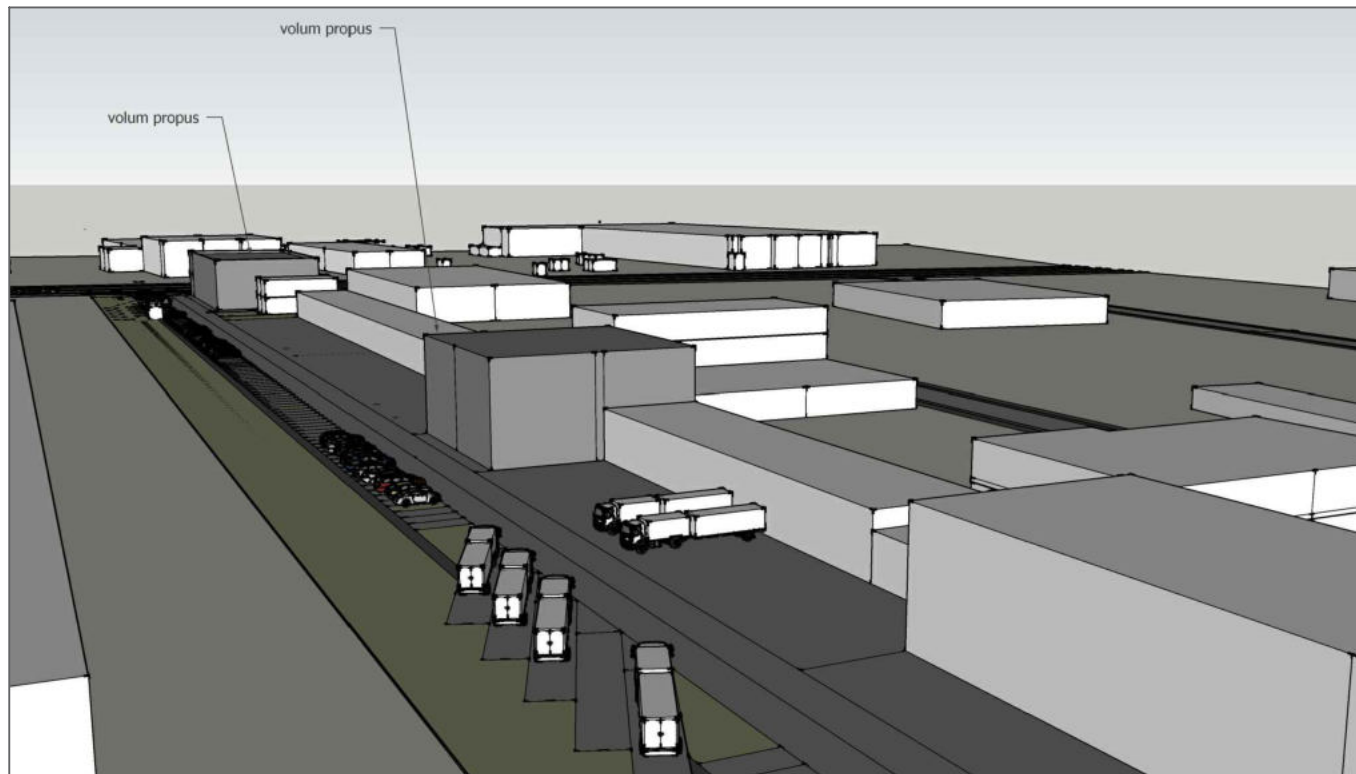
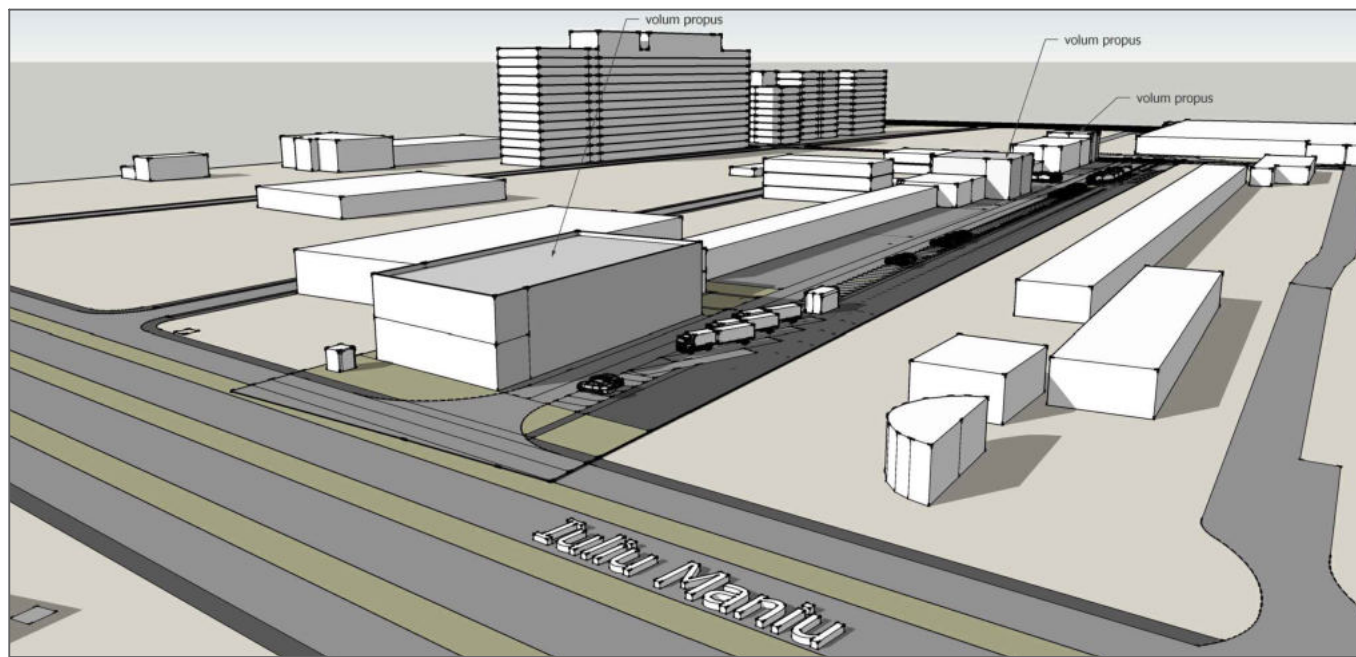
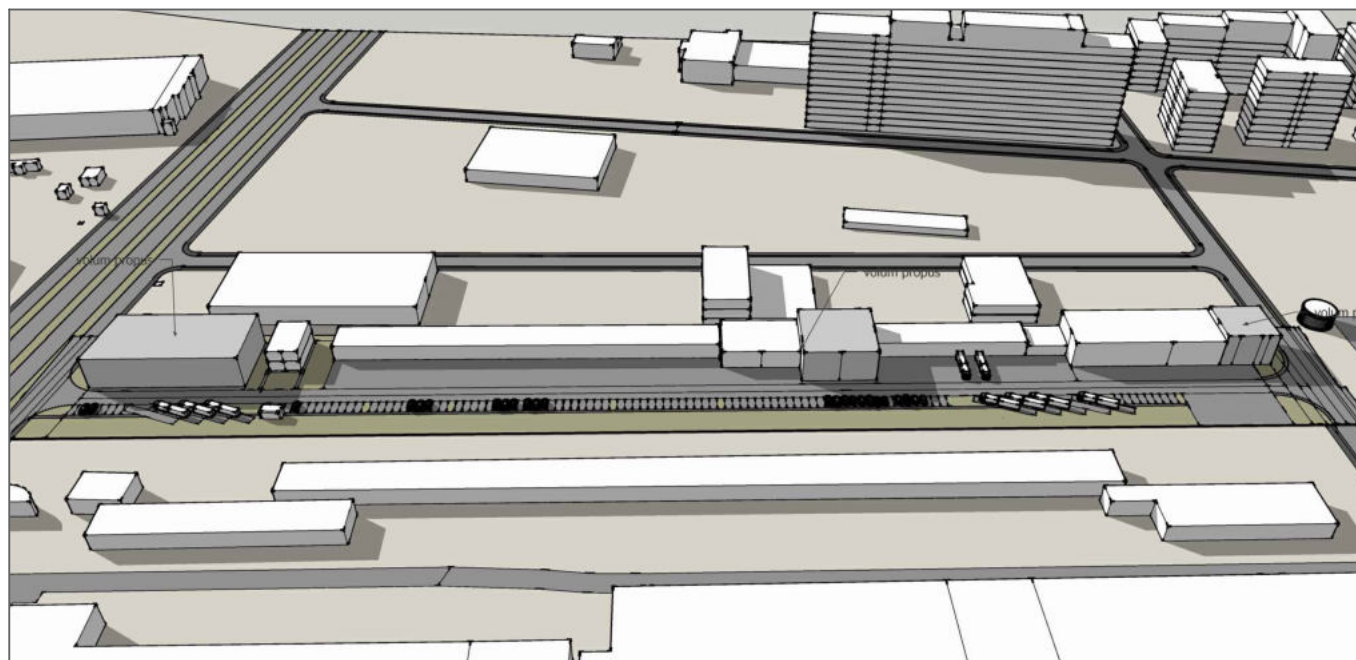
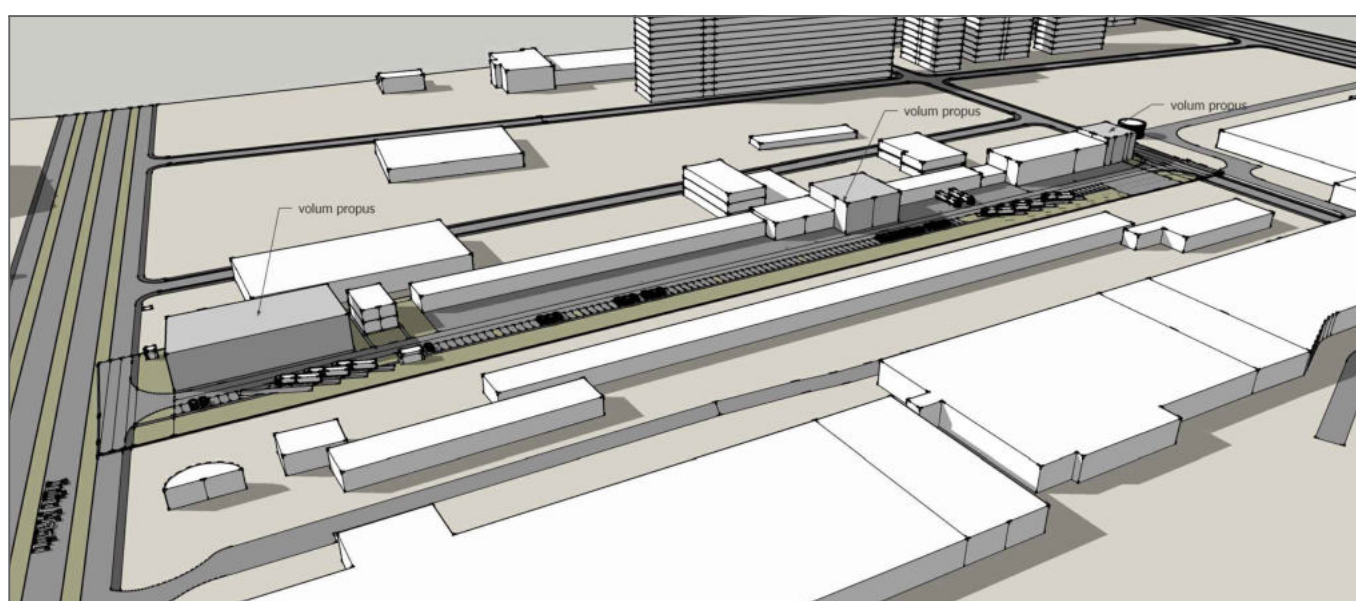
- Construcții existente
- Construcții propuse

REGLEMENTĂRI

- Limită maximă edificabilă
- Acces carosabil / pietonal

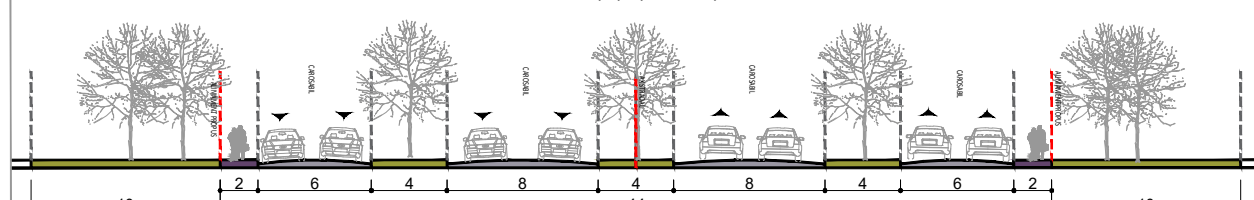
REGLEMENTĂRI ORIENTATIVE

- Spații plantate de incintă cu limită orientativă

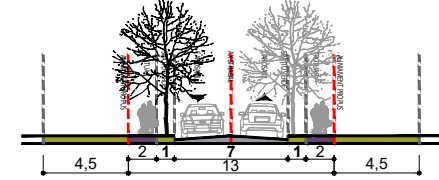


PROFIL STRADALE

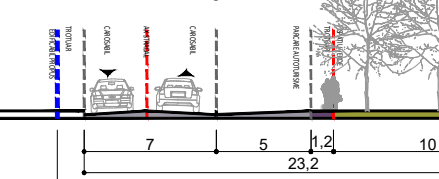
PROFIL A - A Bulevardul Iuliu Maniu - propus prin PUZ 56 aprobat cu HGMB nr 2/2016



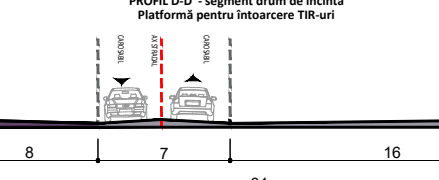
PROFIL B B CATEGORIA III - 2 BENZI



PROFIL C C - segment drum de incintă



PROFIL D D - segment drum de incintă Platformă pentru întorcere 180-ori



Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
P1	327071.705	578183.595
P2	327072.175	578189.216
P3	327072.386	578197.245
P4	327074.449	578197.125
P5	327075.119	578205.350
P6	327075.955	578215.612
P7	326938.370	578207.201
P8	326838.849	578229.947
P9	326639.809	578215.400
P10	326641.314	578183.071
P11	326652.572	578182.487
P12	326568.811	578182.538
P13	326681.266	578181.627
P14	326748.701	578178.588
P15	326838.878	578174.109
P16	326873.040	578172.523
P17	326894.755	578171.497
P18	326949.742	578168.899
P19	326951.462	578169.031
P20	326965.890	578168.603
P21	326998.461	578166.932
P22	327021.886	578165.847
P23	327047.990	578164.603

PROIECTANT: OARANGE LINE DESIGN S.R.L.	DENUMIRE PROIECT: PUD - ZONĂ DEPOZITARE	NR. PROIECT: U04/2023
ADRESĂ: STRADA GRIGORE IONESCU NR. 77, BL T 13, SC A, AP 23, SECTOR 2, BUCUREȘTI	AMPLASAMENT: BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 566-570, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 231171	FAZA: PUD
TELEFON: 0734 212 720	BENEFICIAR: S.C.: NEW STARS COMPANY IMEX S.R.L.	SCARA: 1/1000
ORANGE LINE design		
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ
SEF PROIECT	URB. CONSTANDACHE DIANA	
PROIECTAT	URB. CONSTANDACHE DIANA	
DATA:	07.2024	DENUMIRE PLANȘĂ: PLAN DE SITUAȚIE - ILUSTRARE URBANISTICĂ
		NR. PLANȘĂ: U.04.03

MEMORIU JUSTIFICATIV

PUD

ZONĂ DEPOZITARE ȘI COMERȚ EN GROSS

BULEVARDUL IULIU MANIU NR. 566-570, SECTOR 6, BUCUREȘTI, NC 231171

Nr. proiect U 04/2024

CUPRINS

CUPRINS	2
BORDEROU GENERAL.....	4
MEMORIU JUSTIFICATIV	5
CAPITOLUL I - INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu	5
1.3. Surse documentare	6
CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	8
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:	8
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:	8
CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ	9
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	9
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	9
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	9
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic și destinația clădirilor	10
3.5. Destinația clădirilor	10
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	10
3.7. Concluziile studiului geotehnic.....	10
3.8. Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare etc.)	10
3.9. Echipare existentă	10
CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI.....	11
4.1. Obiectivele noi solicitate prin temă-program	11
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	11
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată.....	11
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.).....	11
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	13
4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente	13
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	13
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	14
4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.....	14

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	14
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	14
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	14
4.13. Profiluri transversale caracteristice	15
4.14. Lucări necesare de sistematizare verticală.....	15
4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor)	15
4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)	16
4.18. Bilanț teritorial (existent și propus)	16
CAPITOLUL IV - CONCLUZII.....	17
5.01. Consecințele realizării obiectivelor propuse	17
5.02. Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului	17

BORDEROU GENERAL

- **Piese scrise:**

- Memoriu justificativ;
-

- **Piese desenate:**

01.01. Încadrare în PUG Municipiul București – Zonificare funcțională;

01.03. Încadrare în PUZ Sector 6 – aprobat prin HCGMB nr. 2/2016;

01.05. Încadrare în Geoportal A.N.C.P.I.;

02.01. Accesibilitate la nivelul Municipiului București;

02.02. Repere la nivel zonal;

02.03. Vedere din satelit;

02.04. Imagini ale terenul studiat;

03. Situația Existentă;

04. Reglementări Urbanistice;

06. Proprietatea asupra terenurilor;

07. Posibilități de mobiliare urbanistică.

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Zonă depozitare și comerț en-gross
Amplasament:	Bulevardul Iuliu Maniu nr. 566-570, Sector 6, București, NC 231171
Beneficiar:	NEW STARS COMPANY IMEX S.R.L.
Proiectant:	S.C. Orange Line Design S.R.L.
Data elaborării:	Iulie 2024

1.2. Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

Prezenta documentație de Urbanism se elaborează la inițiativa persoanei juridice NEW STARS COMPANY IMEX S.R.L. pentru reglementarea terenului în vederea construirii unor hale pentru depozitare și comerț en-gross, pe terenul din Bulevardul Iuliu Maniu nr. 566-570, sector 6, Municipiul București, NC 231171, având suprafața măsurată de 22 966 mp.

Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară, a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter exclusiv de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective pe una sau mai multe parcele adiacente, pe unul sau mai multe amplasamente, în corelare cu vecinătățile imediate.

Planului Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice.

Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin planul urbanistic general, planul urbanistic zonal sau pentru stabilirea condițiilor de construire.

Analiza zonei s-a realizat pe diverse paliere, rezultând concluziile și principiile care stau la baza soluției urbanistice (funcțiune, mod de amplasare pe parcelă, circulații, accesuri, indicatori urbanistici, spații verzi, etc) pentru viitoarele imobile.

Prin urmare, prin viitorul P.U.D. vor fi stabilite:

- accesurile auto și pietonale;
- retrageri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- conformarea arhitectural-volumetrică;
- modul de ocupare a terenului.

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a stabilit zona de studiu, pe limite cadastrale, astfel:

- la sud: Bulevardul Iuliu Maniu;
- la vest: Drumul Roșii;
- la nord: Drumul Ciorogârla;
- la est: Complex Comercial.

1.3. Surse documentare

- Lista documentațiilor elaborate anterior sau concomitent P.U.D.:
 - o P.U.G. Mun. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000, prelungit prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 324/17.11.2010, nr. 241/20.12.2011, nr. 232/19.12.2012, nr. 224/15.12.2015, 877/12.12.2018, nr. 341/14.06.2018 și modificat prin Hotărârile Consiliului General al Municipiului București nr. 230 / 23.04.2019, 566 și 567/24.10.2019;
 - o P.U.Z.-ul Sectorului 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2 / 2016
- Lista studiilor de fundamentare care vor fi întocmite concomitent cu prezentul P.U.D. / în cadrul prezentului P.U.D.:
 - o Analize urbanistice multicriteriale;
 - o Studiu de mobilare urbanistică;
- Surse de informații utilizate, date statistice:
 - o Documentațiile cadastrale ale terenului reglementat;
 - o Date culese de proiectant din teren;
 - o Date obținute de la beneficiar.
- Baza topografică
 - o Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo '70 nivelment Marea Neagră de către o persoană specializată în domeniul cartografiei și geodeziei.
- Metodologia utilizată și legislația aplicată:
 - o Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.
 - o La baza elaborării PUD stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate.
- o Documentația are la bază următoarele legi modificate și completate ulterior:

Urbanismul, amenajarea teritoriului și administrația publică

- Codul Civil;
- OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OM 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului;
- Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia;
- HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- OM nr. 37/N/08.06.2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului - INDICATIV: GM/009/2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu”;
- OM 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HG 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Construcțiile

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- OM 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a L50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții;

Proprietatea și evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor

- Legea 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea 18/1991, privind fondul funciar;
- Legea 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

Domenii conexe

- OUG 195/2005, privind protecția mediului;
- OM 1.184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Legea nr. 211/2011, privind regimul deșeurilor;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor;
- L481/2004, privind protecția civilă.

Planul Urbanistic de Detaliu elaborat se va adapta, din punct de vedere al conținutului și al documentației minime necesare, la specificațiile din normele legislative în vigoare.

CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul se află în intravilanul Municipiului București, Sectorul 6 pe Bulevardul Iuliu Maniu.

Zona din care face parte terenul reglementat este caracterizată prin mixitate funcțională: servicii, depozitare, comerț, locuire colectivă cu regim mare de înălțime).

Prescripții și reglementări din documentații aprobate anterior

- **Conform P.U.G. București aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 269/2000**, prelungit prin H.C.G.M.B. nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr. 232/2012, nr. 224/2015 și nr. 877 / 12.12.2018, terenul face parte din subzona funcțională **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**.
 - 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 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
 - POT max = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
 - CUT max = 2,5
- **Conform P.U.Z.-ul Sectorului 6 aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 2/ 2016**, terenul face parte din subzona funcțională **M3 - subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri**.
 - 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 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
 - POT max = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc. Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
 - CUT max = 2,5
 - Terenul este parțial afectat de străzile propuse prin documentația de urbanism mai sus menționată.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

În cadrul procedurii PUD se vor realiza o serie de studii de fundamentare în vederea conturării propunerii finale care va sta la baza reglementării urbanistice:

Ridicare topografică

Pentru terenul studiat prin prezentul PUD și zona adiacentă a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei. Expertul a elaborat suportul de lucru al documentației PUD în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară. În baza unei documentații specifice s-a obținut **Procesul verbal de recepție**.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic și destinația clădirilor

Țesutul urban din care face parte terenul studiat, este alcătuit din terenuri cu dimensiuni foarte mari pe care sunt amplasate una sau mai multe construcții tip hală pentru producție, depozitare sau comerț.

3.5. Destinația clădirilor

Din punct de vedere funcțional, zonă studiată prezintă în cea mai mare parte construcții pentru producție, depozitare, comerț și servicii. În zonă sunt și ansambluri rezidențiale mari cu regim mediu și mare de înălțime (P+7E - P+10E).

La sud de Bulevardul Iuliu Maniu, în zona studiată, se află Colegiul Tehnic Iuliu Maniu.

Categoria de folosință a terenurilor din zona studiată este curți-construcții.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul reglementat are o suprafață de 22966 mp conform măsurătorilor și se află în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. New Stars Company Impex S.R.L..

Majoritatea terenurile aflate în zona de studiu se află în proprietatea privată a unor persoane juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic

La următoarea fază de proiectare se va ține cont de concluziile aferente studiului geotehnic cu privire la:

- condiții de fundare;
- accidente de teren;
- adâncimea apei subterane;
- parametri seismici.

3.8. Analiza fondului construit (înălțime, structură, stare etc.)

Se poate observa că regimul de înălțime din zonă este de maxim P+1E – P+2E (hale înalte), majoritatea construcțiilor fiind din structură durabilă și aflându-se în stare medie sau bună.

Ansamblurile rezidențiale P+7E – P+10E din zonă sunt noi sau în curs de construire.

3.9. Echipare existentă

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților se vor solicita instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea rezultând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Se vor obține informații cu privire la alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu gaze naturale, energie electrică, telecomunicații și salubritate.

În urma obținerii avizelor de la furnizorii de utilități publice vor fi trasate rețelele tehnico-edilitare pentru:

- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu gaze naturale
- Energie electrică
- Termoficare

CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin temă-program

Pentru terenul reglementat se dorește reglementarea acestuia în vederea amplasării de hale de depozitare și comerț en-gross.

Se vor amenaja alei carosabile, platforme, alei pietonale, spații de parcare și spații verzi pentru viitoarea dezvoltare.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

„Construcțiile existente deja pe teren sunt amplasate spre limita vestică, la o distanță de aproximativ 3-4m.

Nu sunt aduse modificări din punct de vedere funcțional. Compatibilitatea funcțională este asigurată, construcțiile din imediata vecinătate având același caracter (servicii, comerț, depozitare, dezvoltate în hale de mari dimensiuni).

Construcțiile pentru depozitare reglementate prin prezenta documentație se vor realiza de către proprietarul terenului și vor fi date spre închiriere. În principiu spațiile pentru depozitare vor fi închise și destinate produselor alimentare dar posibilitățile nu se vor limita la această tipologie de mărfuri.

Toate construcțiile de pe teren vor respecta P 118/1999 indiferent de clasa de pericolozitate dată de materialele și substanțele care se vor depozita în interiorul fiecăreia. Tipul de produse care se vor depozita se va detalia și stabili în cadrul temei de proiectare, la faza DTAC/PT/DE.

Prevederile P 119/1999 sunt obligatorii la construcții de orice fel și instalațiile utilitare aferente acestora denumite în continuare "construcții" indiferent de forma de proprietate sau destinație. La lucrările de amenajări sau schimbări de destinație a construcțiilor existente, atunci când, în mod justificat, nu pot fi îndeplinite unele prevederi ale normativului, se vor asigura prin proiect măsuri compensatorii de siguranță la foc.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Pe terenul studiat se propune ca dezvoltarea viitoare să se încadreze în indicatorii urbanistici propuși prin PUZ Sector 6.

Nu se vor depăși:

- Regim de înălțime de P+1E (sau etaj intermediar), 12 m
- POT max = 30%
- CUT max = 2,5

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Construcțiile noi sau extinderile celor vechi se vor amplasa astfel:

- Retragere minimă față de limita vestică – 4,00 m;
- Retragere minimă față de limita estică – 20, 00 pentru corpul din sud, 25,00m pentru corpurile din centrul terenului, respectiv 31m pentru corpul propus în zona de nord a terenului;
- Retragere minimă față de limita sudică - 20,00m;
- Retragere minimă față de aliniamentul propus al Bulevardului Iuliu Maniu - 10,00m
- Retragere minimă față de limita nordică = 19,00m

- Retrageră minimă față de aliniamentul propus al străzii trasate prin PUZ S6 la nordul terenului, aprobat prin HCGMB 2/2016 = 5,00 m
- Amplasarea construcțiilor unele față de altele:
 - o Având în vedere dimensiunea mare a parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de linia domeniului public (propus) și de retragerile impuse față de limitele laterale.
 - o Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa "U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională", astfel încât să se asigure atât principiile de confort și normele de însorire cât și respectarea normativelor de protecție la incendii.
 - o Retrageră dintre construcții va fi de minim de H/2 dar nu mai puțin de 6,00 m.
 - o Noile construcții se pot alipi de cele existente cu condiția respectării normelor de protecție împotriva incendiilor.
 - o În funcție de gradul de rezistență la foc ale viitoarelor clădiri, distanțele reglementate prin PUD se vor păstra sau se vor mări conform P 119/1999:

Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV-V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

- o În cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanțe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecție compensatorii, stabilite prin proiect și scenarii de siguranță la foc.

Conform HG 525 / 1996 accesul carosabil este permis numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la regulamentul aferent HG 525 / 1996.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Numărul locurilor de parcare se va calcula conform prevederilor din H.C.G.M.B. nr. 66/2006:

- o Pentru construcții cu funcțiuni comerciale se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 20 mp ai suprafeței desfășurate construite la care se va adăuga un minim de 10% din totalul locurilor de parcare pentru aprovizionare / angajați.

- Pentru construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/showroom, de sanatare se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 100mp ai suprafeței desfășurate construite. Față de acestea se va asigura suplimentarea cu minim 30% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;
- Pentru construcții cu funcțiuni de birouri se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru fiecare 60mp ai suprafeței utile aferente destinației respective. Față de acestea se va asigura suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabilite, pentru salariați/vizitatori/aprovizionare;

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor cu restul zonei din care face parte terenul (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.). Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.

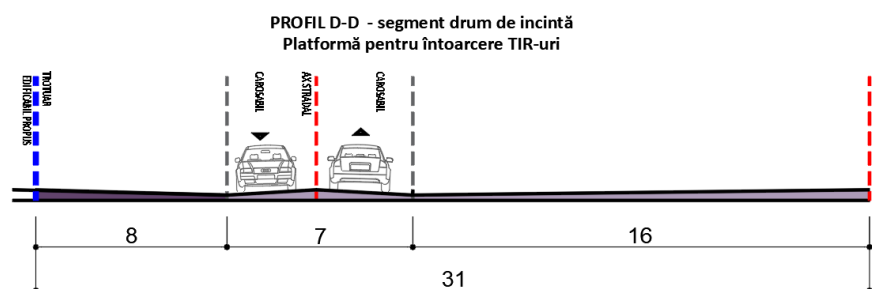
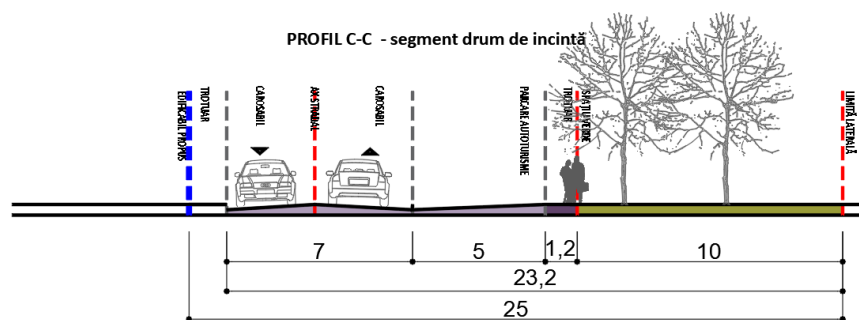
4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Conform Art. 19 din *Regulamentul privind urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor din 21.11.1997* (parte integrată din Hotărârea nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții) se vor urmări:

- „soluțiile de consolidare, extindere și supraetajare se stabilesc numai după cunoașterea stării tehnice a construcțiilor, inclusiv a cauzelor care au produs degradări, dacă este cazul, ca rezultat al expertizării tehnice;
- soluțiile vor avea în vedere interdependența dintre construcție - partea existentă - și lucrările noi care se vor executa atât pe ansamblu, cât și local;
- aplicarea soluției preconizate impune verificarea permanentă a stării fizice în detaliu a construcției, pentru confirmarea ipotezelor avute în vedere la proiectarea lucrărilor de intervenție;
- condițiile deosebite de lucru impun o atenție sporită privind asigurarea calității lucrărilor.”

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și carosabil la toate imobilele existente sau care se vor dezvolta pe viitor se va realiza prin intermediul unei străzi de incintă, cu o bandă pe sens, care se va intersecta la sud cu Bd. Iuliu Maniu și la nord cu strada propusă prin PUZ Sector 6.



4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Conform ridicării topografice nu se observă diferențe de nivel care ar putea influența modul de conformare a imobilului.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Conform certificatului de urbanism nr. 18733104 M/ 20.07.2023, terenul nu se află pe lista monumentelor istorice actualizate și se află în afara perimetrelor de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Principala sursă de poluare provine de la emisiile din surse de trafic, mai ales în zona adiacentă arterei principale – Bulevardul Iuliu Maniu.

Imobilele propuse nu vor influența calitatea aerului din zonă.

Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și firma abilitată.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viață al populației OMS 119/2014.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Învestițiile necesare care se vor realiza la inițiativa autorității publice (modernizări, supralărgiri de drumuri) apar în prezenta documentație ca și reglementări preluate din documentații de urbanism deja aprobate (PUZ Sector 6).

Conform PUZ Sector 6 aprobat prin HCGMB 2/2016, terenul se află în zona de supralărgire a Bulevardului Iuliu Maniu și este afectat de trasarea unei străzi în nordul acestuia.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

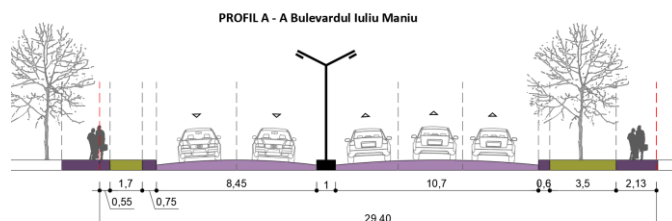
Prin soluția propusă se susține păstrarea calității mediului prin reorganizarea incintei, în care se vor reamenaja spațiile verzi.

Realizarea unei construcții noi pe suprafețe mai mari de 1.000 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 m l

care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

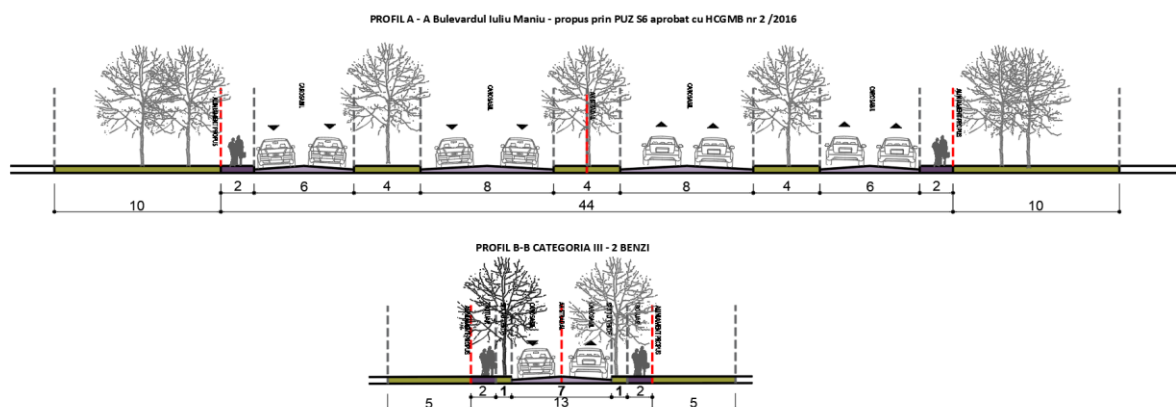
4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul actual al Bulevardului Iuliu Maniu este conform profilului de mai jos:



Terenul este parțial afectat de propunerea de supralărgire a Bulevardului Iuliu Maniu și de strada propusă la nord prin PUZ Sector 6:

- pentru supralărgirea Bd-ului Iuliu Maniu se vor rezerva 521,50mp
- pentru realizarea străzii propusă în nordul terenului se vor rezerva 743,00mp.



Până la supralărgirea Bulevardului Iuliu Maniu, racordul străzii de incintă se va realiza cu profilul actual al bulevardului, conform planșei 04.02. *Reglementări urbanistice - zonificare funcțională în raport cu situația existentă în zona studiată.*

Până la realizarea străzii reglementate prin PUZ Sector 6 în nordul terenului, întoarcerea camioanelor și autovehiculelor se va realiza pe platforma reglementată în nordul terenului, conform planșei de reglementări.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pe teren, pe lângă imobilul propus se vor realiza alei carosabile pietonale, locuri de parcare și spații verzi. Strada de incintă va putea fi modificată la faza DTAC în funcție de necesitățile activităților care se vor desfășura în viitoarele construcții, cu condiția respectării bilanțului teritorial.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor)

- Retrageră minimă față de aliniamentul propus al Bulevardului Iuliu Maniu va fi de 10,00m;

- Retrageră minimă față de aliniamentul propus al străzii trasate prin PUZ S6 la nordul terenului, aprobat prin HCGMB 2/2016, va fi de 5,00 m.

4.16. Indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului (POT) propus este de maxim 60%.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus este de maxim 0,6.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Existența rețelelor edilitare publice și capacitatea acestora de a prelua noi consumatori va fi stabilită pe baza avizelor de rețele edilitare.

Branșarea viitoarelor investiții la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

La fazele următoare de proiectare, în execuție și exploatare se vor respecta toate prevederile avizelor ce vor fi eliberate ulterior, precum și cele cuprinse în actele normative ce se referă la aceste categorii de activități (inclusiv H.G. 525/96 Art. 13).

4.18. Bilanț teritorial (existent și propus)

INDICATORI URBANISTICI ȘI UTILIZĂRI ZONE FUNCȚIONALE										
Denumire zonă funcțională	Situația existentă		Situația reglementată conform PUZ Sector 6				Situația reglementată conform PUD			
	M3		M3		Circulații publice conf. PUZ S6	M3		Circulații publice conf. PUZ S6		
Suprafață teren	22966		21701		1265	21701		1265		
POT	15%		60%		x	40%		x		
CUT	0.17		2.50		x	0.80		x		
Regim de înălțime	P - P+1E		P+4E		x	P+1E (sau un etaj intermediar) 12 m la cornișă / atic		x		
Utilizări	zonă pentru depozitare		subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri		Circulații principale sau secundare reglementate prin PUZ sector 6	subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri		Circulații principale sau secundare reglementate prin PUZ sector 6		

BILANȚ TERITORIAL										
Suprafață maximă construită la sol / existent conform extras CF	Situația existentă		M3				Circulații			
Suprafață minimă circulații de incintă și alte amenajări (ale, platforme, parcuri)	15454.00	67.29%	2170.10	10%	x	x	6510.30	30.00%	x	x
Suprafață minimă spații verzi*	4010.00	17.46%	6510.30	30%	x	x	6510.30	30.00%	x	x
Suprafață rezervată pentru circulații publice (carosabil, trotuar, spații verzi de	0.00	0.00%	x	x	1265.00	100%	x	x	1265.00	100%
Total	22966.00	100.00%	21701.00	100.00%	1265.00	100%	21701.00	100.00%	1265.00	100%

*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 m iar care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Suprafața minimă de spații verzi a fost calculată ca procent de 30% din Suprafața întregului teren minus suprafața rezervată pentru supralărgirea / realizarea de străzi conform PUZ Sector 6, adică din 21701 mp. rezulă o suprafață de spații verzi de minim 6510 mp

Tabel sintetic

	Prevederi din documentația de urbanism de nivel superior în vigoare		Total existent +Propus	
	Existent	Propus	Existent	Propus
Suprafața construită (Sc)	13020.60	4998.00	3502.00	8500
Suprafața desfășurată (Sd)	54252.50	13322.00	3678.00	17000
P.O.T. maxim	0.60	25%	15%	40%
C.U.T. Maxim	2.50	0.63	0.17	0.8
Rh maxim	P+4E	P+1E intermediar	P+1E	P+1E (sau etaj intermediar)
H cornișă / atic (m)	conform profil stradal	8.15	12	12
H max (m)	conform profil stradal	10.00	18	18
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	2.54%	0.17	20%
Spații verzi pe sol natural (mp)	4340.20	330.20	4010.00	4340.20
Suprafața totală spații verzi (%)	30%	12.54%	0.17	30%
Suprafața totală spații verzi (mp)	6510.30	2500.30	4010.00	6510.30
Nr. unități locative estimate	x	0	0.00	0
Nr. locuri de parcare estimate	conform HCGMP 66	neamenajate	100	100

Note:

Suprafață totală teren	22966
Suprafață M3 reglementată prin PUZ Sector 6	21701
Suprafață circulații publice reglementate prin PUZ S6	1265

! POT, CUT și suprafața de spații verzi se raportează la suprafața M3 reglementată prin PUZ Sector 6

CAPITOLUL IV - CONCLUZII

5.01. Consecințele realizării obiectivelor propuse

- Mobilarea terenului și echiparea edilitară se va realiza într-un mod eficient
- Din punct de vedere funcțional se va menține utilizarea actuală fără a afecta caracterul zonei.
- Rezervarea suprafețelor necesare dezvoltării infrastructurii rutiere
- Rezolvarea accesului carosabil pentru viitoarele construcții.
- Organizarea spațiilor verzi pentru îmbunătățirea calității aerului din zonă

5.02. Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului

- autorizarea lucrărilor în baza reglementărilor PUD aprobat;
- implementarea proiectului de autorizare;

Soluția urbanistică va urmări integrarea coerentă a imobilului în țesutul existent (gabarit, regim de înălțime, aspect exterior) prin respectarea și detalierea tuturor reglementărilor stabilite pentru subzona M3 conform PUZ Sector 6 aprobat prin HCGMB nr. 2/2016.

Întocmit
Urb. Diana Constandache

Verificat,
Urb. Diana Constandache

ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 4331/104 K9 din 20.07. 2023

ÎN SCOPUL: desființare parțială complex comercial en-gross - 4 standuri și construire hală pentru depozitare.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. NEW STARS COMPANY IMPEX S.R.L. reprezentată de S.C. DIAZOMA STUDIO S.R.L. prin Mihăescu Raisa-Cristina**, cu domiciliul / sediul în județul , municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul 6 , cod poștal , b-dul **Iuliu Maniu** nr. 566-570 , bloc , scara , etaj , ap. , telefon / fax , e-mail , înregistrată la nr. 30202 din 06.07.2023 , pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal , b-dul **Iuliu Maniu** nr. 566-570 , bloc , scara , etaj , ap. sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

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

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

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Actului de dezmembrare autentificat de notarul public Enache Florentina sub nr. 3101/09.08.2017, S.C. NEW STARS COMPANY IMPEX S.R.L. deține construcții: C1 - birouri P+1E - număr cadastral 231171-C1, C2 - cabină poartă - număr cadastral 231171-C2, C3 - hală - număr cadastral 231171-C3 și teren în suprafață de 22.966 mp - număr cadastral 231171, din imobilul pentru care se folosește nr. 566-570 pe b-dul Iuliu Maniu.

Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 231171 cu Încheierea nr. 53761/10.08.2017 (dezmembrare, construire, notare actualizare informații tehnice privind modificare limită imobil și suprafață, notare referat de dezmembrare a imobilului în 2 loturi identificate cu numerele cadastrale 231170 și 231171).

Cu Încheierea nr. 53761/10.08.2017 se notează suprapunerile cu imobilele identificate cu numerele cadastrale 4604 și 3824, și se notează Sentința civilă nr. 1683/02.03.2015, prin care se stabilește linia de hotar între proprietățile părților.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: construcții și teren în suprafață de 22.966 mp.

Se solicită: desființare parțială complex comercial en-gross - 4 standuri și construire hală pentru depozitare.

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.

Dacă expertiza tehnică întocmită de un expert tehnic atestat stabilește că lucrările sunt posibile în raport cu sistemul constructiv se permite executarea lucrărilor de desființare parțială a corpului C3, cu luarea măsurilor de protecție a construcțiilor învecinate.

Proiectarea și executarea lucrărilor se vor face respectând următoarele condiții:

- **nu** se admite afectarea structurii de rezistență, a stabilității în întreg sau parțial a unor elemente ale construcției existente;
- vor fi respectate prevederile legislației în vigoare, în special cele ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

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

Se permite construirea unui imobil cu funcțiunea de hală pentru depozitare în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.), care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare al terenului și modul de ocupare, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică, conformarea spațiilor publice. **P.O.T.** maxim = 70%; **C.U.T.** maxim = 3,0 mp ADC/mp teren.

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

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.

Nr. înreg. **30202** din **06.07.2023**

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.

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

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Organizarea executării lucrărilor și scurgerea apelor pluviale se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza conform prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13¹ 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.

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

Notă (2): ● Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cerințelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există. Pentru clădirile existente supuse unor lucrări de renovare majoră se vor dezvolta măsurile prevăzute în raportul de audit energetic, în măsura în care prin auditul energetic al clădirii se stabilește că acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic, funcțional și economic.

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

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În 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. **30202** din **06.07.2023**



PRIMĂRIA
SECTORULUI 6

4241/16.02.2024

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT
ȘEF ȘI PLANIFICARE
TERITORIALĂ
SERVICIUL URBANISM ȘI
AMENAJARE TERITORIU

Calea Plevnei nr. 147-149,
Sector 6 București
Tel: 0376 204 319
e-mail: 16@primarie6.ro

primarie6.ro

Datele cu caracter personal sunt prelucrate
conform Regulamentului (UE) nr. 679/2016

Către,

S.C. NEW STARS COMPANY IMPEX S.R.L.
b-dul Iuliu Maniu nr. 566-570, sector 6, București

Referitor la adresa d-voastră înregistrată la Sectorul 6 al Municipiului București cu nr. 4241/19.01.2024, prin care solicitați îndreptarea erorii materiale din Certificatul de urbanism nr. **733/104M din 20.07.2023** emis în scopul "desființare parțială complex comercial en-gross – 4 standuri și construire hală pentru depozitare", vă transmitem următoarea:

ÎNDREPTARE EROARE MATERIALĂ

În urma reanalizării documentației ce a stat la baza emiterii **Certificatului de urbanism nr. 733/104M din 20.07.2023** pentru imobilul situat în b-dul Iuliu Maniu nr. 566-570, se constată că în cuprinsul certificatului de urbanism a fost menționată greșit încadrarea imobilului conform P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Ca urmare, din cuprinsul primei pagini, la **punctul 2. REGIMUL ECONOMIC** și **punctul 3. REGIMUL TEHNIC**, se înlocuiesc textele din cuprinsul Certificatului de urbanism nr. 733/104M din 20.07.2023, cu următoarele:

REGIMUL ECONOMIC: Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6, imobilul se află situat în zona **M3** - subzonă mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri. **P.O.T.** maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

REGIMUL TEHNIC: P.O.T. maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje etc; **C.U.T.** maxim = 2,5 mp ADC/mp teren.

Prezenta îndreptare de eroare materială este valabilă doar însoțită de Certificatul de urbanism nr. 733/104M din 20.07.2023.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL.

DEMIREL SPIRIDON

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu
Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe
Întocmit - 2 ex.: cons. Maria Botea



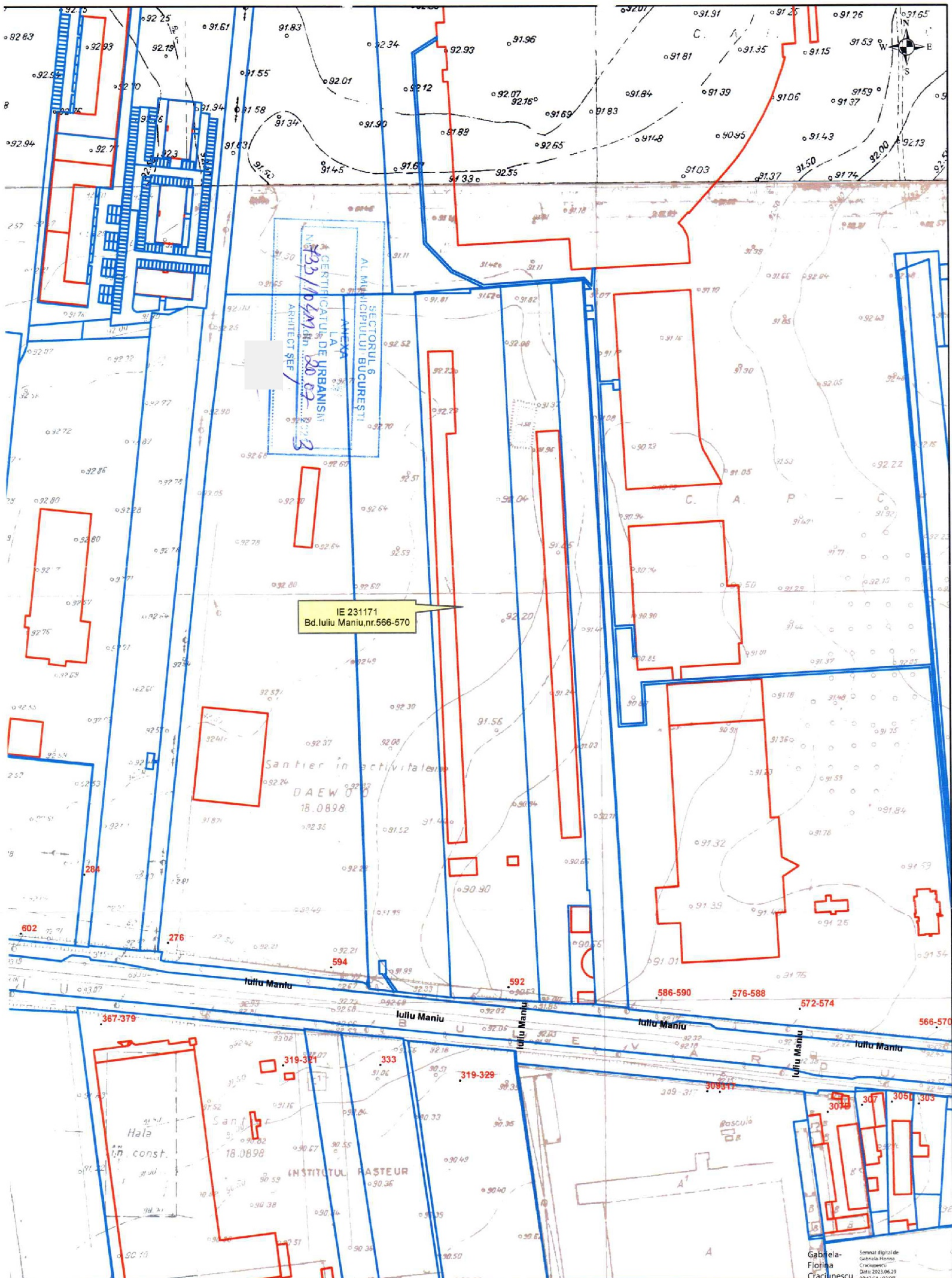
ARHITECT ȘEF.

ARH. MARCEL

BERA



Sectorul 6 al Municipiului București deține un sistem de management al calității certificat, conform standardului ISO37001:2017, de către organismul de certificare CERTIND.



IE 231171
Bd.Iuliu Maniu,nr.566-570

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

Gabriela-Flotina Craciunescu
Semnal digital de Gabriela Flotina Craciunescu
Data: 2023.06.29
Data: 2023.06.29